

## GEMEINDE ALFTER

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 092 „Alfter Nord Teilbereich 1a“, 1. ÄNDERUNG

#### STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

(Stand: frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 (1) BauGB)

#### Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Planungsanlass .....	3
1.2.	Planungsziel .....	4
1.3.	Geltungsbereich .....	4
1.4.	Planungsinstrument / Verfahren .....	5
<b>2.</b>	<b>Planungsparameter</b> .....	<b>6</b>
2.1.	Regionalplan .....	6
2.2.	Flächennutzungsplan .....	6
2.3.	Bebauungsplan Nr. 092 „Alfter Nord Teilbereich 1a“ (Ursprungsplan) .....	8
2.4.	Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiete .....	10
2.5.	Nationale Schutzgebiete, Biotopverbund .....	10
2.6.	Wasserschutzzone .....	11
2.7.	Erschließung des Plangebietes .....	11
2.8.	Öffentlicher Personennahverkehr .....	11
2.9.	Gebäude- und Nutzungsstruktur .....	11
<b>3.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>11</b>
3.1.	Städtebau .....	11
3.2.	Verkehre .....	12
3.3.	Nachhaltigkeitskonzept .....	13
3.4.	Technische Erschließung .....	14
<b>4.</b>	<b>Planinhalte und Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
4.1.	Art der baulichen Nutzung: „Ambulantes Rehabilitationszentrum“ .....	14
4.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	14
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>15</b>
5.1.	Verkehr .....	15
5.2.	Artenschutz .....	16
5.3.	Lärm .....	17

5.4.	Klima.....	17
5.5.	Wasserrechtliche Genehmigung .....	17

**Stand: 23.01.2023**

## 1. Ziel und Zweck der Planung

### 1.1. Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 092 „Alfter Nord Teilbereich 1a“ im Jahre 2019 beabsichtigte die Gemeinde Alfter das Ziel einer Entwicklung eines ca. 3,8 ha großen Gewerbegebietes im nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes angrenzend an gewerblich genutzte Flächen und in direkter Nachbarschaft zu den Kommunen Bonn und Bornheim. Anlass dafür waren Anfragen von Betrieben aus Alfter und aus der Region Bonn/Rhein-Sieg. Aufgrund des starken wirtschaftlichen Wachstums in der Region Bonn/Rhein-Sieg und der daraus entstehenden Gewerbeflächenverknappung konnte der hohe Bedarf nach Gewerbegrundstücken aus den zur Verfügung stehenden Flächen nicht mehr gedeckt werden. Die Entwicklung des Gewerbegebietes Alfter Nord Teilbereich 1a stand dabei in einem direkten räumlichen Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebietes Bornheim-Süd und mit der Entwicklung des Teilbereiches 1 des Gewerbegebietes Alfter Nord. Der Teilbereich 1a schafft hier Erweiterungsmöglichkeiten des bereits ausgelasteten Gewerbeumfeldes und profitiert von der attraktiven Verkehrsanbindung über die neue Ortsumgehung L 183 n und den darüber erreichbaren Anschluss an das überregionale Straßennetz und die BAB 555.

Auch mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 092 „Alfter Nord Teilbereich 1a“, 1. Änderung hält die Gemeinde Alfter an dieser Zielsetzung fest.

Die Sieg Reha GmbH / Sieg Physio-Sport GmbH beabsichtigt auf den Flurstücken 409 und 413 (beide Gemarkung Alfter, Flur 6) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 Alfter Nord, Teilbereich 1a, ein Ambulantes Rehabilitationszentrum für bis zu ca. 340 Reha-Kundinnen und Kunden zu errichten. Dabei sollen auf dem Flurstück 413 nur Stellplätze und Verwaltungs-/Büroeinrichtungen erstellt werden.

Die Sieg Reha GmbH / Sieg Physio-Sport GmbH ist ein seit 2001 bestehendes Ambulantes Rehabilitationszentrum zur Behandlung von Rehakunden mit orthopädischen, neurologischen, kardiologischen, psychosomatischen, onkologischen Erkrankungen und Adipositas im Kinder- und Jugendalter. Die Ambulante Rehabilitation ist das Kerngeschäft der Sieg Reha GmbH. Darüber hinaus werden von dem Zentrum Heilmittel in Form von Logopädie, Physiotherapie und Ergotherapie sowie präventive Maßnahmen z. B. in Form von Selbstzahlerangeboten durchgeführt. Die Sieg Reha GmbH ist ein von allen Kostenträgern einschließlich der Deutschen Rentenversicherung und sämtlichen Berufsgenossenschaften anerkanntes Rehabilitationszentrum mit QM-Zertifizierung nach DIN ISO 9001:2015 und RehaSpect. Als Dienstleister für Gesundheit ist es das Ziel, die Teilhabe im Alltag, Beruf und Gesellschaft der von Behinderungen und Beeinträchtigungen bedrohter Menschen in dieser Region zu sichern.

Seit März 2019 betreibt die Sieg Reha GmbH / Sieg Physio-Sport GmbH in Hennef eine Fachschule für Gesundheitsberufe zur Ausbildung von Physiotherapeuten. Derzeit sind dort sechs Schulklassen mit insgesamt 85 Schülerinnen und Schülern angesiedelt.

Während im rechtsrheinischen Rhein-Sieg-Kreis durch die Sieg Reha ein sehr gutes Angebot an ambulanter Rehabilitation gegeben ist, fehlt es hieran in der linksrheinischen Region. Einzelne Anbieter bieten für einzelne Indikationen ein Angebot an. Ein indikationsübergreifendes Gesamtangebot, das auch von allen Kostenträgern bevorzugt wird, hat diese Region hingegen nicht im Angebot. Angesichts dieser Situation hat die Sieg Reha entschieden, einen weiteren Standort eröffnen zu wollen, um insbesondere den Bewohnerinnen und Bewohnern von Alfter, aber auch den im Umfeld von Bonn (inkl. dem südlichen Köln) lebenden Menschen ein adäquates Angebot für ambulante Rehabilitation anzubieten. Dieses Angebot soll zunächst die nachfolgenden Indikationen umfassen:

- Orthopädie
- Neurologie
- Kardiologie
- Psychosomatik
- Selbstzahlerangebote

- Heilmittel (Physiotherapie, Ergotherapie, Logopädie)

Die Hauptnutzung soll dabei auf dem Flurstück 409 errichtet werden. Für das Flurstück 413 ist im späteren Endausbau eine Erweiterung mit Verwaltungs-/Büroeinrichtungen vorgesehen. In der ersten Umsetzungsphase ist für das Flurstück 413 zuerst angedacht, ein zusätzliches Stellplatzangebot für den Shuttleservice zu schaffen. Das Vorhaben auf dem Flurstück 409 ist nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) einer Anlage für gesundheitliche Zwecke zuzuordnen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 092 Alfter Nord, Teilbereich 1a, sind die Grundstücke sukzessive durch die Wirtschaftsförderung der Gemeinde Alfter vermarktet worden. Die beiden vorgenannten Flurstücke innerhalb des Areals beabsichtigt die Sieg Reha GmbH / Sieg Physio-Sport GmbH zu erwerben. Seitens des beauftragten Architekten wurde bereits eine Bauvoranfrage für das Vorhaben beim Rhein-Sieg Kreis gestellt. Die Bauvoranfrage wurde vor dem Hintergrund abgelehnt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 Alfter Nord, Teilbereich 1a dem geplanten Vorhaben entgegenstehen. Des Weiteren ist die festgesetzte Gebäudehöhe einen Meter zu niedrig.

## 1.2. Planungsziel

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden im Plangebiet ein ambulantes Rehabilitationszentrum zu schaffen. Für das Flurstück 409 ist dafür ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund der bestehenden Festsetzungen mit dem Ausschluss von Anlagen für gesundheitliche Zwecke ist das geplante Zentrum derzeit im Plangebiet nicht zulässig. Eine allgemeine Ergänzung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke kommt nicht in Betracht, da die generelle Festsetzung dieser Nutzung zu erheblichen Mehrverkehren führen würde, da sich dann beispielsweise auch ein Ärztehaus ansiedeln könnte. Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die Verkehrsthematik explizit auf die Einrichtung der Sieg Reha in die Abwägung eingestellt werden. Im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 „Alfter Nord, Teilbereich 1a“ ist darüber hinaus die geplante Gebäudehöhe um einen Meter zu erhöhen.

Für das Flurstück 413 ist keine Bauleitplanung erforderlich, da die dort geplanten Nutzungen (Stellplätze und Verwaltungs-/Büroeinrichtungen) den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes N. 92 „Alfter Nord, Teilbereich 1a“ entsprechen.

## 1.3. Geltungsbereich

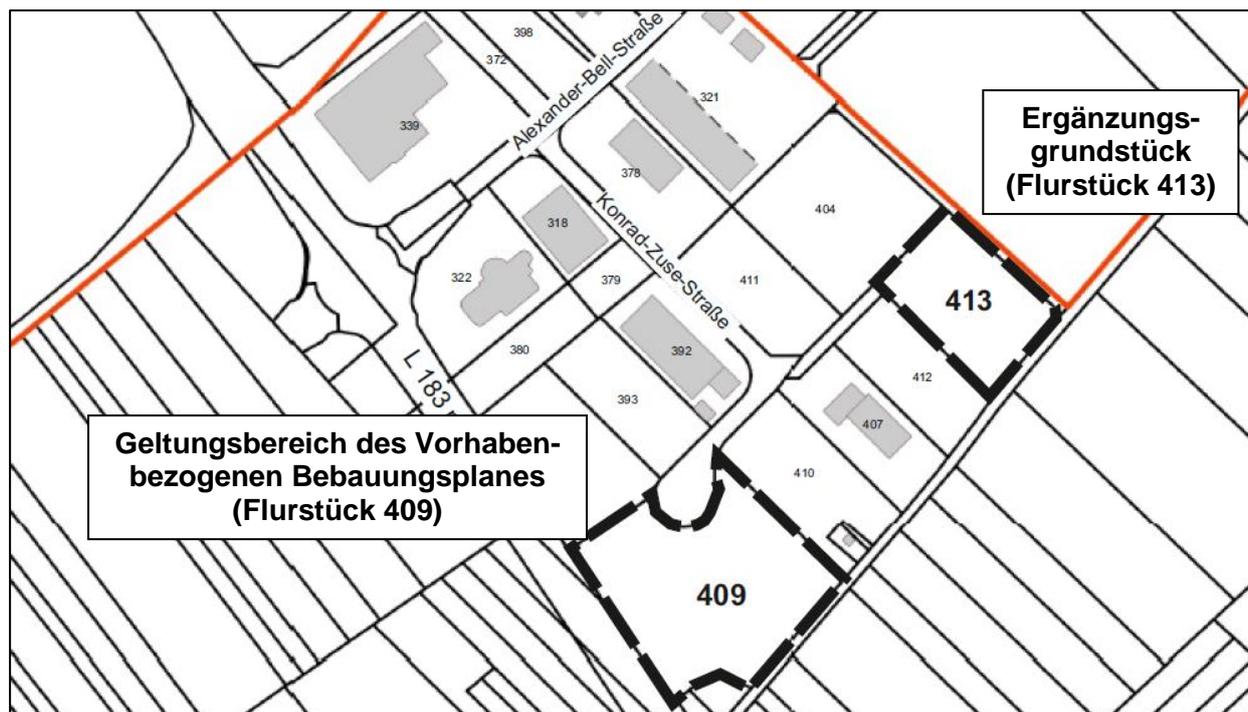
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 Alfter Nord, Teilbereich 1a umfasst eine Fläche von ca. 6.888 m<sup>2</sup>. Folgendes Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches:

- Gemarkung Alfter, Flur 6, Flurstücksnummer: 409: 6.888 m<sup>2</sup>

Das Grundstück befindet sich im Gewerbegebiet Alfter Nord, Teilbereich 1a an der Konrad-Zuse-Straße und liegt direkt an der L183n. Es schließt im Süden an den Herseler Weg an. Somit bildet dieses Grundstück gleichsam den Ortseingang zum Gewerbegebiet.

Das ebenfalls von der Sieg Reha beanspruchte Grundstück 413 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dieses Grundstück schließt südlich ebenfalls an den Herseler Weg an, grenzt im Osten jedoch an einen biologisch-landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Stadtgebiet der Stadt Bornheim.

Zwischen den beiden Grundstücken liegen drei weitere Grundstücke, sodass diese nicht direkt an einander grenzen. Die Nachfrage nach einem zusammenhängenden Grundstück konnte aufgrund der bereits vermarkteten Grundstücke im Gewerbegebiet nicht ermöglicht werden. Der Investor ist aber aufgrund der aktuellen Flächenknappheit bereit, sein Vorhaben auf den getrennten Grundstücken umzusetzen.



**Abb. 01:** Darstellungen Geltungsbereich sowie des Ergänzungsgrundstücks (ohne Maßstab)

#### 1.4. Planungsinstrument / Verfahren

Im Grundsatzbeschluss des Ausschusses für Gemeindeentwicklung vom 11.08.2022 wurde aufgeführt, dass das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren gemäß §§ 1 ff. BauGB durchgeführt wird und ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB nicht möglich ist, da die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes betroffen sind.

Unabhängig von der letztlichen Verfahrensart wird eine Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im weiteren Verfahren wird nämlich, je nach Stellungnahmen in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, überlegt, ob das Verfahren gemäß § 13a BauGB weitergeführt wird, da die Anwendungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegen. Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 92 Alfter Nord, Teilbereich 1a ist bereits bebaut bzw. vermarktet. Bei der Teilfläche handelt es sich zusammen mit dem Ergänzungsgrundstück 413 um die letzten nicht vermarkteten Grundstücke, sodass es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt. Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 6.888 m<sup>2</sup> ist auch sichergestellt, dass gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Auch wird kein Vorhaben errichtet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht, ebenso wie Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Zudem haben die Grundzüge der Planung keine Auswirkungen auf den § 13a BauGB, sodass das Verfahren, wie vorstehend dargestellt, nach § 13a BauGB durchgeführt werden könnte.

Die Entscheidung ob der Bebauungsplan zukünftig nach § 13a BauGB fortgeführt wird, erfolgt nach Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

## 2. Planungsparameter

### 2.1. Regionalplan

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (GEP Region Bonn/Rhein-Sieg), bekannt gemacht am 06.02.2004, als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB Fläche) dargestellt. Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans entspricht den Darstellungen des Regionalplans.

### 2.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von 2009 ist sowohl das Grundstück 409 als Gewerbefläche dargestellt. Darüber hinaus wird entlang des Herseler Wegs eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB (2008) dargestellt.



**Abb. 02:** Darstellungen FNP 2009, Bestand (ohne Maßstab)



**Abb. 03:** Überlagerung Geltungsbereich und Ergänzungsgrundstück mit den Darstellungen des FNP 2009, Bestand (ohne Maßstab)

Im Rahmen des Ursprungsverfahrens entsprachen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes nicht vollumfänglich dem gültigen Flächennutzungsplan von 2009. Für das Plangebiet wurde daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den Bereich Alfter Nord, inklusive der übergeordneten Bilanz von gewerblichen Bauflächen zu Freiflächen blieb hiervon unberührt.

Nach § 8 (4) Satz 1 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Ursprungsverfahren geändert. Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist aber im Gegensatz zum Bebauungsplanverfahren nicht abgeschlossen worden. Der Bebauungsplan wurde daher nach § 8 (4) Satz 2 BauGB vor der Flächennutzungsplanänderung bekannt gemacht. Nach dem Stand der Planungen ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Der Beschluss zur Änderung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vom Ausschuss für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter am 28.06.2018 beschlossen und bis zum 26.10.2018 durchgeführt. Stellungnahmen, die eine Änderung der Flächennutzungsplanung im Teilbereich 1a des Gewerbegebietes erforderlich machen würden, ergaben sich daraus nicht.



**Abb. 04:** Darstellung 5. FNP-Änderungsverfahren – in Aufstellung (ohne Maßstab)

Im Rahmen des nun anstehenden Planverfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf das Verfahren gemäß § 13a BauGB zurückgegriffen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Sollte das FNP-Änderungsverfahren demnach nicht vor der Bekanntmachung dieses hier aufzustellenden Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen sein, kann von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, sodass der Flächennutzungsplan dann für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes anzupassen wäre.

### 2.3. Bebauungsplan Nr. 092 „Alfter Nord Teilbereich 1a“ (Ursprungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 092 „Alfter Nord Teilbereich 1a“ ist seit dem 21.12.2019 mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig. Im ebendiesem Bebauungsplan sind alle Flächen nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind, vor dem Hintergrund eines zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens, explizit ausgeschlossen worden.

Dem entsprechend stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Bauvorhaben mit seiner Nutzung als eigentliche „Anlage für gesundheitliche Zwecke“ bzw. als ambulantes Rehabilitationszentrum entgegen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen nach § 31 BauGB kann nicht erteilt werden, da es sich bei der Festsetzung um einen sogenannten Grundzug der Planung handelt. Eine indes gestellte Bauvoranfrage für das Vorhaben wurde mit ebendieser Begründung abgelehnt. Nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde des Rhein-Sieg-Kreises ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Darüber hinaus besteht ein Änderungsbedarf an den Festsetzungen für die Gebäudehöhe auf dem Flurstück 409. Dort ist eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 68,0 m ü. NHN

festgesetzt, dies entspricht einer Gebäudehöhe von rund 10 m. Zur Realisierung des Bauvorhabens ist eine Anhebung der Gebäudehöhe um einen Meter zusätzlich erforderlich, d.h. auf eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 69,0 m ü. NHN.



Abb. 05: Bebauungsplan Nr. 092 „Alfter Nord Teilbereich 1a“ (ohne Maßstab)



**Abb. 06:** Überlagerung Plangebiet und Ergänzungsgrundstück mit dem Bebauungsplan Nr. 092 „Alfter Nord Teilbereich 1a“ (ohne Maßstab)

#### 2.4. Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiete

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Landschaftsplan des Rhein-Sieg-Kreises vor. Der Kreistag des Rhein-Sieg-Kreises hat am 04.04.2017 die Aufstellung des Landschaftsplanes Nr. 3 „Alfter“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2017 bekanntgemacht. Der zu erstellende Landschaftsplan Nr. 3 umfasst die Fläche der Gemeinde Alfter. Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 20.06.2022 bis einschließlich 02.09.2022 durchgeführt.

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan trifft für die beiden Grundstücke im Geltungsbereich des hier aufzustellenden Bebauungsplanes keine Festsetzungen. Direkt südlich angrenzend wird das Landschaftsschutzgebiet L 2.2-1 „Landwirtschaftliche Flächen in der Rheinebene“ mit einer Pflegemaßnahme (Pf) dargestellt.

Ebenfalls grenzt hier das Landschaftsschutzgebiet „In den Gemeinden Alfter und Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis“ an (LSG-5207-0001).

#### 2.5. Nationale Schutzgebiete, Biotopverbund

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -Objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NRW. Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Flächen für den Biotopverbund noch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG.

## 2.6. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Urfeld, für die nach der Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln vom 24.05.1994 mit einschließlich der 1. Änderung vom 04.02.1999 und der 2. Änderung vom 26.01.2005 umfangreiche Begriffsbestimmungen und Schutzbestimmungen gelten.

## 2.7. Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist innerhalb des Geltungsbereichs über die Konrad-Zuse-Straße erschlossen. Das Flurstück 409 grenzt direkt an die Konrad-Zuse-Straße an.

Das Ergänzungsgrundstück 413, welches außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt, wird von der Konrad-Zuse-Straße aus über das Flurstück 406, welches sich im Eigentum einer privaten Eigentümergemeinschaft befindet, erschlossen. Die Erschließung über das Flurstück 406 wird grundbuchrechtlich gesichert.

Über die Alexander-Bell-Straße kann die L 183n bzw. über den Knotenpunkt Herseler Straße / Roisdorfer Straße / Alexander-Bell-Straße die L 118 erreicht werden. Dieser Knotenpunkt ist gut 400 m von der Autobahnauffahrt zur A 555 entfernt.

## 2.8. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Standort in Alfter zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung aus. Der öffentliche Personennahverkehr u. a. mit den nahegelegenen Bahnhöfen/Haltestellen in Roisdorf und Bornheim-Hersel und der Bushaltestelle im Gewerbegebiet sorgen für eine gute Erreichbarkeit der Patientinnen und Patienten, diese werden mit Shuttlebussen von den Haltestellen abgeholt, bzw. der Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Die Entfernung zum Bahnhof Roisdorf beträgt ca. 1,8 km (Regionalbahnhof RB26, RB48, Buslinien 633, 753, 882) und zum Bahnhof Hersel ca. 2,4 km (Straßenbahnhaltestelle der Linie 16 sowie der Buslinien 116, 604, 818). Die Entfernung zur Bushaltestelle Alexander-Bell-Straße beträgt ca. 600 m (Buslinien 817, 818).

## 2.9. Gebäude- und Nutzungsstruktur

Das Flurstück innerhalb des Plangebietes ist bisher unbebaut und wurden in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der gewerblichen Entwicklungen des Ursprungsbebauungsplanes ist die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich bereits aufgegeben. Die Erschließungsstraße des Ursprungsbebauungsplanes ist bereits umgesetzt (Konrad-Zuse-Straße), ebenso wie teilweise die Grundstücke im Ursprungsplan bereits bebaut sind.

Im Plangebiet befinden sich keine Gehölzstrukturen.

Südlich bzw. (nord-)östlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (z. T. mit Gewächshäusern) an.

## 3. Städtebauliches Konzept

### 3.1. Städtebau

Auf dem Flurstück 409 soll die Dependance zur Sieg Reha, Mittelstraße in Hennef entstehen. Geplant ist ein 2-geschossiger Gebäudekörper in L-Form, mit einem Staffelgeschoss. Zur Gliederung des Gebäudekörpers werden einzelne Gebäudeteile, wie z.B. Treppenhäuser, Bewegungsbad, Cafeteria oder Eingangsbereich mit Vor- und Rücksprüngen versehen. Es ist eine Putzfassade geplant, die teilweise farbig abgesetzt wird. Eventuell werden einige Gebäudeteile (Staffelgeschoss) auch im Material abgesetzt (z. B. Trespa-Verkleidung). Ein Staffelgeschoss springt umlaufend zurück, um sich optisch abzusetzen. Der Eingangsbereich soll durch einen 1-geschossigen Vorbau betont werden.

Aufgrund der verschiedenen funktionalen Anforderungen der einzelnen Nutzungsbereiche, werden zwei Gebäudekörper mit unterschiedlichen Gebäudetiefen gewählt, die L-Förmig ineinandergreifen. Der Baukörper entlang der L183n wird in einer Gebäudetiefe von ca. 20 m geplant und der Gebäudeteil entlang „Herseler Weg“ in einer Gebäudetiefe von ca. 16,5 m.

Die unterschiedlichen Funktionsbereiche wie z. B. Bewegungsbad, Physiotherapie, Verwaltungsbereich, Cafeteria, sollen sich auch in der Gestaltung der Fassade durch großflächige Fassadenöffnungen absetzen.

Die Flachdächer werden extensiv begrünt und teilweise mit einer Photovoltaikanlage bestückt.

Die Gestaltung des Bauvorhabens richtet sich nach dem vorliegenden Gestaltungsleitfaden für das Gewerbegebiet. Es wird eine ansprechende und repräsentative Architektur angestrebt.

Das Grundstück 413 ist erforderlich, um das geplante Bürogebäude zu ermöglichen. Erst mit diesem Erweiterungsgebäude kann die geplante Kundenzahl von ca. 340 sowie die notwendigen Arbeitsräume für bis zu 200 Angestellten realisiert werden. Dabei soll das Ergänzungsgrundstück 413 in einem ersten Schritt von der Sieg-Reha GmbH für Shuttle-Fahrzeuge und deren Fahrer als Park- und Organisationsfläche genutzt werden. Da ein sehr großer Teil der Mitarbeiter neu angestellt werden soll, wird es eine geraume Zeit dauern, bis die Abläufe und Routinen des Shuttleservices reibungslos (für die Kunden) funktionieren. So kann das Shuttlesystem optimiert und angepasst werden, ohne dem Druck der wartenden Kundschaft ausgesetzt zu sein. Die Sieg Reha GmbH erhofft sich so einen möglichst effizienten und nachhaltigen Start am neuen Standort. Nach einer Anlaufzeit des neuen Standortes auf Flurstück 409, welche voraussichtlich bis zu drei Jahre betragen wird, soll in einem zweiten Schritt ein Bürogebäude für die Verwaltung auf dem Flurstück 413 entstehen. Im Detail ist dieses Gebäude noch nicht ausgearbeitet. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist für das Grundstück 413 bei der dargestellten Planung nicht erforderlich.

### **3.2. Verkehre**

Erschlossen wird das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über die Konrad-Zuse-Straße.

Grundsätzlich ist der Patientenverkehr durch einen Shuttleservice und die feste Verweildauer von 6 Stunden deutlich geringer als für eine klassische Gesundheitseinrichtung, und es gibt keinen Begleit- und Besuchsverkehr.

Für die Planungen des Standortes in Alfter orientiert sich die Planung an dem Mobilitätskonzept und an einer vergleichbaren Auslastung sowie Infrastruktur an dem Standort in Hennef. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Öffnungszeiten von montags bis freitags von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr und samstags von 08.00 Uhr bis 16.00 Uhr geplant sind. Die Öffnungszeiten ermöglichen eine gleichmäßige Verteilung der Patientinnen und Patienten sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Dabei ist auch anzumerken, dass die anreisenden Personen nicht alle zeitgleich an- bzw. abreisen, sondern dass diese über den gesamten Tag verteilt an- und abreisen.

Die Planung beruht auf der Annahme von ca. 340 Rehakundinnen und Kunden. Dabei ist mit dieser Kundenzahl erst bei Vollauslastung auf beiden Grundstücken (409 und 413) nach vermutlich mehreren Jahren zu rechnen. Ein Großteil der Rehabilitanden ist gesundheitlich beeinträchtigt und nicht in der Lage mit eigenem PKW anzureisen. Von diesen 340 Kunden werden demnach ca. 60%, also ca. 200 Kunden, durch einen Hol- und Bringdienst gefahren. Hierzu sind 17 Kleinbusse vorgesehen. Mit diesen Kleinbussen können bis zu 6 Personen pro Bus befördert werden. Das heißt, dass diese 200 Kunden mit ca. 33 Fahrten transportiert werden können.

Die Patientinnen und Patienten, die mit dem ÖPNV anreisen, werden zu festen Zeiten an den Haltestellen von den Kleinbussen abgeholt und zum Standort gefahren. Dies werden voraussichtlich ca. weitere 20 % der Rehakundinnen und -kunden sein.

Für die rollstuhlpflichtigen Rehabilitanden werden vier eigens dafür vorgesehene und umgebaute Rollstuhlfahrzeuge verwendet.

Demnach werden lediglich ca. 20% der Patientinnen und Patienten voraussichtlich selbst anreisen.

An dem Standort Alfter entstehen auch neue Arbeitsplätze. Die Sieg Reha GmbH / Sieg Physio-Sport GmbH plant mittelfristig mit ca. 150 festangestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und 50 Aushilfen bei Vollaustattung auf beiden Grundstücken. Für das Grundstück des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 409 wird von insgesamt 150 Mitarbeitenden ausgegangen. Sämtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern stehen zum einen Job-Tickets, aber auch Job-Räder zur Verfügung. Es existieren bereits hierfür entsprechende Verträge. Durch die gute Verkehrsanbindung ist davon auszugehen, dass ca. 20 % - 40 % mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen werden.

Für die mit PKW anreisenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden Stellplätze auf den eigenen Grundstücken zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich folgender Verkehr mit den entsprechenden notwendigen Stellplätzen:

<b>Kundenverkehr: 340 Kunden / Tag (bei Vollaustattung der beiden Grundstücke)</b>		
Beförderung per Shuttleservice	60 %	204 Kunden
Beförderung per ÖPNV	20 %	68 Kunden
Anreise mit eigenem PKW	20 %	68 Kunden
davon ca. 70 % gleichzeitig		<b>= 48 Stellplätze</b>
<b>Mitarbeiterverkehr: 150 Festangestellte + 50 Aushilfskräfte = ca. 175 Mitarbeiter durchschnittlich/ Tag (bei Vollaustattung der beiden Grundstücke)</b>		
Anreise per Jobräder	10 %	18 Mitarbeiter
Anreise mit Jobticket per ÖPNV	35 %	60 Mitarbeiter
Anreise mit eigenem PKW	55 %	95 Mitarbeiter
davon ca. 60 % gleichzeitig		<b>= 57 Stellplätze</b>
<b>Stellplatzbedarf Fuhrpark (bei Vollaustattung der beiden Grundstücke)</b>		
17 Kleinbusse		<b>= 17 Stellplätze</b>
4 Rollstuhlfahrzeuge		<b>= 4 Stellplätze</b>
Erforderliche Stellplätze Gesamt		<b>= 126 Stellplätze</b>

Generell werden alle für den jeweiligen Bau notwendigen Stellplätze auf dem jeweiligen Flurstück nachgewiesen. Dabei sollen auf dem Flurstück 409 die Stellplätze für die Kundinnen und Kunden sowie für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in einer Tiefgarage errichtet werden. Die Stellplätze für den Fuhrpark werden oberirdisch angeordnet. Für den Endausbau des Flurstücks 413 liegt noch keine detaillierte Planung vor.

### 3.3. Nachhaltigkeitskonzept

Das Leitbild der Sieg Reha GmbH wird nicht nur durch Toleranz und Respekt gezeichnet, sondern auch durch Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein. Dies gilt nicht nur für den geplanten Neubau, sondern auch für die bereits bestehenden Standorte. Die Fahrzeugflotte wird Schritt für Schritt auf E-Mobilität umgerüstet. Auch am Standort in Alfter soll der Fuhrpark hauptsächlich aus E-Fahrzeugen bestehen samt der dazugehörigen Ladeinfrastruktur. Auch die selbständig

anreisenden Kundinnen und Kunden sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern soll die Ladestationen während ihres Aufenthaltes nutzen können.

Das Bistro für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie die Kundinnen und Kunden bietet ausschließlich vegetarisches Essen an.

Die Hauptdachflächen werden mit PV bestückt, um einen großen Teil der verbrauchten Energie selbst zu produzieren. Die anderen Dachflächen werden extensiv begrünt.

Die Gebäude sollen den neuesten technischen Standards entsprechen, dementsprechend wird mit einer effizienten thermischen Gebäudehülle geplant. Die Beheizung und Kühlung soll, ähnlich wie bereits in Hennef, über Erdwärmepumpen mit Tiefenbohrungen erfolgen, wenn der Genehmigungsprozess mit den Wasserschutzbehörden dies zulässt.

Die Verschattung wird automatisch gesteuert um die solaren Einträge bestmöglich zu nutzen oder vor zu starker Erwärmung zu schützen.

### **3.4. Technische Erschließung**

Die technische Versorgung (Gas, Wasser, Medienleitungen) wird über die vorhandenen Erschließungsanlagen in der Alexander-Bell-Straße erfolgen. Die dortigen Leitungen wurden über die Konrad-Zuse-Straße in das Plangebiet verlängert.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über die Konrad-Zuse-Straße in Richtung Alexander-Bell-Straße. Dort schließt die Entwässerung an das Kanalnetz der Stadt Bornheim an.

Schwach belastete Niederschläge von Dachflächen sind dezentral auf den Grundstücken zu versickern.

Mit den Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem und schwach belastetem Niederschlagswasser der Dachflächen und unversiegelten Flächen auf den privaten Grundstücksflächen wird den gesetzlichen Vorgaben des § 51 a LWG NRW Rechnung getragen. Innerhalb der als SPE-Flächen gekennzeichneten Bereichen ist die Anlage von Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser durch die Festsetzung des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung, dass die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen muss, wird der Wasserschutzgebietsverordnung Urfeld (vom 24.05.1994 mit Änderungen vom 4.02.1999 und 26.01.2005) entsprochen.

Eine Versickerung der Niederschlagswässer von befahrbaren befestigten Flächen scheidet aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet grundsätzlich aus. Sobald der abflusswirksame Befestigungsgrad 40 % erreicht oder überschreitet, müssen für diese Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken Regenrückhaltemaßnahmen getroffen werden, um die Zuflussmenge in das öffentliche Kanalnetz zu regulieren.

## **4. Planinhalte und Festsetzungen**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung: „Ambulantes Rehabilitationszentrum“**

Entsprechend der geplanten gewerblichen Nutzung soll das Plangebiet zukünftig im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Nutzungsart „Ambulantes Rehabilitationszentrum“ festgesetzt werden. Auf die Festsetzung einer Baugebietsart gemäß §§ 2 bis 11 BauNVO soll verzichtet werden. Formal entspricht ein ambulantes Rehabilitationszentrum einer Anlage für gesundheitliche Zwecke. Diese waren im Ursprungsplan explizit ausgeschlossen. Der Ausschluss von Anlagen für gesundheitliche Zwecke erfolgte im Ursprungsplan aus Gründen eines erhöhten Verkehrsaufkommens. Diesbezüglich wird auf Kapitel 5.1 verwiesen.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Ursprungsbebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und durch Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Die

maximale Gebäudehöhe wird dabei durch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und durch die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - jeweils als Höchstmaßfestsetzungen - bestimmt. An den generellen Festsetzungen soll auch bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgehalten werden. Verfahrensgemäß sind die Festsetzungen im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes jedoch zu konkretisieren. So sind beispielsweise die überbaubaren Grundstücksflächen an den vorliegenden Entwurf zu orientieren und werden zukünftig nur geringe Gestaltungsspielräume geben. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan wird die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe von 68,0 m ü. NHN um einen Meter auf 69,0 m ü. NHN angepasst werden, um den vorliegenden Entwurf der Sieg Reha umsetzen zu können. Das geplante Staffelgeschoss überschreitet hier die derzeit vorgesehene Höhe um einen Meter. Die Gebäudehöhe wird insbesondere aufgrund der Ansprüche für entsprechende Raumhöhen in den Therapieräumen erforderlich. Darüber hinaus ist im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch die Mindesthöhe festzusetzen.

Negative städtebauliche Auswirkungen werden durch die Erhöhung um einen Meter auf diesem Grundstück nicht gesehen. Weiterhin sind die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen einzuhalten, sodass gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Des Weiteren ist anzumerken, dass die sonstigen Grundstücke im Umfeld bereits vermarktet sind. Diese kommen mit den festgesetzten Höhen zurecht, sodass sich die Änderung der Höhenfestsetzung ausschließlich auf diesen Teil des Bebauungsplanes beziehen kann.

## **5. Städtebauliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1. Verkehr**

Im Ursprungsbebauungsplan wurden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese Nutzungen einerseits der Schaffung von Flächen primär für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe, sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen widersprächen und in Teilen erhöhte Besucherverkehre mit sich brächten, die über die Erschließung nicht darstellbar seien. Gemäß der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes betraf dies vor allem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten. Eine entsprechende gutachterliche Untersuchung hat dabei nicht stattgefunden.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll nun auf dem Flurstück 409 die Errichtung eines ambulanten Rehabilitationszentrums zugelassen werden. Darüber hinaus soll sich das ambulante Rehabilitationszentrum auch teilweise auf dem Flurstück 413 ansiedeln, auch wenn dieser Teil nicht Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Aus diesem Grund wurde durch die Ingenieurgruppe STADT + VERKEHR im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Gutachten „1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 092 „Alfter Nord, Teilbereich 1A – Verkehrsaufkommen“ (Stand: 05.12.2022) erstellt.

Dabei ist anzumerken, dass das Gutachten ausschließlich den Bereich des hier aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betrachtet. Demnach werden für das Flurstück 409 die dort prognostizierten 340 Rehakundinnen und –Kunden sowie 150 Mitarbeitende bei der Verkehrsuntersuchung angesetzt. Das Ergänzungsgrundstück Nr. 413 wird bei der Untersuchung dem „restlichen Gewerbegebiet“ zugeschlagen, da rechtlich hier auch weiterhin der Ursprungsplan gilt und sich auch die sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe ansiedeln könnten.

Das Gutachten prognostiziert für die Sieg Reha für das Flurstück 409 (ca. 0,7 ha) unter Berücksichtigung der in Kapitel 3.2 getroffenen Annahmen (insbesondere 340 Reha-Kundinnen und Kunden, 150 Beschäftigte, Modal-Split, Hol- und Bringdienste mit Kleinbussen) ein Verkehrsaufkommen inklusive Güterverkehr von 410 Kfz/Tag bzw. 205 Kfz-Fahren im Quell- und im Zielverkehr.

Des Weiteren verteilt sich der Tagesverkehr über die geplanten Öffnungszeiten. Durch die durchgeführte Terminsteuerung lässt sich das Verkehrsaufkommen relativ gleichmäßig über die Öffnungszeiten verteilen. Die durchschnittliche Verweildauer beträgt dabei ca. sechs Stunden. Der Quell- und Zielverkehr des Reha-Zentrums von 410 Kfz verteilt sich demnach jeweils auf ca. 11,5 Stunden, sodass sich ein Stundenwert von ca. 36 Kfz/h (Quell- und Zielverkehr zusammen) ergibt.

Das Gutachten prognostiziert für das restliche Gewerbegebiet (ca. 2,4 ha) inklusive des Flurstücks 413 einen Tagesverkehr von 967 Kfz/Tag bzw. von 484 Kfz-Fahren im Quell- und im Zielverkehr. In der abendlichen Spitzenstunde ergibt dies eine Belastung von ca. 86 Kfz/h (Quell- und Zielverkehr zusammen).

Unter Berücksichtigung der gleichen im Gutachten angenommenen Berechnungsansätze ergäbe sich demnach für das Flurstück 409 mit seiner Größe von ca. 0,7 ha nach heutigem Planungsrecht eine prognostizierte Verkehrsbelastung von 282 Kfz/Tag. Die Sieg Reha auf dem Flurstück 409 führt demnach zu einer prognostizierten Verkehrserhöhung von ca. 128 Kfz/Tag im Vergleich zu den heute auf dem Flurstück 409 möglichen Verkehren.

Diese Verkehrsbelastungen des Teilbereiches 1a verteilen sich auf das angrenzende Straßennetz. Ein Teil des Verkehrs fährt über den Knoten K1 (Roisdorfer Straße/Alexander-Bell-Straße), ein anderer Teil über den Knoten K2 (L183n/Alexander-Bell-Straße). Es wird angenommen, dass 60 % der Fahrten über den Knoten K1 (Richtung Autobahn) verlaufen. Die anderen 40 % bzw. über den Knoten K2. Diese zusätzlichen Verkehrsbelastungen sind als nicht sehr hoch einzuschätzen. Sie liegen im Rahmen der täglichen Schwankungen des Verkehrsgeschehens. Durch die Verteilung des Verkehrsaufkommens des Reha-Zentrums über die Öffnungszeiten werden die Spitzenbelastungen im angrenzenden Straßennetz nicht entscheidend erhöht.

Im Rahmen der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde darüber hinaus auch die Leistungsfähigkeit an den beiden vorstehend genannten Knoten untersucht. Dabei wurden für den Prognosehorizont 2030 sowohl die gewerblichen Verkehre des gesamten Gewerbegebietes des Teilbereiches 1a wie auch die Verkehrsbelastungen durch das Gewerbegebiet Alfter-Nord, Teilbereich 2 berücksichtigt. Beim Teilbereich 2 wird dabei von einer kompletten Erschließung über den Knoten K2 ausgegangen.

Das Verkehrsgutachten ermittelt für den Knoten K1 (Roisdorfer Straße / Alexander-Bell-Straße) bei Betrachtung der zulässigen Verkehre der Gewerbegebiete Teilbereich 1a und 2 mit der geplanten Entwicklung der Sieg Reha im Teilbereich 1a eine Qualitätsstufe C (mittlere Wartezeit < 30 s). Der Kreisverkehr am Knoten K2 kann mit der Qualitätsstufe D betrieben werden (mittlere Wartezeit < 45 s). Die höchste mittlere Wartezeit ergibt sich mit 40,3 s an der Zufahrt aus dem Gewerbegebiet des Teilbereiches 2.

Auch für das Prognosejahr 2030 können unter Berücksichtigung der Entwicklungen in den Gewerbegebieten demnach an den für die Sieg Reha relevanten Knotenpunkten alle Verkehre abgewickelt werden.

Aus verkehrlicher Sicht liegt demnach kein Ausschlussgrund von der Sieg Reha vor.

## **5.2. Artenschutz**

Im Rahmen des Ursprungsverfahrens wurde durch RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten eine Artenschutzprüfung Stufe I (Stand: 03.05.2017, geändert 11.04.2019) durchgeführt. Nach der fachlichen Einschätzung lag zum damaligen Zeitpunkt keine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Säugetierarten vor. Das Plangebiet wurde überwiegend landwirtschaftlich genutzt und wies keine von Fledermäusen nutzbaren Quartiere auf. Die Erfassung der Brutvögel im Zeitraum März und April 2017 ergab keine Hinweise auf ein Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten, wie die Feldlerche und das Rebhuhn. Die Ackerflächen stellten keine geeigneten Niststätten dar. Ein Vorkommen der streng geschützten Wechselkröte im Teilbereich 1a während der Wanderphase war nicht auszuschließen. Im Plangebiet

lagen jedoch keine geeigneten Laichgewässer vor. Als Vermeidungsmaßnahme war bzw. ist darauf zu achten, dass im Teilbereich 1a keine Versteckmöglichkeiten und Rückzugsräume für die Wechselkröte durch brachliegende Felder geschaffen wurden bzw. werden. Des Weiteren war bzw. ist ein Eindringen von Amphibien in das Plangebiet während der Bauphase durch flexible Zäune zu verhindern. Lebensräume für die streng geschützte Zauneidechse sind im Gebiet nicht vorhanden und nach fachlicher Einschätzung nicht zu erwarten. In Folge der geplanten gewerblichen Bebauung waren bzw. sind Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erkennbar. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5, bzw. ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG waren nicht erforderlich.

Die im Jahre 2022 im Zuge der Realisierung der ersten Bauvorhaben durchgeführten Begehungen durch die ökologische Baubegleitung haben diese Einschätzung bestätigt. Innerhalb des Plangebiets konnten weder artenschutzrechtlich relevante Amphibien- oder Reptilienarten noch Brutansiedlungen planungsrelevanter Vogelarten beobachtet werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll nun eine Überprüfung der Artenschutzuntersuchung aus dem Ursprungsverfahren erfolgen, da die Begehungen im Zuge der damaligen Artenschutzprüfung bereits über fünf Jahre zurückliegen (März bis Juli 2017). Mit der Überprüfung soll sichergestellt werden, dass die damaligen Ausführungen auch weiterhin zutreffen und die Bebauungsplanänderung nicht gegen artenschutzrechtliche Belange verstößt.

### **5.3. Lärm**

Im weiteren Verfahren soll eine Einschätzung des Schutzanspruchs des Planvorhabens zum Eigenschutz des Gebäudes erfolgen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die Reha-Einrichtung nicht zu einer Einschränkung der umliegenden Gewerbebetriebe führt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon allerdings nicht auszugehen. Den in einem Gewerbegebiet möglicherweise auftretenden Schallimmissionen (tagsüber bis zu 65 dbA, nachts bis zu 50 dbA entsprechend Nr. 6.1 Buchstabe b) TA Lärm) muss das geplante Gebäude mit einer akustischen Dämmung Rechnung tragen, was auch so vorgesehen ist. Entsprechende Umsetzungen sind im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich.

Darüber hinaus sollen Aussagen zu den Lärmeinwirkungen durch den Verkehrslärm auf das Plangebiet sowie auch für die Lärmauswirkungen des geplanten Vorhabens im Umfeld getroffen und bewertet werden.

### **5.4. Klima**

Im Rahmen des Ursprungsverfahrens wurde ein „Fachgutachten zu den klimatischen Auswirkungen auf den benachbarten Gärtnereibetrieb Tönneßen“ durch simuPLAN (Stand 21.08.2018) erstellt. Durch die Errichtung eines ambulanten Rehabilitationszentrums sind keine geänderten Aussagen zu erwarten. Des Weiteren soll nur auf dem Flurstück 409, nicht aber auf dem Flurstück 413, die zulässige Gebäudehöhe um einen Meter erhöht werden. Da beim Flurstück 413, welches an den Gärtnereibetrieb angrenzt, keine Erhöhung vorgenommen werden soll, ist auch hier mit keinen wesentlichen geänderten Auswirkungen zu rechnen.

### **5.5. Wasserrechtliche Genehmigung**

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) sieht die Errichtung einer eingeschossigen Tiefgarage vor. Diese ist bereits durch die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zulässig. Der Rhein-Sieg-Kreis regte im Rahmen der Bewertung der Bauvoranfrage an, dieses Thema der Zulässigkeit einer Tiefgarage frühzeitig zu klären.

Gemäß der „Hydrologischen Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds“ der GBU oHG vom 13.06.2013 liegt der maximale Grundwasserstand bei etwa 46,23 m ü. NN. Der Grund-

wasserflurabstand beträgt somit > 9 m. Auch bei einer Errichtung einer eingeschossigen Tiefgarage (ca. 3,5 m Tiefe) ist demnach nicht mit einer Beeinflussung der Baumaßnahme durch das Grundwasser zu rechnen.

Auch gehen von der nun geplanten Sieg Reha keine größeren Gefahren für das Grundwasser aus, als dies von den sonstigen zulässigen Nutzungen des Ursprungsplanes der Fall ist. Demnach ist im Rahmen der Angebotsbebauungsplanung nicht mit negativen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser (insbesondere Grundwasser) durch die zusätzliche Aufnahme der Anlagen für gesundheitliche Zwecke zu rechnen.

Eine jeweilige wasserrechtliche Genehmigung ist im Zuge der Baugenehmigung zu beantragen und zu bewerten.