

# Stadt Rheinbach

## Bebauungsplan Rheinbach Nr. 3 „Süd-West“

18. vereinfachte Änderung

## Begründung

Stand: Satzungsbeschluss

## 1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

### 1.2 Verfahren

Die 18. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 3, Süd-West wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Bei der Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes kann unter den nachstehenden Voraussetzungen das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch angewendet werden:

1. Durch die Änderung oder Ergänzung dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es sind daher zunächst erst die „Grundzüge“ des betreffenden Bebauungsplanes zu ermitteln, anschließend ist zu prüfen, ob diese durch die Änderung oder Ergänzung „berührt“ werden. Beim Bebauungsplan werden die Grundzüge der Planung „berührt“, wenn die Planänderung oder Ergänzung
  - ⇒ das der bisherigen Planung auf Bebauungsplanebene zugrunde liegende Leitbild verändert“,
  - ⇒ zum „Verlust des planerischen Grundgedankens“ führt,
  - ⇒ oder in sonstiger Weise die Plankonzeption bzw. deren Realisierung ganz oder teilweise beeinflusst.

Soll § 13 BauGB Anwendung finden, muss die planerische Konzeption in ihrem „grundsätzlichen Charakter“ erhalten bleiben.

2. Der im vereinfachten Verfahren aufgestellte Bauleitplan darf keine Vorhaben vorbereiten, die bundesrechtlich nach § UVPG (in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.8) oder nach einem die UVP-Richtlinie umsetzenden Landesrecht in einem anschließenden bauaufsichtlichen Verfahren der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete bestehen.

Durch die geplante 18. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Ursprungsplan mit seinen Änderungen setzt für den Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Gebietsart wird im Zuge der 18. Änderung nicht verändert, jedoch ist eine moderate Nachverdichtung geplant. Statt einer bisher zulässigen eingeschossigen Bauweise, sollen entsprechend der Umgebungsbebauung bis zu 3 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber dem Ursprungsplan ebenfalls geringfügig erweitert, wobei die Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten wird. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 0,6 auf 1,2 erhöht. Weiterhin sollen öffentliche Verkehrsflächen (Fußweg) an der westlichen Plangebietsgrenze zurückgenommen werden. Mit Realisierung der vorliegenden Planung verliert dieser Weg seine Funktion und ist auch zum Erreichen des Schulgeländes nicht erforderlich.

Insgesamt wird somit der Grundgedanke der planerischen Konzeption des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 3 „Süd-West“, der ein städtisches Quartier mit einer Fläche von rund 45 ha umfasst, erhalten.

Auch werden keine Vorhaben vorbereitet, die der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Innerhalb des Plangebietes und im Umfeld liegen keine Flächen vor, die als schutzwürdige Biotope im Biotopkataster von Nordrhein-Westfalen erfasst sind. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz NRW sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete bestehen ebenfalls nicht. Auf die Ausführungen unter Ziff. 6 „Auswirkungen der Bebauungsplanänderung“ wird verwiesen.

Daher wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Für das vereinfachte Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Satz 1 BauGB. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Auf eine Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und gemäß § 13 Abs. 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

## 2.0 Räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Situation

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 Süd-West wurde in den 1960er ein neues Stadtquartier mit verdichteter Wohnbebauung zur Deckung des hohen Wohnbedarfes erschlossen und entwickelt. Der Ursprungsplan, der die Gesamtfläche von 45 ha umfasst, wurde zwischenzeitlich mehrfach in kleineren Teilbereichen an geänderte städtebauliche Ziele und Erfordernisse angepasst.

Das Änderungsgebiet der 18. vereinfachten Änderung liegt im Südwesten der Rheinbacher Kernstadt, östlich der L 493 (Münstereifeler Straße) und westlich der L 113 (Ölmühlenweg).

Der räumliche Geltungsbereich der 18. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 3, Süd-West umfasst die Flurstücke Rheinbach, Flur 18, Nr. 1123, 1124 und eine kleine Teilfläche des Flurstücks 1547. Die Gesamtfläche beträgt rd. 2.770 qm. Der Änderungsbereich befindet sich konkret im Eckbereich Königsberger Straße / Breslauer Straße. Das Flurstück 1123 ist derzeit mit einer Gewerbeeinheit (ehemaliger Lebensmittelmarkt) bebaut. Bei dem Flurstück 1124 handelt es sich um öffentliche Wegeflächen, die im Südosten, Südwesten und Westen um das Gebäude herumführen.

Die nördliche Grenze bildet die Königsberger Straße, die östliche Grenze die Breslauer Straße. Entlang der Königsberger Straße ist im Umfeld des Änderungsbereiches überwiegend eine kleinteilige I-II-geschossige Einfamilienhausbebauung vorhanden. Im Einmündungsbereich zur Straße „Dederichsgraben“ ist die Bebauung III-IV-geschossig. Entlang der Breslauer Straße ist ebenfalls eine III-IV-geschossige Wohnbebauung vorhanden. Lediglich im Kreuzungsbereich Breslauer Straße/Königsberger Straße ist die Bebauung I-geschossig. Im Westen grenzt das Gelände des städtischen Gymnasiums der Stadt Rheinbach an. Die Gebäude sind I bzw. II-geschossig. Die südlich angrenzende Wohnbebauung ist III-geschossig.

Für diese umliegende Bebauung ist im Ursprungsplan mit seiner 4. Änderung allgemeines Wohngebiet oder reines Wohngebiet festgesetzt. Für den westlich angrenzenden Bereich des Städtischen Gymnasiums setzt der Bebauungsplan Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest.

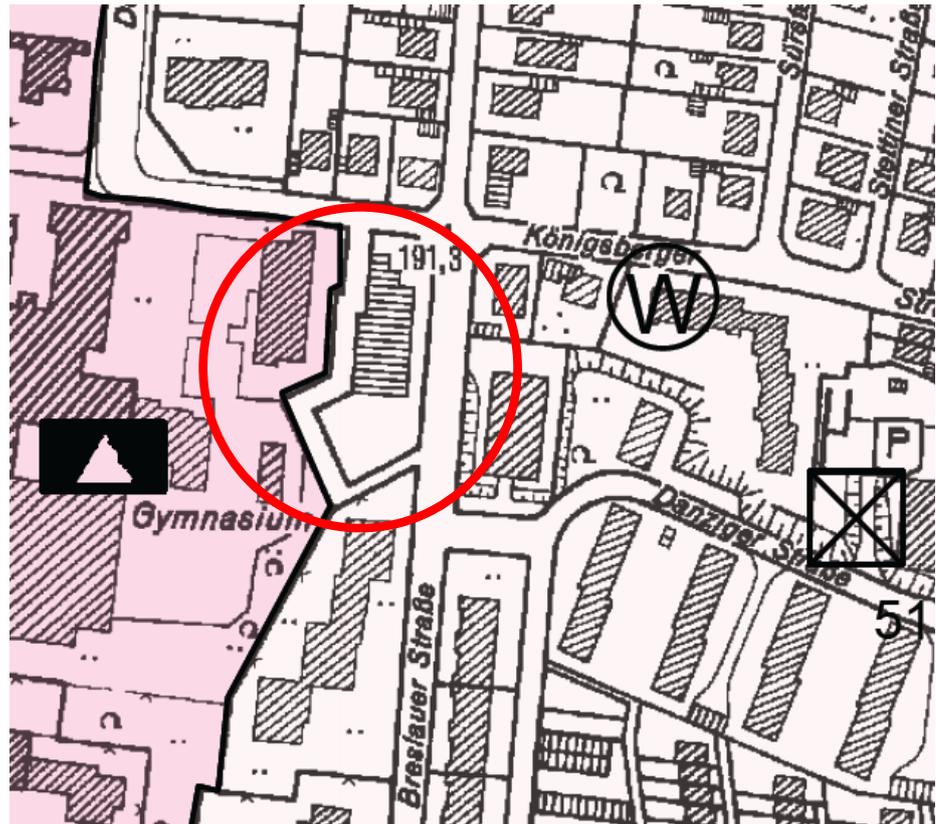
Bei dem vorhandenen Gebäude handelt es sich um einen gewerblichen Zweckbau, der abgebrochen wird. An das Gebäude grenzt im Süden ein Parkplatz an, dessen Oberfläche gepflastert ist. Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine kleinere Grünfläche. Insgesamt weist der Änderungsbereich einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf.



### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Westlich angrenzend ist Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulische Einrichtungen“ dargestellt.

Der behördenverbindliche Flächennutzungsplan stellt somit die planerische Absicht der Stadt Rheinbach dar, eine wohnbauliche Nutzung an diesem Standort zu ermöglichen. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird mit der Änderung der Bauleitplanung gefolgt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach, genordet, ohne Maßstab

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die seit dem 01.11.1974 rechtskräftige IV. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 3 „Süd-West“ trifft für die betroffenen Grundstücke folgende wesentlichen Festsetzungen:

#### Flur 18, Nr. 1123

- Allgemeines Wohngebiet
- I-geschossige Bebauung
- geschlossene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,5
- Flachdach
- Gemeinschaftsstellplätze

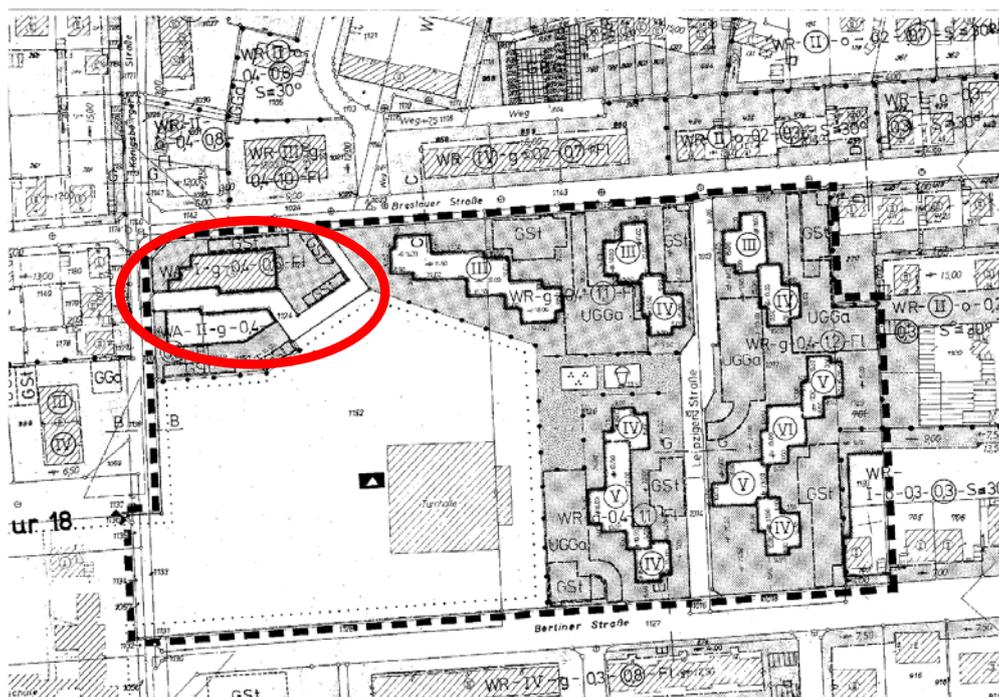
Flur 18, Nr. 1124

- öffentliche Verkehrsfläche

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zu:

- Garagen
- Einfriedigungen
- Sichtdreiecke
- Außengestaltung
- Dachformen
- Antennenanlagen
- Maß der baulichen Nutzung

Für die umliegende Bebauung sind allgemeine und reine Wohngebiete festgesetzt. Für den westlich angrenzenden Bereich des Städtischen Gymnasiums setzt der Bebauungsplan Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest. Die festgesetzte Geschossigkeit in der näheren Umgebung variiert zwischen II und V Geschossen.



*Auszug aus dem Bebauungsplan Rheinbach Nr. 3 „Süd-West“, IV. Änderung ohne Maßstab, nicht genordet*

Innerhalb des Geltungsbereiches der 18. vereinfachten Änderung werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 3 „Süd-West“ und seiner Änderungen ersetzt. Die darüber hinausgehenden Festsetzungen bleiben unberührt.

## **4.0 Ziel- und Zweck der Bebauungsplanänderung**

### **4.1 Planungsanlass**

Aufgrund der geringen Größe und der damit fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten wurde der Einzelhandelsstandort an der Königsberger Straße / Breslauer Straße vor einigen Jahren aufgegeben. Als Zwischennutzung diente das Gebäude als Lager.

Inzwischen wurde das Grundstück von einer ortsansässigen Bauträgergesellschaft erworben, die dort eine an die Umgebung angepasste Wohnbebauung realisieren will. Das heute dort vorhandene Gebäude soll abgebrochen werden.

Das geplante Vorhaben wird beschrieben als „Wohnen mit Zukunft“. Damit soll sowohl dem gestiegenen Bedarf an kleineren Wohneinheiten für alle Altersklassen, als auch dem Bedürfnis nach individuell und selbstbestimmten Wohnen mit der Möglichkeit einer „der Lebenssituation angepassten Begleitung“ Rechnung getragen werden.

Mit dieser Maßnahme möchten die Inverstoren eine Angebotslücke im Bereich von barrierearmen und seniorenrechtlichen aber auch altersübergreifenden Wohnraum mit angemessenen Wohnungsgrößen schließen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden allgemeine Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet getroffen, zumal durch die Änderung die Möglichkeit eröffnet wird, den durch Leerstand minder genutzten Bereich städtebaulich aufzuwerten.

Differenzierte Regelungen zur Gebäudenutzung- und -gestaltung, zur Außengestaltung einschließlich Einfriedung, zur Verkehrsanbindung und zum ruhenden Verkehr sollen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor getroffen werden.

### **4.2 Ziel und Zweck der Planung**

Mit der 18. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. Rheinbach Nr. 3, Süd-West sollen Nachverdichtungspotentiale für Wohnnutzungen in einem bereits vollständig erschlossenen Bereich ausgeschöpft werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 geschaffen werden.

## **5.0 Inhalt der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht eine dreigeschossige Flachdachbebauung mit Staffelgeschoss parallel zur Breslauer Straße vor. Zur Königsberger Straße hin wird die Bebauung auf zwei Geschosse abgestaffelt. Ein zweigeschossiger Flachdachmitteltrakt leitet zu einem zweigeschossigen Satteldachgebäude über, welches die Struktur der Bebauung der Königsberger Straße aufnimmt.

Die Bauflächen sowie die Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden über **drei** Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen.

Im südlichen Teil des Grundstücks erfolgt die Erschließung von der öffentlichen Wegefläche (Stichweg von Breslauer Straße bis Mensa Schulgelände).

Im Norden ist das Grundstück direkt an die Königsberger Straße angebunden. Die ursprünglich öffentliche Fußwegeverbindung zwischen Königsberger Straße und Breslauer Straße wird teilweise mit Stellplätzen und ihren Zufahrten überplant. Mit der Realisierung des Vorhabens verliert diese Teilfläche ihre öffentliche Funktion.

Die Anbindung der Schulmensa erfolgt über den öffentlichen Stichweg. Auf dem Privatgrundstück wird eine Wendemöglichkeit im Bereich der Stellplatzzufahrt vorgesehen. Diese wird als Geh- und Fahrrecht zugunsten des Schulgrundstücks (Gemarkung Rheinbach, Flur 18, Flurstück 1309) festgesetzt.

Weitere Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt zur Breslauer Straße.

Aufgrund der benachbarten Schule sind die Belange der Schulwegsicherung besonders zu berücksichtigen. Diesen Anforderungen wird im Bebauungsplan z.B. durch die Aufnahme von Sichtdreiecken Rechnung getragen.

Im Zuge der Vorplanungen gab es eine differenzierte Auseinandersetzung mit der verkehrlichen Anbindung des Vorhabens. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Anbindung der Stellplätze und der Zufahrt der Tiefgarage stellen den bestmöglichen Kompromiss zwischen der Schulwegsicherheit und der Verteilung der Verkehre auf die Breslauer und Königsberger Straße unter Berücksichtigung aller nachbarlichen Belange dar.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Umfahrung des Gebäudes, die rückwärtige Anordnung oberirdischer Stellplätze und die Sicherstellung eines Einbahnverkehrs in einem städtebaulichen Vertrag wird u. a. eine Gefährdung von Schülern und Passanten durch das Rückstoßen parkender Fahrzeuge auf den Gehweg vermieden.

Die Lage der Tiefgaragenzu- und Abfahrt sowie der Stellplatzanbindungen erfolgte ebenfalls unter Berücksichtigung verkehrlicher Belange. Wesentliche Aspekte dieser Planung waren die räumliche Entzerrung der einzelnen Grundstückszufahrten, insbesondere im Hinblick auf die Schulwegsicherung und unter Beachtung aller nachbarlichen Interessen.

Zwei Ein- bzw. Ausfahrten zur Königsberger Straße würden bezogen auf die geringe Grundstücksbreite und der dadurch bedingten kurzen Abfolge wesentlich höhere Belastungen für die Anwohner und ein höheres Gefährdungspotential auf dem Gehweg darstellen, als die räumliche Entzerrung der Ein- und Ausfahrten auf zwei Straßenfronten. Aus diesem Grund wurde die Tiefgaragenanbindung an der östlichen Grundstücksseite, zur Breslauer Straße hin, festgesetzt. Eine Verschiebung in den südlichen Grundstücksbereich hätte wiederum zu einer Konzentration des Verkehrs im Bereich des Stichweges, der auch als Zugang zur Schule genutzt wird, geführt. Damit einhergehend wären die gleichen nachteiligen Auswirkungen, die im Bereich Königsberger Straße vermieden werden sollten, in den südlichen Grundstücksbereich verlagert worden.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Für die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs der 18. vereinfachten Änderung wird als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ beibehalten.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt insbesondere um zu verhindern, dass sich hier flächen- und verkehrsintensive Einrichtungen ansiedeln. Damit bleibt dieses Gebiet überwiegend einer Wohnnutzung und gegebenenfalls Wohnfolgeeinrichtungen vorbehalten. Hierzu wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Das im Bebauungsplan geplante Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäudeoberkante (Oberkante Attika bzw. Firsthöhe) bestimmt. Bei der Festsetzung des Satteldaches wird zusätzlich die maximale Traufhöhe festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Hauptnutzung entsprechend den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 beschränkt. Innerhalb dieses Rahmens kann sowohl die geplante dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss als auch die zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dach realisiert werden.

Mit der Erhöhung der Geschossflächenzahl auf GFZ 1,2 wird eine an die Umgebungsnutzung angepasste Nutzung des Plangebietes durch Nachverdichtung ermöglicht.

Unter Zugrundelegung des städtebaulichen Konzeptes wird eine differenzierte Baukörpergliederung zeichnerisch festgesetzt. In Verbindung mit maximal zulässigen Gebäudehöhen (Gh) werden zwei- bis dreigeschossige Bebauungen zugelassen. Für den Baukörper an der Königsberger Straße werden maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen (Th und Gh) festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird auch die geplante Abstufung der Bebauung zur Königsberger Straße gewährleistet.

Die gegenüber dem Ursprungsplanes erhöhte Zahl der Vollgeschosse begründet sich ebenfalls aus der Umgebungsnutzung und der städtebaulich gebotenen Nachverdichtung. Mit der Bebauungsplanänderung kann in der Kernstadt von Rheinbach, in einem

voll erschlossenen Umfeld, innenstadtnah Wohnraum angeboten werden.

Die maximal zulässige Höhe der Bereiche mit drei Vollgeschossen wird auf 202,8 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, dies entspricht einer Höhe von rd. 10 m über Gelände bzw. Erdgeschossfußboden (= 192,60 m NHN). Für den zur Königsberger Straße orientierten Gebäudetrakt wird eine Traufhöhe (Th) von 199,5 m NHN und eine Firsthöhe von maximal 203,3 m NHN festgesetzt.

Zusätzlich wird bei der Flachdachbebauung ein Staffelgeschoss zugelassen. Mit diesen Festsetzungen wird ein Einfügen der geplanten Bebauung in die umgebende Struktur gewährleistet. Die Abstufung zur Königsberger Straße ist städtebauliches Ziel, um einen harmonischen Übergang zur Bebauung an der Königsberger Straße zu erreichen.

Da das Plangebiet niedriger liegt als das angrenzende Schulgelände wird zudem die Eingangsfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) mit 192,60 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, um den Höhenversatz zu mindern.

Die Grundflächenzahl von 0,4 gemäß BauNVO für die Hauptnutzung wird beibehalten. Für die Nebennutzungen (Stellplätze, Zufahrten) wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl für diese Nutzungen 0,8 GRZ erreichen darf.

Durch diese Überschreitung der GRZ wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr auf dem Grundstück untergebracht werden kann. Die Anordnung der Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich erfordert eine Gebäudeumfahrung, die zwar zu Lasten unversiegelter Freiflächen führt, jedoch unter dem Aspekt der Schulwegsicherheit die Grundstückszufahrten reduziert. Die Einhaltung der Grenzen gemäß § 19 (4) BauNVO würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Die ausschließliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage ist unter Beachtung der Leitungsrechte nicht möglich. Bereits heute ist das Grundstück einschließlich des bestehenden öffentlichen Fußweges nahezu vollflächig versiegelt, die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind daher als gering zu werten.

Ökologische Auswirkungen, die regelmäßig mit einer Versiegelung verbunden sind, sind daher nicht zu erwarten. Schädliche Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind ebenfalls nicht zu befürchten.

#### **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die den im städtebaulichen Konzept beschriebenen Baukörper mit einem geringen Variationsspielraum umschreiben. Gegenüber dem Ursprungsplan wird mit der 18. vereinfachten Änderung die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig erweitert. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise wird beibehalten.

Um konstruktiven Erfordernissen ausreichend Rechnung zu tragen, dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch die Außenwände der Tiefgarage um maximal 0,50 m überschritten werden.

## **5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die Andienung der Schule bzw. der Schulmensa ist weiterhin im Süden des Änderungsbereiches über eine öffentliche Verkehrsfläche geplant. Von dieser Verkehrsfläche aus erfolgt die Erschließung der geplanten oberirdischen Stellplätze entlang der westlichen bzw. südwestlichen Plangebietsgrenze zur Königsberger Straße. Die Festsetzung der Stellplätze einschließlich der Zuwegung erfolgt als Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen.

Mit dieser Festsetzung werden zum Teil bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Bereiche überplant (Fußwege), die als Wegeverbindung nicht genutzt und damit auch nicht erforderlich sind.

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Da die Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) liegt, erfolgt nur ein Hinweis (TGA) in der Planzeichnung. Der Ein- und Ausfahrtsbereich wird zeichnerisch definiert.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ziel ist es, KFZ-Stellflächen und Nebenanlagen sowie Garagen und Carports bezüglich ihrer Art und Lage zugunsten der städtebaulichen Ordnung und des Erscheinungsbildes zu steuern.

Die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich der Ausfahrten auf der Königsberger Straße und der Breslauer Straße sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und von Bebauung und Bepflanzungen, die die Sicht behindern könnten freizuhalten.

## **5.6 Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünfläche anzulegen. Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke (Anfahrtsicht) sind freizuhalten.

Durch diese Festsetzung soll ein Mindestmaß an Begrünung im Änderungsbereich erzielt werden. Dies ist sowohl für das Ortsbild als auch für die Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen von Bedeutung.

## **5.7 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Um das Plangebiet dem heutigen Standard anzupassen wird festgesetzt, dass Leitungen zur Versorgung der Grundstücke unterirdisch zu führen sind.

## **5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes verlaufen städtische Entwässerungskanäle, an die u.a. das Schulgelände angebunden ist. Die Sicherung dieser Trassen erfolgt durch Leitungsrechte zugunsten der Träger der leitungsgebundenen öffentlichen Infrastrukturen.

Die Andienung der Schulmensa erfolgt über den öffentlichen Stichweg im Süden des Gebietes. Das Wenden von Fahrzeugen wird gewährleistet durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten des Schulgrundstückes auf der privaten Grundstücksfläche.

## **5.9 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen sowie Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen gem. § 86 BauO NRW i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB**

Hinsichtlich der gestalterischen Vorgaben ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen vorgesehen, um eine harmonische, zum bestehenden Ortsbild stehende Einbettung der neuen baulichen Anlagen zu ermöglichen. So werden als Dachform nur das Flachdach und das Satteldach mit einer Neigung von 30° bis 40° zugelassen, da diese in der Umgebung vorherrschen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bleiben von diesen Festsetzungen unberührt. Die aus ökologischen Gesichtspunkten wünschenswerte Begrünung von Dachflächen ist ebenfalls zulässig.

Da Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum wesentlich das Erscheinungsbild eines Quartiers prägen, insbesondere hohe Einfriedigungen abschottende Wirkungen erzielen können, und damit einem aufgelockerten Siedlungscharakter entgegenstehen, werden Art und Höhe der Einfriedungen geregelt. Gleichzeitig soll aber dem Schutz der Privatsphäre gegenüber dem öffentlichen Raum und dem regelmäßig vorhandenem Wunsch nach einer Einfriedung entsprochen werden. Dabei sind die Sichtdreiecke an den Ausfahrtbereichen zur Breslauer Straße und zur Königsberger Straße zu beachten.

Zugelassen werden Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m. Zäune, die in Hecken integriert werden ebenfalls zugelassen.

## **6.0 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

### **6.1 Umweltauswirkungen**

Die Bebauungsplanänderung kann ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt werden. Mit der beabsichtigten Änderung ist nicht erkennbar, dass ein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Innerhalb des Plangebietes und im Umfeld liegen keine Flächen vor, die als schutzwürdige Biotop im Biotopkataster von Nordrhein-Westfalen erfasst sind. Gesetzlich geschützte Biotop nach § 62 Landschaftsgesetz NRW sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete bestehen ebenfalls nicht.

### **6.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Der Änderungsbereich wird derzeit von einer Gewerbeinheit nebst angrenzender, gepflasterter Parkplatzflächen eingenommen: Das Gebiet ist nahezu vollflächig versiegelt. Lediglich in den Randbereichen sind mehrere, kleinflächige Baum- und Heckengehölzpflanzungen vorhanden.

Die geplante Erhöhung der Geschossigkeit hat keinen wesentlichen Einfluss auf den vorhandenen Versiegelungsgrad. Im Zuge der Bebauung neu entstehende Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kann daher verzichtet werden.

### **6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Hauptansätze des Klimaschutzes sind zum einen die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören z.B. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Beim Klimaschutz geht es auch um die Erhaltung solcher Naturbestandteile, die das Treibhausgas CO<sub>2</sub> aufnehmen (z.B. Wald).

Durch die Optimierung und Aufwertung der innerstädtischen Fläche kann einer Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden. Damit wird auch dem § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung getragen. Die Stadt nutzt die Möglichkeit der Nachverdichtung.

Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind in den einschlägigen Fach-

gesetzen geregelt und im Rahmen der baulichen Umsetzung zu beachten, so dass hier kein Regelungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung gesehen wird. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird von einer Festsetzung von Gebieten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, abgesehen.

Durch die Regelungen im Bebauungsplan zur Dachform werden z.B. Dachbegrünungen bei den Flachdächern sowie technische Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energieformen auf Dachflächen (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) ermöglicht. Diese Anlagen sind ebenfalls bei dem geplanten Satteldachgebäude an der Königsberger Straße möglich.

#### **6.4 Artenschutz**

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Um eine Liste der durch die Planung betroffenen, artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erhalten, wurden im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung (Ginster Landschaft und Umwelt, Meckenheim, Oktober 2013) die Daten herangezogen, die das LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) zu geschützten Arten in Nordrhein-Westfalen im Fachinformationssystem (FIS) zur Verfügung stellt. Überprüft wurden die so gewonnenen Informationen zu möglicherweise betroffenen Arten durch eine Beurteilung der durch die Planung betroffenen Biotopstrukturen vor Ort bezüglich ihrer Eignung als Lebensräume für diese Arten.

Die vorliegende Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass infolge der Umsetzung des Bauvorhabens keine Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften in Bezug auf möglicherweise im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Tierarten entstehen können.

Diese Arten wurden im Plangebiet nicht beobachtet. Potentielle Vorkommen können weiterhin aufgrund der Auswertung von Daten des Landesamtes für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW (LANUV) und der Einschätzung der im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden.

Die im städtischen Siedlungsgebiet vorkommenden Vogelarten und Fledermäuse können das Planungsareal als Jagdrevier nutzen. Für diese Tierarten ist festzustellen, dass ein Ausweichen auf benachbarte Biotopstrukturen möglich ist.

Bei allen zu berücksichtigenden Tierarten ist, unabhängig von deren tatsächlichem Vor-

kommen, eine Verschlechterung der lokalen Population nicht ersichtlich. Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nrn. 1, 2 und 3 BNatSchG sind nicht feststellbar.

Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zu erwarten sind. Vertiefende Untersuchungen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei der Durchführung der Abrissarbeiten ist auf möglicher Winter- bzw. Sommerquartiere von Fledermäusen zu achten. Sollte ein Winterquartier von Fledermäusen festgestellt werden, sind die Arbeiten bis Ende März einzustellen. Bei Sommerquartieren ist ein Abriss in der Zeit von Juni bis August nicht zulässig. Alternativ ist vor dem Gebäudeabriss durch einen Experten sicherzustellen, dass sich im Gebäude keine Wochenstube befindet.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung liegt der Begründung als Anlage bei.

#### **6.4 Sonstige Belange**

Gegenüber der bisherigen eingeschossigen Bebauung ergibt sich mit der Umsetzung des Bebauungsplanes für das unmittelbar benachbarte Umfeld eine veränderte städtebauliche Situation, insbesondere im Hinblick auf die nunmehr zulässigen Bauhöhen. Mit Rücksichtnahme auf der im Kreuzungsbereich Breslauer Straße / Königsberger Straße zulässigen 2-geschossigen Bebauung wurde in diesem Bereich der Planänderung ebenfalls eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Die im weiteren Verlauf des Baufensters festgesetzte 3-Geschossigkeit mit zulässigem Staffelgeschoss hat aufgrund des Abstandes zur umliegenden Wohnbebauung keine erheblichen Auswirkungen auf die Belichtung, Belüftung und Besonnung dieser Grundstücke.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich auch keine nachteiligen Auswirkungen auf verkehrliche Belange und Belange des Immissionsschutzes. Der durch die Wohnnutzung entstehende Verkehr ist gebietsgerecht und führt nicht zu einer beachtenswerten Erhöhung. Bezogen auf die ursprüngliche Nutzung Gastronomie / Lebensmitteleinzelhandel ist mit einem geringeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Insbesondere im Hinblick auf die Parksituation ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplanes, der eine Tiefgarage und zur vorhandenen Wohnbebauung abseitig gelegene Stellplätze festsetzt, eine Minderbelastung.

Die städtebaulichen Veränderungen haben keine bodenrechtliche Relevanz, die eine Wertminderung der benachbarten Grundstücke begründen würde. Die Gebietsart wird nicht geändert. Im Hinblick auf die Stellplatzsituation tritt planungsrechtlich eine Verbesserung ein.

## **7.0 Hinweise**

### **7.1 Boden / Archäologie**

In die Verfahrensunterlagen wird nachstehender Hinweis zum Verhalten beim Entdecken von Bodendenkmälern aufgenommen:

*„Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutze und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG- vom 11.03.1980; GV NRW S. 226) in der zurzeit gültigen Fassung wird hingewiesen.*

*Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon: 02206-9030-0, Fax: 02206-9030-22 frühzeitig mitzuteilen.“*

### **7.2 Niederschlagswasser**

In die Verfahrensunterlagen wird der Hinweis aufgenommen, dass zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung, Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung (z.B. Anlage von Einstaudächern, Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung o.ä.) empfohlen werden.

### **7.3 Kampfmittelräumung**

In die Verfahrensunterlagen wird der Hinweis aufgenommen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen sind und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen ist. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

## **8.0 Kosten- und Finanzierung**

Die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen, einschließlich der Planungskosten werden von einem Vorhabenträger übernommen.

Sonstige Kosten in Form von Erschließung und ökologischen Ausgleichsmaßnahmen entstehen für die öffentliche Hand nicht.

## **9.0 Sonstiges**

Weitere Regelungen zu Gebäudenutzung und -gestaltung, zur Außengestaltung einschließlich Einfriedungen, Verkehrsanbindung und zum ruhenden Verkehr werden in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB getroffen.

Rheinbach, den

Stefan Raetz  
Bürgermeister