

Beschlussvorlage der Verwaltung

Sachgebiet 60.2
Aktenzeichen:
Vorlage Nr.: BV/2103/2024

Freigabedatum:
04.03.2024

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung	19.03.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Beschlussfassungen zum Bebauungsplan Rheinbach-Oberdreeres Nr. 11 "Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben" unter Anwendung des § 13a BauGB**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:
keine

Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:
keine

Beschlusscontrolling:
Die Beschlussvorlage der Verwaltung ist nicht für das Beschlusscontrolling vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

a) **Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Im Rahmen der Vorberatung nimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan Rheinbach-Oberdreeres Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“ unter Anwendung des § 13 a BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis und stimmt den in der Abwägungstabelle formulierten Beschlussempfehlungen der Verwaltung zu. Grundlage für den Beschluss ist die der Verwaltungsvorlage zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen am 19.03.2024 als Anlage beigefügte Zusammenfassung der Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen. Die Übersicht der Beschlussvorschläge ist Bestandteil des Beschlusses. Der abschließende Beschluss über das Abwägungsergebnis bleibt dem Rat der Stadt Rheinbach vorbehalten und wird diesem im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

b) Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB unter Anwendung des § 13a BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“ unter Anwendung des § 13 a BauGB wird in der der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen am 19.03.2024 vorgelegten Fassung beschlossen und die vorliegende Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten werden gebilligt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“ umfasst die privaten Grundstücksflächen der Flst. Nr. 86, 155 und 157, Flur 4, Gemarkung Oberdrees sowie den südlichen Teilbereich des Flst. Nr. 186, Flur 4, Gemarkung Oberdrees, welches als öffentliche Verkehrsfläche (Kreisstraße K 61 „Mieler Straße“) gewidmet ist. Im Norden wird das Plangebiet von den angrenzenden privaten Grundstücksflächen der Flst. 163, 168 und 184 und den angrenzenden öffentlichen Grundstücksflächen des Flst. Nr. 159, Flur 4, Gemarkung Oberdrees sowie von Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen der Kreisstraße K 61 „Mieler Straße“ begrenzt. Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze entlang eines Teilabschnittes der östlichen Grenze des Flst. Nr. 165, Flur 4, Gemarkung Oberdrees (sog. „Landgraben“). Im Süden wird das Plangebiet von der nördlichen Grenze der straßenbegleitenden Gehwegeflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Bundesstraße B 266 gefasst (Teilflächen des Flst. Nr. 174, Flur 4, Gemarkung Oberdrees). Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der östlichen Grenze der Straßenverkehrsfläche der Kreisstraße K 61 „Mieler Straße“ bis in Höhe der nordöstlichen Grenze des Flst. 157, Flur 4, Gemarkung Oberdrees. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst damit eine ca. 6.503 m² große Fläche innerhalb der Ortschaft Oberdrees.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie aus Hinweisen. Eine Begründung sowie die dazugehörigen Fachgutachten sind beigefügt.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Entwurf der Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten sind für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, für die Dauer einer angemessen längeren Frist gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB, welche durch den Regelungsinhalt des § 13a BauGB herangezogen werden können, zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können. Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von Angaben über die Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4c BauGB

ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die öffentliche Auslegung wird gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen gemäß § 27a Verwaltungsverfahrensgesetz zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Rheinbach www.rheinbach.de zum Download bereitgestellt. Zusätzlich werden die eingestellten Informationen zu dem Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse <https://www.bauleitplanung.nrw.de> zugänglich gemacht.

Erläuterungen:

Geltungsbereich

Im Zuge der dem Aufstellungsbeschluss nachgelagerten Erarbeitung des vorliegenden Entwurfes zum Bebauungsplan (siehe u.a. zeichnerischer Bestandteil **Anlage 09**) ergaben sich auf Grundlage der teilweise geänderten Ziele der Planung Änderungen in Hinblick auf die Einbeziehung von Grundstücksflächen im westlichen Bereich. So wurden nunmehr die vormals nicht mit einbezogenen privaten Grundstücksflächen des Landschaftsschutzgebiets zwischen der westlichen Grenze des ursprünglichen Geltungsbereichs und dem sog. „Landgraben“ zugunsten der Festsetzung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen. Insofern erfuhr der Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans eine Flächenerweiterung um ca. 699 m² (siehe **Anlage 03**).

Bebauungsplanverfahren

Die planungsrechtliche Ausgangslage ist der Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen vom 15.03.2022 (BV/1707/2022) zu entnehmen.

Im Nachgang des vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen am 15.03.2022 gefassten Beschlusses zur Aufstellung sowie zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung vom 29.04.2022 im Zeitraum vom 04.05.2022 bis einschließlich 03.06.2022. Mit Schreiben vom 28.04.2022 erfolgte im gleichen Zeitraum die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. der §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind der als **Anlage 08** beigefügten Zusammenfassung der Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen zu entnehmen. Die planungsrelevanten Ergebnisse wurden im Rahmen der Erstellung der Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf mitberücksichtigt.

Ziele der Bauleitplanung

Das durch den Grundstückseigentümer beauftragte Büro plankontor B GmbH, Berlin, erstellte für die einbezogenen privaten Grundstücksflächen des Plangebiets ein städtebauliches Konzept (siehe **Anlage 07**), welches im Zuge des weiteren Planverfahrens inhaltlich ergänzt

wurde. Hierbei wurden, unter Berücksichtigung der Ziele des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen 2030, neben den geplanten Wohnnutzungen in einem Umfang von nunmehr ca. 51 Wohneinheiten (WE) unterschiedlicher Größe auf einer Fläche von ca. 3.000 m² in Ansatz gebrachter Bruttogeschossfläche (BGF) bereits auch mögliche zusätzliche gewerbliche Nutzungen auf einer Fläche von ca. 150 m² BGF, welche im Bereich der geplanten Bebauung im Südosten der privaten Grundstücksflächen angeordnet werden sollen, benannt.

Gemäß den plangebietsbezogenen Zielsetzungen des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen 2030 und den geplanten Nutzungen auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sowie unter Berücksichtigung der ortsteilbezogenen Lage mit geeigneter verkehrlicher Anbindung soll auf den Flächen sowohl ein zukunftsfähiges, flexibles als auch standortverträgliches Nutzungsspektrum ermöglicht werden. Demzufolge sollen die Flächen des Plangebiets in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll in Bezug auf die Inanspruchnahme von Flächen, geringfügig abweichend von den Darstellungen des § 17 BauNVO, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 festgesetzt werden. Die Bebauungstypologie soll sich an der vorhandenen örtlichen baustrukturellen Ausgangslage anlehnen. Demzufolge soll die Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt werden. Zudem soll die umgebende Dachlandschaft aufgenommen und im Plangebiet fortgeführt werden. Demnach soll für die hinzutretende Bebauung als zulässige Dachform vorrangig das Satteldach festgesetzt werden. Lediglich für einen untergeordneten Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bundesstraße, für die in diesem Bereich die geschlossene Bauweise festgesetzt werden soll, soll zugunsten der beabsichtigten städtebaulichen Gliederung in diesem Bereich zusätzlich die Dachform Flachdach ermöglicht werden.

In Anlehnung an die Darstellungen des städtebaulichen Konzeptes soll die Unterbringung nutzungsbezogen erforderlicher Stellplätze anteilig innerhalb der nördlichen, derzeit größtenteils baumbestandenen Teilflächen des Grundstücks Flst. Nr. 86, Flur 4, Gemarkung Oberdrees, erfolgen. Aufgrund der zurückliegenden Hochwasserereignisse im Sommer 2021, welche auch innerhalb des Plangebiets zu einer Überflutung der privaten Grundstücksflächen führte, soll auf planungsrechtlicher Ebene innerhalb dieser geplanten Stellplatzflächen jedoch auch die Ausbildung eines Retentionsraum für anfallendes Oberflächenwasser der privaten Grundstücksflächen des Plangebiets ermöglicht werden, so dass hierdurch im Sinne der Vorflut neben der Stellplatzunterbringung ein temporärer Stauraum für anfallendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen gesichert werden kann. Der weitere dargestellte Stellplatzbedarf soll auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes anteilig innerhalb einer Tiefgarage sowie im östlichen Zufahrtsbereich in das Plangebiets ebenerdig untergebracht werden. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sollen dezentral im Plangebiet jeweils im Nahbereich der geplanten Baukörper angeordnet werden. Auf planungsrechtlicher Ebene sind in Bezug auf die dargestellten Maßnahmen zur Rückhaltung von anfallendem unverschmutztem Niederschlagswasser im Falle von Starkregenereignissen sowie in Bezug auf die Unterbringung des nutzungsbedingt erforderlichen Stellplatzbedarfs keine weiteren Festsetzungen erforderlich, da diese Sachverhalte im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der dezidierten Objektplanung prüfungsgegenständlich sind.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde in Hinblick auf die Prüfung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der geplanten Anbindung des Plangebiets an das örtliche Verkehrsnetz sowie in Hinblick auf die Prüfung der Verträglichkeit der planbedingten Verkehrsentstehung mit dem vorhandenen und dem zukünftigen Kfz-bedingten Verkehrsaufkommen eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Diese zeigt einen bereits bestehenden Konflikt im Bereich des Kreuzungspunktes Bundesstraße (B 266) / Mieler Straße (K 61) / Oberdreerer Straße auf, der durch die geplante Anbindung des Plangebietes und zukünftige Verkehrsentwicklungen weiter verschärft wird. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden hierfür in Hinblick auf die leistungsfähige verkehrliche Anbindung der geplanten Bebauung an die Mieler Straße (K 61) zwei Planvarianten geprüft und gutachterlich bewertet. Aus dem Ergebnis ging u.a. hervor, dass durch die Lage der geplanten Anbindung auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption, welche in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans entsprechend planungsrechtlich definiert wurde, der Ausbau der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Mieler Straße teilweise erforderlich wird. Zugunsten der Bereitstellung der dafür zusätzlich benötigten Flächen wurden daher öffentliche Verkehrsflächen auf Teilflächen der westlich an die Mieler Straße angrenzenden privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Zudem wurden auf Grundlage der weiterführenden Empfehlungen des Verkehrsgutachtens mögliche verkehrliche Ausbauvarianten des Kreuzungspunktes Bundesstraße (B 266) / Mieler Straße (K 61) / Oberdreerer Straße im Rahmen einer verkehrlichen Vorentwurfsplanung geprüft. Neben den Ergebnissen zur verkehrlichen Anbindung des Plangebiets an die Mieler Straße wurden zudem die Ergebnisse der Vorentwurfsplanung für einen möglichen Umbau des Kreuzungspunktes dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen in seiner Sitzung am 05.12.2023 vorgestellt. Aus dem Ergebnis der politischen Befassung ging hervor, dass neben der planungsrechtlichen Sicherung von zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen zugunsten der leistungsfähigen Anbindung des Plangebiets an die Mieler Straße auch weitere öffentliche Verkehrsflächen für einen möglichen nachgelagerten verkehrlichen Ausbau des Kreuzungspunktes auf planungsrechtlicher Ebene gesichert werden sollen. Um zudem die Anforderungen der RAST 06 hinsichtlich der ausreichenden Dimensionierung von öffentlichen Gehwegflächen innerhalb des Plangebiets insgesamt zu erfüllen, sollen, unabhängig von der politischen Befassung zu den vorgenannten verkehrlichen Themen, die vorhandenen Gehwegflächen innerhalb des Plangebiets nördlich der Bundesstraße B 266 auf planungsrechtlicher Ebene in Summe entsprechend planungsrechtlich gesichert werden. Gemäß den vorgenannten Planungszielen wurden dementsprechend im gesamten Bereich nördlich der bestehenden Gehwegflächen entlang der Bundesstraße sowie westlich der bestehenden Geh- und Radwegflächen entlang der Mieler Straße folglich zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die weiteren planungsrelevanten Ziele und Zwecke der Planung sowie die geplanten Festsetzungen zum Bebauungsplan sind den der Sitzungsvorlage beigefügten Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung zum Bebauungsplan (siehe **Anlagen 10 und 11**) zu entnehmen.

Im Zuge des Planverfahrens wurde, den Vorgaben des Erlasses des MKULLNV NRW „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 Rechnung tragend, bis zum Aufstellungsbeschluss bereits eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufen I und II erstellt, die im Zuge des weiteren

Planverfahrens auf Grundlage weiterführender Untersuchungsergebnisse ergänzt wurde (siehe **Anlage 12**, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stufen I und II (ASP I und II), Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Stand: 10 / 2023). Aufgrund dessen wurde in diesem Zusammenhang zudem die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzeptes erforderlich (siehe „Maßnahmenkonzept im Zusammenhang mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“, Stadt Rheinbach“, Büro für Landschaftsplanung, Bertram Mestermann, Stand 11 / 2023), welche den Unterlagen als **Anlage 13** beigefügt ist.

Weiterhin wurden im Rahmen der Entwurfserstellung der vorliegenden Bauleitplanung eine Schalltechnische Untersuchung (vgl. Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 11 "Bundesstraße – Mieler Straße/Landgraben" in 53359 Rheinbach – Oberdrees, Büro für Schallschutz Michael Mück, Stand: 09 / 2023 und die bereits zuvor genannte Verkehrsuntersuchung (vgl. Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 11 in Rheinbach; Brilon Bonzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH; Schlussbericht; Stand 12 / 2023) erstellt. Die jeweiligen Untersuchungen sind den Unterlagen als **Anlagen 14 und 15** beigefügt. Zudem wurde zur Einschätzung notwendiger Rückhaltevolumina von anfallendem Niederschlagswasser ein Überflutungsnachweis erstellt. (vgl. Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100; BV: Bebauung des Grundstückes Oberdrees, Rheinbach, Bundesstraße 38-42, Gemarkung: Oberdrees, Flur. 4; Flurstück: 86, 155, 157; Ingenieurgeologisches Büro Bohne, Stand 10 / 2022). Dieser ist als **Anlage 16** den Unterlagen beigefügt.

Übergeordnete Planung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, (**Anlage 04**) stellt für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einen „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) dar. Die Realisierung von Gemischten Bauflächen ist in den innerhalb eines AFAB dargestellten dörflich geprägten Orten grundsätzlich zulässig, sofern die Funktionsfähigkeit bzw. Entwicklungsmöglichkeit leistungs- und konkurrenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe an ihrem Standort durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets ist in Folge der geplanten Gebietsausweisung nicht von einer Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger landwirtschaftlicher Betriebe auszugehen. Insofern entspricht die vorgesehene planungsrechtliche Ausrichtung den Darstellungen des Regionalplans. Der Bebauungsplan Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“ steht somit den Zielen der regionalen Raumordnung nicht entgegen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinbach stellt die privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Gemischte Bauflächen (M) dar (siehe **Anlage 05**). Die vorliegende Planung, welche die Überbauung bisher baulich genutzter privater Grundstücksflächen sowie die städtebauliche Nachverdichtung im Bereich bisher unbebauter privater Grundstücksflächen zum Zwecke der Realisierung von Wohnbauflächen (W) zum Ziel hat, kann damit nicht aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach entwickelt werden. Die Flächen der Kreisstraße K 61 „Mieler Straße“ sind als Gemeindestraße dargestellt. Auf Grundlage der Planungsziele sind im Bereich dieser Flächen keine Eingriffe vorgesehen, die auf Ebene der Flächennutzungsplanung eine geänderte Nutzungsart bewirken. Eine

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) Ziff. 2 BauGB ist erforderlich und soll im Nachgang der Rechtskraft durch die Verwaltung vorgenommen werden.

Klimarelevanz

Das Planvorhaben dient der städtebaulichen Nachverdichtung bisher teilweise unbebaute Grundstücksflächen zum Zwecke der Wohnnutzung. Die umweltrelevanten Gesichtspunkte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf Grundlage der Verfahrensart ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen. Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange werden untersucht, um im Sinne der Naturschutzgesetze und des § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange von Natur und Landschaft darzustellen und für die Bauleitplanung aufzubereiten. Gegenstände der Betrachtung sind dabei die Tier- und Pflanzenwelt, der Naturhaushalt sowie die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

In Hinblick auf den klimatischen Aspekt tragen Gärten und begrünte Brachflächen insgesamt zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Mit der Realisierung des Vorhabens werden, über die bestehende Bebauung und Befestigung hinaus, jedoch unbebaute Flächen beansprucht, die an anderer Stelle des Quartiers nicht wiederhergestellt werden können. Dennoch ist der Eingriff in das Schutzgut Klima als verträglich anzusehen, da er keinen erkennbaren wesentlichen Nachteil für das Meso- oder Makroklima des Stadtgebietes hat. Zudem ist im Zuge der gesamtheitlichen Abwägungsentscheidung auch das Ziel der Stadtentwicklung in die Abwägung einzustellen, gemäß dem die bisher mindergenutzten Grundstücksflächen einer verdichteten Wohnnutzung zugeführt werden sollen, um damit der drängenden örtlichen Nachfrage an Wohnraum in Form der angestrebten Innenentwicklung zu begegnen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden jedoch Festsetzungen getroffen, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen und so zu einer anteiligen Kompensation des entfallenden Freiflächenbestandes im Sinne der Klimarelevanz des Vorhabens beitragen sollen. So wurden neben der planungsrechtlichen Sicherung der Realisierungsmöglichkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung Festsetzungen zur Begrünung der Hauptgebäude in Form von Fassaden- und Dachbegrünungen (hier: Dachbegrünungen bei Flachdächern zwingend anteilig, bei Satteldächern in Form der Angebotsplanung) getroffen. Zudem wurde die verbindliche Realisierung von Dachbegrünungsmaßnahmen für entstehende Nebenanlagen (z. B. Fahrradabstellanlagen) planungsrechtlich gesichert. Weiterhin wird im Rahmen der Bauleitplanung die Art der Begrünung sämtlicher nicht bebauter und nicht befestigter Flächen definiert. Ferner soll durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Gehölzen und Bäumen neben den stadtklimatisch und ökologisch förderlichen Aspekten auch ein Beitrag zur anteiligen Kompensation des planbedingt entfallenden Vegetationsbestandes geleistet werden.

Die Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden werden durch das GebäudeEnergieGesetz (GEG) geregelt. Damit besteht auf Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich kein zusätzlicher Regelungsbedarf. Auf Grundlage der Regelungen des GEG sind hierbei neben den architektonischen und baulichen auch die anlagentechnischen

Einflüsse zu berücksichtigen.

Anlagen:

- Anlage 01: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“, Stand: Offenlagebeschluss
- Anlage 02: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“; Stand: Offenlagebeschluss
- Anlage 03: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“, Stand: Aufstellungsbeschluss 2022, mit Erweiterung
- Anlage 04: Auszug aus dem Regionalplan mit Verortung des Bebauungsplans Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“,
- Anlage 05: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“; Stand: Offenlagebeschluss
- Anlage 06: Auszug aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim – Rheinbach – Swisttal mit Verortung des Bebauungsplans Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“,
- Anlage 07: Städtebauliches Konzept, Stadt Rheinbach, Ortsteil Oberdrees, Bebauungsplan Nr. 11, Plankontor B GmbH, Stand 02 / 2024
- Anlage 08 Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. der §§ 3 (1) und 4(1) BauGB
- Anlage 08.1 Identität der Stellungnahmen A 1.01 – A 1.03 (nicht öffentlich)
- Anlage 09: Bebauungsplan Rheinbach Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“; Stand: Offenlagebeschluss
- Anlage 10: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Rheinbach Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“, Stand: Offenlagebeschluss
- Anlage 11: Begründung zum Bebauungsplan Rheinbach Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“; Stand: Offenlagebeschluss
- Anlage 12: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stufen I und II (ASP I und II), Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung; Stand: 10 / 2023
- Anlage 13: Maßnahmenkonzept im Zusammenhang mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Büro für Landschaftsplanung, Bertram Mestermann; Stand 11 / 2023
- Anlage 14: Schalltechnische Untersuchung, Büro für Schallschutz Michael Mück, Stand: 09 / 2023
- Anlage 15: Verkehrsuntersuchung, Büro Brilon Bonzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH; Schlussbericht; Stand 12 / 2023
- Anlage 16: Überflutungsnachweis, Ingenieurgeologisches Büro Bohne; Stand 10 / 2022