BEGRÜNDUNG

Gliederung

1. Lage des Plangebietes
2. Bisheriges Planungsrecht
   - 2.1 Flächennutzungsplan
   - 2.2 Ursprungsplan/bisherige Änderungen
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Planinhalte und Vorschläge für Festsetzungen
   - 4.1 Art der Nutzung
   - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
   - 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Zahl der Vollgeschosse
   - 4.4 Bauweise
   - 4.5 Verkehrsflächen
     - 4.5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
     - 4.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgänger- und Radfahrerbereich
     - 4.5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich
   - 4.6 Stellplätze und Garagen
   - 4.7 Fläche für Versorgungsanlagen, Fernmeldewesen
   - 4.8 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm
5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
   - 5.1 Zahl der Vollgeschosse
   - 5.2 Dachform/Dachneigung
   - 5.3 Traufhöhe/Firsthöhe
   - 5.4 Einfriedung entlang des Euskirchener Weges
6. Umweltbelange
   - 6.1 Belange von Natur und Landschaft
   - 6.2 Niederschlagswasserbeseitigung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordwestlich des historischen Ortskerns von Rheinbach. Es beginnt ca. 200 m vom Altstandrand an der Kreuzung Aachener Straße/Münstereifeler Straße.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung verläuft entlang der Münstereifeler Straße in Richtung Westen bis zur Kreuzung Schumannstraße. Hier knickt sie entlang der Schumannstraße Richtung Norden ab. Ab seiner Einmündung folgt sie dem Speckelsteinweg Richtung Westen bis zur Hausnummer 20. Sie quert den Block bis zum Euskirchener Weg und folgt diesem bis zur Weberstraße an der Bahn.
Die nördliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der Bahnlinie bis zur Aachener Straße. Die östliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der Aachener Straße.

Die Straßen sind in den jeweilig genannten Abschnitten in das Plangebiet einbezogen, um erforderliche Anpassungen im Verkehrsraum zu ermöglichen.

2. Bisheriges Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Rheinbach stellt z.Zt. den Flächennutzungsplan für ihr Stadtgebiet neu auf. Das Verfahren erfolgt parallel zu dem der Bebauungsplanänderung. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden somit gleichzeitig zu den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt, so daß zukünftig beide Pläne aufeinander abgestimmt sein werden.

Während der derzeit noch gültige Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen entlang der Bahnlinie darstellt, werden zukünftig in diesem Bereich gemischte Bauflächen und ein Sondergebiet eingetragen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, gemäß § 11 (2) BauNVO eine Abfrage der Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Bezirksplanungsbehörde erfolgt.

2.2 Ursprungsplan/Bisherige Änderungen

Der Ursprungsbebauungsplan Euskirchener Weg hat die Abgrenzungen entlang der Aachener Straße, entlang der Münstereifeler Straße, entlang der Straße "Im Rodderfeld", den Speckelsteinweg kreuzend, hinter einer ersten Bauzeile entlang der Weberstraße Richtung Norden bis zur Bundesbahn. Die nördliche Plangrenze verläuft entlang der Bundesbahnfläche bis zur Aachener Straße.

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans setzt der Ursprungsplan an der Kreuzung Aachener Straße/Münstereifeler Straße zu beiden Seiten des Euskirchener Weges Mischgebiet fest. Diese Festsetzung wird kombiniert mit der Höchstzahl von 3 Vollgeschossen, geschlossener Bauweise und den Maßzahlen von GRZ 0,4 und GFZ 1,0. Der Bereich des Molkereigeländes sowie die westlich angrenzenden Bereiche zwischen der Bahnlinie und dem Euskirchener Weg werden als Gewerbegebiet, maximal 3 Geschosse, maximale Höhe 9,0 m und den Dichtewerten von 0,8 für die GRZ und 2,0 für die GFZ festgesetzt. Südlich des Euskirchener Weges und westlich der Schumannstraße ist Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, diese Festsetzung wird kombiniert mit den Dichtewerten GRZ 0,4 und GFZ 0,8 sowie offener Bauweise mit maximal 2 Geschossen. Im Allgemeinen

Wohngebiet sind nur Streifen entlang des Blockrandes als überbaubare Fläche festgesetzt, während in den übrigen Bereichen blockübergreifende Baufenster vorherrschen, die nur durch einen Vorgartenstreifen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche getrennt sind. Auf dem Eckgrundstück zwischen Euskirchener Weg, Schumannstraße und Speckelsteinweg ist eine Gemeinbedarfsfläche für die Post mit Baufenster, jedoch ohne Dichtewerte, festgesetzt.

Der Ursprungsplan, der eine Abbindung des Euskirchener Weges vor der Aachener Straße mit Wendeanlage vorsah, ist mehrfach geändert worden. Gegenstand der Änderung war jeweils der Bereich nördlich des Euskirchener Weges sowie an der Kreuzung Aachener Straße/Münstereifeler Straße. Die Abbindung des Euskirchener Weges mit Wendeanlage wurde ebenso wie eine Fußwegeverbindung südlich des Molkereigeländes aufgegeben. Dadurch ergaben sich Änderungen im Zuschnitt der Baufenster.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Molkerei auf dem Eckgrundstück zwischen der Aachener Straße und der Bahntrasse hat ihren Betrieb aufgegeben, so daß die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden muß. Aus diesem Anlaß wurden grundsätzlich neue Konzepte für die westliche Seite der Aachener Straße in diesem Abschnitt und der dahinterliegenden Flächen entwickelt. Gleichzeitig tauchten Bestrebungen auf, auf dem Gelände zwischen dem Euskirchener Weg und der Bahntrasse, auf dem bisher ein Heimwerkermarkt ansässig ist, der aus einem Baustoffhändler hervorgegangen war, einen Verbrauchermarkt zu installieren.

Ein Ergebnis der Überlegungen zu neuen Nutzungen und Nutzungsänderungen war sehr bald, daß im Zuge der Planung eine Neuordnung der Erschließung notwendig wird. Schon die bestehenden Situation weist erhebliche Mängel auf. So ist der östliche Abschnitt des Euskirchener Weges und der Knoten Euskirchener Weg/Münstereifeler Straße/Aachener Straße nicht in der Lage die Verkehre aufzunehmen, die durch PKW-Stellplätze im Planbereich ausgelöst werden, so daß es zu einer Verdrängung des Verkehrs in die umliegenden Wohnbereiche mit unzumutbaren Belastungen für die Anwohner entlang der Schumannstraße, dem Speckelsteinweg und den weiter westlich gelegenen Teilen des Euskirchener Weges und der Weberstraße kommt. Durch die neuen Nutzungen wird der Verkehr weiter zunehmen. Ihn in einer verträglichen Form über die Aachener Straße abzufließen zu lassen, ohne die umliegenden Wohnbereiche zu belasten, ist deshalb wichtiges Ziel der Planung.

Auf dem Grundstück der ehemaligen Molkerei sowie auf dem südlich angrenzenden Grundstück soll ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche unterhalb der SO/MK-Schwelle sowie ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Die neue Bebauung wird den Straßenraum der Aachener Straße bis zum Bahnübergang schließen, der bereits durch den Neubau auf der gegenüberliegenden Seite städtisch geprägt wird. Der geplante Supermarkt stellt ebenso wie der Verbrauchermarkt an der Grenze der Altstadt eine sinnvolle Ergänzung des Einkaufsangebots im Einzelhandel der Innenstadt dar.

Die erforderlichen Stellplätze des Supermarktes werden auf den rückwärtigen Grundstücksteilen, die Stellplätze des Wohn- und Geschäftshauses in einer Tiefgarage untergebracht.

Parallel zu der Erarbeitung der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorliegenden

Konzepten der Investoren wurde ein Verkehrsplaner beauftragt, eine Verkehrslösung zu erarbeiten.

Zusammen mit der Stellplatzanlage des bisherigen Heimwerkermarktes, der zukünftig als Verbrauchermarkt genutzt werden wird, soll für die Abwicklung der Kunden- und Lieferverkehre eine neue Anbindung zur Aachener Straße entlang der Bahntrasse gebaut werden. Diese neue Straße soll zukünftig gemeinsam mit dem Euskirchener Weg, der im unteren Bereich eine Verbreiterung mit Ausbau eines getrennten Gehweges erfahren soll, die Erschließung sichern. Der Knotenpunkt Euskirchener Weg/Münstereifeler Straße und Aachener Straße wird als Kreisverkehr ausgebaut, so daß seine Leistungsfähigkeit erhöht wird.

Für diejenigen Wohnstraßen, die im Bestand durch abfließende Verkehre belastet sind und auf denen Beeinträchtigungen der anliegenden Wohnnutzung vorliegen, ist langfristig ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen, um eine Nutzung für die Kundenverkehre zu erschweren und unattraktiv zu machen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sollen folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrs- und Immissionssituation durchgeführt werden:

- Bau der Straße "An der alten Molkerei" als zusätzliche Erschließung der Einzelhandelsnutzungen,
- Ausbau eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Aachener Str./Münstereifeler Str. zur Verbesserung des Verkehrsablaufs,
- Ausbau des Euskirchener Weges im unteren Abschnitt bis zu den Stellplatzanlagen der Einzelhandelsnutzungen mit zwei Spuren und einseitigem Gehweg,
- Sperrung des Euskirchener Weges in Höhe des Trafohauses mit herausnehmbaren Pollern, so daß eine Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge gewährleistet bleibt,
- Festsetzung des westlichen Teils des Euskirchener Weges ebenso wie der Schumannstraße und des Speckelsteinweges als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigt",
- Zufahrtsverbot zu den nördlich angrenzenden Sondergebietsgrundstücken westlich des Trafohauses mit Ausnahme der Zufahrt einzelner Stellplätze, die zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden liegen,
- Festsetzung einer Einfriedung entlang der Grundstücksgrenze, mit Ausnahme von Bereichen, in denen die Gebäude unmittelbar an der Straße stehen und keine Eingänge für Kunden vorhanden sind,
- Vereinbarungen mit den Betreibern der Einzelhandelsnutzungen, daß LKW-Anlieferverkehre über die Straße "An der alten Molkerei" abzuwickeln sind,
- Festsetzung von Maßnahmen zu passivem Lärmschutz an den Gebäuden entlang der Aachener Straße, der Münstereifeler Straße, dem östlichen Abschnitt des Euskirchener Weges sowie der Straße "An der alten Molkerei".

Die Ansiedlung des Verbrauchermarkts und der Neubau eines weiteren Lebensmittelmarktes verursachen eine Zunahme des Verkehrs, der zukünftig über den Euskirchener Weg und die neue Straße "An der alten Molkerei" abzuwickeln sein wird. Die geplanten verkehrslenkenden Maßnahmen sollen zur Entlastung des oberen Euskirchener Weges, der Schumannstraße und der weiteren Wohnstraßen führen. Durch den Ausbau des Euskirchener Weges zwischen dem geplanten Kreisverkehr und der Zufahrt der Stellplatzflächen wird jedoch im unteren Bereich eine Zunahme des Verkehrs auftreten. Diese und die hiermit verbundenen Belastungen sollen planerisch bewältigt werden, indem eine Neuordnung der Bebauung im Eckbereich Euskirchener Weg/Kreisverkehrsplatz/Münstereifeler Straße angestrebt wird. Hier-

bei wirkt sich positiv aus, daß die insbesondere betroffenen Grundstücke südlich des Euskirchener Weges mit ihrer Gartenseite straßenabgewandt in den Blockinnenbereich ausgerichtet sind. Für die Grundstücke in der Blockspitze zum Kreisverkehr soll eine verstärkt städtische Bebauung ermöglicht werden, die keinen reinen Wohncharakter erhalten soll. Um entsprechende Gebäudetypen errichten zu können, wird die zulässige Dichte in diesem Bereich erhöht.

Für die Grundstücke im Eckbereich Euskirchener Weg/Aachener Straße tritt keine Veränderung ein, da die rückwärtigen Grundstücksteile bereits heute als Stellplatzflächen genutzt werden.

Zusammenfassung der Abwägung

1. Freigewordene Flächen der ehemaligen Molkerei und gewerbliche Flächen, auf denen z.Zt. ein Baumarkt existiert, sollen zur Ausweitung des Einzelhandelsangebots genutzt werden, da der Standort folgende Vorteile bietet:
   - Der Standort ist in den Siedlungszusammenhang der Stadt Rheinbach integriert. Er liegt am Rand der Altstadt, übernimmt Nahversorgungsfunktionen, dient der Attraktivitätssteigerung des Einkaufsangebots der Innenstadt und ist in das System des ÖPNV eingebunden.
   - Die vorhandene Bausubstanz des Baumarktes bzw. der mögliche Neubau auf dem Molkereigelände ermöglicht die Unterbringung von Verkaufsflächen, ohne daß Fremdkörper im Stadtgefüge entstehen.
   - Stellplatzflächen sind bereits vorhanden, die Zuordnung der Flächen zur Bahnanlage stört keine privaten Blockinnenbereiche.
2. Nachteile entstehen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, das bis auf den Neubau der Straße an der alten Molkerei weitgehend im System bewältigt werden muß sowie die unmittelbare Nähe zu Wohngebieten.
3. Verkehrslenkende Maßnahmen sollen zu einer deutlichen Entlastung der angrenzenden Wohngebiete führen und die zusätzlichen Verkehre direkt zu den Hauptverkehrsstraßen ableiten. Für wenige Grundstücke entlang des Ostabschnittes des Euskirchener Weges werden jedoch Mehrbelastungen auftreten.
4. Die höheren Verkehrszahlen bedeuten jedoch keine wesentliche Veränderung der Lärmsituation (+ 3 dB(A)), sie sind insofern im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung hinnehmbar.
5. Die Mehrbelastung wird planerisch aufgefangen durch:
   - höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke mit der Möglichkeit, innenstadtgemäße Bebauung zu verwirklichen
   - Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen
   - Festsetzung von geschlossener Bauweise, daß eine lärmabriegelnde Bebauung entsteht
   - Ausrichtung der Gebäude zum lärmgeschützten Innenbereich.

4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Art der Nutzung

Die Planänderung weicht in drei wesentlichen Bereichen von den Festsetzung zur Art der Nutzung vom Ursprungsplan ab. Die Abweichungen betreffen den in der Planänderung enthaltenen westliche Zipfel zwischen dem Euskirchener Weg und der Bahnanlage und das Gelände der ehemaligen Molkerei. Beide Bereiche, die im Ursprungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt sind, werden jetzt Mischgebiete.

Die westliche Fläche zwischen Euskirchener Weg und Bundesbahn eignet sich aufgrund ihres Zuschnitts nicht zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Die z.Zt. ansässigen Betriebe (Dienstleistungen und Büros) sind im Mischgebiet zulässig, so daß bereits die 2. Planänderung diese Gebietskategorie festsetzte.

Entlang der Aachener Straße ist zu beiden Seiten eine städtische Entwicklung mit Büro-, Geschäfts- und Wohnhäusern bis an die Bahn angestrebt. Hier soll städtebaulich der Eingang zur Innenstadt von Rheinbach gestaltet werden. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes wären hier Nutzungen zulässig, deren bauliche Anlagen der gewünschten Gestaltung an dieser Stelle nicht entsprechen würden.

Die dritte wesentliche Veränderung betrifft den zukünftigen Verbrauchermarkt. Die Fläche, auf der bisher der Heimwerkermarkt untergebracht ist, ist im Ursprungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Sowohl für die Nutzung im Bestand wie auch für die zukünftige Nutzung ist diese Festsetzung nicht angemessen. Voraussetzung für die Zulässigkeit des geplanten Marktes ist die Festsetzung eines Kerngebietes oder die eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Untersuchungen zur verfügbaren Kaufkraft in Rheinbach und Umgebung zeigen, daß in der Stadt weitere Verkaufsflächen möglich sind, ohne daß ein Überangebot entsteht, welches den Bestand des Einzelhandels gefährdet. Der Standort in unmittelbarer Nähe der Altstadt und deren Einkaufsbereich stellt eine sinnvolle Ergänzung des Einzelhandelsangebots dar, so daß die Errichtung weiterer Verkaufsfläche an dieser Stelle den Zielen der Stadtentwicklung zur Vitalisierung des Altstadtbereiches als Einkaufs-, Aufenthalts- und Identifikationsbereich für die Bürger entspricht. Die räumliche Zuordnung am Stadteingang, die Lage außerhalb der traditionell geprägten Gebäudestruktur und die unmittelbar zugeordneten Stellplätze sprechen jedoch dafür, den Standort nicht als Standort innerhalb des Einkaufsbereichs der Stadt zu definieren, für den die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit entfallen könnte. Die besondere Situation, die insbesondere durch die mögliche Baustruktur gekennzeichnet ist, erfordert es, Auflagen zu formulieren, die schädliche Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel ausschließen. Solche Auswirkungen werden befürchtet, wenn durch die Möglichkeit bestimmte Warengruppen auf großen zusammenhängenden Verkaufsflächen anzubieten, einzelne Branchen des vorhandenen, in der historischen Bausubstanz untergebrachten Einzelhandels aufgrund ihrer räumlichen Nachteile in der Konkurrenz nicht mehr bestehen können und deshalb zur Aufgabe gezwungen sind. Damit verbunden besteht die Gefahr, daß dem Erhalt der diesbezüglich genutzten Gebäude die wirtschaftliche Grundlage entzogen wird. Da die Vitalisierung der Altstadt mit dem Erhalt ihrer Bausubstanz jedoch Ziel der langfristigen Planung ist, die auch durch öffentliche Förderung betrieben wird, widerspräche dies einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der Plan setzt deshalb ein Sondergebiet und kein Kerngebiet fest. Die Gebietskategorie des Sondergebiets ermöglicht eine genaue Definition dessen, was an dieser Stelle der Einzelhandelsentwicklung förderlich und städtebauliche Zielsetzung ist. Abgestimmt mit einer sinnvollen Ergänzung des Angebots und erforderlichen Restriktionen für bestimmte Sortimentsbereiche, die durch Wettbewerbsverzerrungen zu den vorgenannten städtebaulichen Problemen führen können, werden zulässige maximale Verkaufsflächen für einzelne Warengruppen zugelassen. In dem gesteckten Rahmen soll ein Lebensmittelmarkt mit ergänzendem Warenangebot aus dem "non food"-Bereich entstehen.

In den weiteren Bereichen der Planänderung wird die Art der Nutzung vom Ursprungsplan übernommen. Es wird Allgemeines Wohngebiet zwischen dem Speckelsteinweg und dem Euskirchener Weg sowie Mischgebiet entlang der Münstereifeler Straße und der Aachener Straße festgesetzt. Diese Gebietskategorien orientieren sich weitgehend am Bestand.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Während für das Mischgebiet im westlichen Bereich und das Allgemeine Wohngebiet die Dichtewerte des Ursprungsplans übernommen wurden, wurden diese für die Mischgebiete im östlichen und südlichen Planbereich bezüglich der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 angehoben.

Diese Anhebung war erforderlich, um zum einen bereits im Bestand befindliche Verdichtungen planerisch zu sichern und zum anderen Entwicklungsmöglichkeiten in bezug auf eine innerstädtische Entwicklung zu eröffnen.

Im Eckbereich zur neuen Erschließungsstraße und der Aachener Straße wird für eine neu zu bildende Parzelle das Maß der baulichen Nutzung erheblich angehoben. Die GRZ wird auf 1,0, die GFZ auf 3,0 festgesetzt.

An dieser Stelle ist das bereits o.e. Wohn- und Geschäftshaus geplant, das den Straßenraum entlang der Aachener Straße schließen wird. Im Zuge der Neuordnung des gesamten Bereichs des ehemaligen Molkereigrundstückes ergab sich, daß der zukünftige Grundstückszuschnitt nur so erfolgen kann, daß eine vollständige Überbauung stattfindet. Aufgrund der rückwärtigen Anlage des Supermarktes und seiner Stellplätze besteht keine Möglichkeit, dem Gebäude auf eigenem Grundstück Freiflächen zuzuordnen.

Zur Rechtfertigung der Dichteüberhöhung gegenüber den nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen werden folgende besondere städtebauliche Gründe angeführt:

- Zur Entwicklung des Straßenraums der Aachener Straße in einem städtischen Charakter ist eine dreigeschossige Bebauung notwendig.
- Die im rückwärtigen Bereich vorgesehenen Einkaufseinrichtungen (Supermarkt, Verbrauchermarkt) stellen mit ihren erforderlichen Stellplatzanlagen eine intensive Nutzung der Grundflächen dar, auch wenn diese Nutzungsintensität keine hohe bauliche Dichte zur Folge hat.
- Die Randbebauung ist gemeinsam mit den rückwärtigen Nutzungen als Einheit im Sinne der angestrebten Nutzungsmischung zu sehen. Die hohe Dichte entlang der Aachener Straße resultiert aus dem Bestreben, die Baumasse aus städtebaulichen Gründen hier zu konzentrieren.

Als Gründe und Maßnahmen, die geeignet sind, die negativen Auswirkungen der hohen Dichte auszugleichen, wird folgendes angegeben:

- Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, so daß hierfür keine Freiflächen benötigt werden.
- Die im Gebäude untergebrachten Geschäfts- und Büroräume benötigen keine Freiflächen auf eigenem Grundstück.
- Die im Gebäude untergebrachten Wohnungen entsprechen einer städtischen Wohnform.
- Die Wohnungen werden über Balkons und Loggien verfügen.
- Grün- und Freiflächen für die Nutzer und Bewohner des Gebäudes stehen in der näheren Umgebung am Stadtrand in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Eine weitere Dichteüberhöhung erfolgt im Eckbereich zwischen der Münstereifeler Straße und dem Euskirchener Weg. Zur Gestaltung einer Platzsituation am Zusammentreffen der Aachener Straße, der Münstereifeler Straße und des Euskirchener Weges ist es erforderlich, auf der Spitze des Baublocks ein Gebäude zu errichten, das gleichzeitig entlang der Münstereifeler Straße und des Euskirchener Weges eine Randbebauung darstellt. Ein solches Gebäude in der Ecksituation erfordert eine höhere Überbaubarkeit des Grundstücks, da der zugeordnete Teil des Innenhofbereiches gering ausfällt. Die besonderen städtebaulichen Gründe und die Tatsachen und Maßnahmen, die geeignet sind, die Dichteüberhöhung auszugleichen, werden parallel zu den o.g. angegeben.

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf 1 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird das bereits vorhandene Gebäude abgedeckt und der Tatsache Rechnung getragen, daß große Flächen des Grundstücks für Stellplatzanlagen genutzt werden müssen. Die Festsetzung orientiert sich an den östlich gelegenen Mischgebieten.

Für die sonstigen Flächen, das Allgemeine Wohngebiet sowie die Mischgebietsfläche am oberen Euskirchener Weg, wird das Maß nach der Obergrenze der BauNVO auf GRZ 0,4 und GFZ 0,8 bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Für das Mischgebiet wird diese Dichte übernommen, weil der Bebauungscharakter dem der gegenüberliegenden Straßenseite im WA angeglichen werden soll.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Zahl der Vollgeschosse

Gegenüber dem Ursprungsplan wurde der Verlauf von Baugrenzen modifiziert, es wurden Baulinien entlang der Aachener Straße und der Münstereifeler Straße und Differenzierungen bezüglich der Höhe der Gebäude eingeführt.

Die vorgenommenen Änderungen dienen einer gezielteren städtebaulichen Steuerung, als sie der Ursprungsplan vorsah. Dies ist erforderlich, da sich der Innenstadtbereich von Rheinbach bis zum Plangebiet ausdehnt. Die größere mögliche Dichte sowie die höhere gestalterische Sensibilität einer Innenstadt erfordern eine strengere städtebauliche Ordnung, um gegenseitige Störungen zu verhindern und dem Anspruch an Attraktivität gerecht zu werden.

Der Plan sieht vor, daß entlang der Münstereifeler Straße und der Aachener Straße eine gleichmäßige Bauzeile mit mindestens zwei- und höchstens dreigeschos-

siger Bebauung entsteht. Es wird ein geneigtes Dach, traufständig, mit mindestens 25° Dachneigung vorgeschrieben, so daß geschlossene Straßenräume entstehen. Im rückwärtigen Bereich der Aachener Straße sind Flächen für eingeschossige Überbauung zur Unterbringung von großflächigen gewerblichen Nutzungen, insbesondere Einzelhandel, vorgesehen. Der Dreiecksblock zwischen Münstereifeler Straße, Schumannstraße und Euskirchener Weg soll in Richtung einer Blockrandbebauung entwickelt werden. Hierzu ist ein Streifen überbaubarer Grundstücksfläche für zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Im Blockinnenbereich ist mit Ausnahme der vorhandenen Reihenhauskette keine Bebauung zulässig. Aufgrund der vorgesehenen Verbreiterung des Euskirchener Weges wird an der Blockspitze die Baugrenze in Verlängerung der Bebauung weiter westlich zurückgenommen. Für das zukünftige Eckgrundstück wird eine Baulinie festgesetzt, um den Baukörper zur Platzschließung stadträumlich zu definieren.

Im Allgemeinen Wohngebiet soll die bauliche Entwicklung sich insbesondere entlang des Euskirchener Weges mit zweigeschossigen Baukörpern in offener Bauweise vollziehen. Hierzu wird ebenso wie entlang des Speckelsteinwegs ein Baustreifen entlang der Straße festgesetzt, der auch die Fläche für Versorgungsanlagen entlang der Schumannstraße überzieht.

4.4 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an dem angestrebten Charakter der Bebauung. In den Bereichen, wo eine stärker städtische und lärmabriegelnde Bebauung entstehen soll, entlang der Aachener Straße, entlang der Münstereifeler Straße und entlang des unteren Abschnitt des Euskirchener Weges wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Dieser Festsetzung entspricht ebenfalls die angehoben festgesetzte Dichte.

In denjenigen Bereichen, denen eine geringere Zentralität zugedacht wird, ist die offene Bauweise vorgesehen. Dies gilt für die zurückliegende Wohnbereiche im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet am Nordwestrand des Plangebiets.

Für das Sondergebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Da es sich um eine einzelne Parzelle handelt, wird die Bebauung über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche geregelt.

Die 3. Änderung übernimmt damit weitgehend die Festsetzungen des Ursprungsplans/der bisherigen Änderungen.

4.5 Verkehrsflächen

4.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die bereits in den Zielen der Planung erläuterte Verkehrskonzeption, deren Kernpunkt die zweifache Anbindung der Stellplatzanlagen für die Einkaufseinrichtungen sowohl über den ausgebauten Euskirchener Weg, als auch über eine neue Erschließungsstraße entlang der Bahntrasse zur Aachener Straße ist, erfordert eine Ausweitung der öffentlichen Straßenflächen entlang des Euskirchener Weges, im Bereich des geplanten Kreisverkehrs und die Neuausweisung der Fläche für die Straße "An der alten Molkerei".

Es wird davon ausgegangen, daß die Einfahrt in die neue Straße "An der alten Molkerei" in erster Linie von stadtauswärts erfolgen wird. Ein Linksabbiegestreifen aus Richtung Innenstadt wird nicht vorgesehen. Die Zufahrt aus Richtung Innen-

stadt erfolgt über den Kreisverkehr und den Euskirchener Weg. Eine entsprechende Verkehrsverteilung wird auch für die ausfahrenden Verkehre angestrebt. Ein Ausfahren aus der Straße "An der alten Molkerei" linksabbiegend Richtung Norden wird in den Hauptbelastungszeiten Schwierigkeiten bereiten. Es wird eine gesonderte Linksabbiegerspur vorgesehen, so daß die überwiegend Richtung Süden abfließenden Verkehre nicht gestört werden.

Angestrebt wird, auf eine Lichtsignalregelung der Einmündung der Straße "An der alten Molkerei" zu verzichten. Sollte sich im Betrieb herausstellen, daß sich keine Verkehrsverteilung im oben beschriebenen Sinne einstellt, muß eine entsprechende Beampelung vorgesehen werden, die dann den Bahnübergang integrieren muß.

Die Münstereifeler Straße, die Aachener Straße, die Straße "An der alten Molkerei" sowie der Euskirchener Weg bis zur Trafostation kurz vor der Einmündung Schumannstraße werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

4.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgänger- und Radfahrerbereich

Der Euskirchener Weg soll auf der Höhe der Trafostation für den motorisierten Individualverkehr gesperrt werden, um eine Durchfahrt der Kunden der Einzelhandelsnutzung in das Wohngebiet zu verhindern. Hierzu setzt der Bebauungsplan im Bereich der vorgesehenen Sperrmaßnahmen (Pflanzbeet und herausnehmbare Poller) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgänger- und Radfahrerbereich, fest. Damit ist dieser Teilabschnitt nur noch für Fußgänger und Radfahrer und nicht mehr für den motorisierten Verkehr für die Allgemeinheit gewidmet. Diese Festsetzung kommt einem Überfahrtsverbot gleich.

4.5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich

Der Euskirchener Weg westlich der Trafostation, die Schumannstraße und der Speckelsteinweg werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigt" festgesetzt. Ein verkehrsberuhigter Ausbau als Mischfläche mit Bäumen kann langfristig erfolgen und soll die Aufenthaltsqualität erhöhen sowie geschwindigkeitsdämpfend wirken.

4.6 Stellplätze und Garagen

Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen des ehemaligen Molkereigrundstücks im Mischgebiet an der Aachener Straße sind die Stellplätze für den geplanten Supermarkt vorgesehen. Diese geplante Stellplatzanlage bildet mit den vorhandenen Parkplätzen des zukünftigen Verbrauchermarkts räumlich eine Einheit. Für beide Anlagen ist ein Anschluß sowohl an die neue Straße "An der alten Molkerei" wie auch an den Euskirchener Weg geplant, so daß die An- und Abfahrten sich auf beide Straßen verteilen können. Dies wird erforderlich sein, um das zukünftige Fahrzeugaufkommen bewältigen zu können. Auf eine Festsetzung dieser Flächen wird verzichtet, da ihre Konzeption zur Planaufstellung festliegt und aufgrund des Zuschnitts der überbaubaren Grundstücksflächen eine andere, städtebaulich nicht vertretbare Anordnung nicht möglich ist.
Entlang des Euskirchener Weges westlich der vorhandenen Trafostation wird Zufahrtsverbot zum Sondergebiet festgesetzt. Die Zufahrt zu den Stellplatzanlagen

für Kunden der Einzelhandelsnutzung soll vom Euskirchener Weg im östlichen Bereich Richtung Kreisverkehr erfolgen. Weitere Zufahrtsmöglichkeiten bergen die Gefahr, dem Ziel der Entlastung des Wohngebietes vom Kundenverkehr zuwiderzulaufen. Ausnahmen vom Zufahrtsverbot sind jedoch für solche Stellplätze möglich, die zwischen den Gebäuden und der Straßenbegrenzungslinie angeordnet sind. Die Zahl der hier möglichen Stellplätze ist begrenzt, und sie sind für Kunden nicht attraktiv, da der Zugang zu den Verkaufsflächen nur über die zugeordneten Stellplatzanlagen erfolgen soll (siehe Nr. 4.7.4 Einfriedung). Die Ausnahme wurde vorgesehen, um dem Betreiber des großflächigen Einzelhandels die Möglichkeit zu eröffnen, Stellplätze für Mitarbeiter einzurichten. Diese Stellplätze verursachen erheblich weniger Verkehre als Kundenstellplätze, da sie im Vergleich zu Kundenstellplätzen, die ca. jede 30 Minuten Fahrbewegungen auslösen, nur einmal pro Tag an- und abgefahren werden.

Ebenfalls zur Unterbringung von Mitarbeiterstellplätzen werden auf dem spitz zulaufenden Grundstück im Mischgebiet nördlich des Euskirchener Weges Flächen für Stellplätze festgesetzt. Diese Festsetzung soll eine andersartige Freiflächennutzung (Lager oder ähnliches) mit höherer Verkehrserzeugung verhindern.

Es wird festgesetzt, daß oberirdische Garagen nur bis zu 5 Stellplätzen zulässig sind. Größere Anlagen sind nur in Form offener Stellplätze oder als Tiefgaragen zulässig. Es soll auf diese Weise verhindert werden, daß Garagenhöfe entstehen, die sich gestalterisch nicht in die Baugebiete einfügen. Für offene Stellplätze werden im Rahmen von Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen Festsetzungen zu Oberflächenmaterialien und Bepflanzungen getroffen, die auch eine gestalterische Einbindung der Anlagen gewährleisten soll.

4.7 Fläche für Versorgungsanlagen, Fernmeldewesen

Auf dem Eckgrundstück Euskirchener Weg/Schumannstraße/Speckelsteinweg ist eine Schalt- und Vermittlungsstelle der Deutschen Telekom untergebracht. Diese Anlagen haben Versorgungsfunktion weit über das Plangebiet hinaus und sind von ihrer Größe kaum mehr als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einzuordnen. Das Grundstück wird als Fläche für Versorgungsanlagen, Fernmeldewesen, festgesetzt.

4.8 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Die Verkehrsbelastung und die damit verbundenen Lärmemissionen auf der Aachener Straße, der Münstereifeler Straße und dem Euskirchener Weg liegen auf einem Niveau, bei dem die Orientierungswerte der DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau" an den Straßenfassaden überschritten sind. Die Orientierungswerte für Mischgebiete liegen bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts, tatsächlich liegen die Belastungen um bis zu 10 dB(A) über diesen Werten.

Durch die Neuordnung der Nutzungen und die geplanten Änderungen im Verkehrsablauf wird sich die Verkehrsbelastung auf diesen Straßen in Teilbereichen verschieben. Die zusätzlich auftretenden Verkehre sollen überwiegend über die Straße "An der alten Molkerei" abgewickelt werden, eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist jedoch auch im östlichen Abschnitt des Euskirchener Weges durch den geplanten Ausbau zu erwarten.

Durch ein Lärmgutachten sind auf Grundlage einer vorgelegten Verkehrsprognose Lärmpegelbereiche ermittelt worden, die als Ausgangspunkt für Festsetzungen zu

Anforderungen an schalldämmende Eigenschaften von Außenbauteilen herangezogen werden. Die Festsetzungen gelten für die Fassaden und Dachflächen entlang der Straßen. Sollte die festgesetzte geschlossene Bauweise nicht in allen Bereichen umgesetzt werden, so ist gegebenenfalls auch für die Giebelseiten der Gebäude im Baugenehmigungsverfahren ausreichender Schallschutz nachzuweisen.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenzen gelten als bauordnungsrechtliche Festsetzungen der Gebäudehöhe. Sie dienen nicht der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, dieses wird allein durch GRZ und GFZ bestimmt.

Die Festsetzung der Geschoßzahl dient gestalterischen Zwecken. So soll die Entwicklung in Richtung auf Bauzeilen entlang der Straßen gesteuert werden.

5.2 Dachform/Dachneigung

Es wird festgesetzt, daß alle Gebäude mit mindestens zwei Vollgeschossen geneigte Dächer erhalten müssen. Auf diese Weise soll erreicht werden, daß alle Hauptbaukörper mit Dächern versehen werden und nur untergeordnete, eingeschossige Bauteile mit Flachdach gedeckt sein dürfen.

Mit Ausnahme des Eckgebäudes Aachener Straße/Straße "An der alten Molkerei" wird entlang der Münstereifeler Straße und der Aachener Straße sowie um den Platzbereich des Kreisverkehrs eine Dachneigung zwischen 25° und 45° vorgeschrieben. Diese weitergehende Einschränkung bezüglich der Ausformung des Daches begründet sich auf den bereits oben erwähnten höheren gestalterischen Ansprüchen der erweiterten Innenstadt.

Für dreigeschossige Gebäude außerhalb der Bauzeilen entlang der Aachener Straße und der Münstereifeler Straße wird die Dachneigung auf maximal 35° und die Drempelhöhe auf 0,5 m begrenzt. Diese Festsetzung, die insbesondere im Mischgebiet zwischen Euskirchener Weg und Münstereifeler Straße gilt, soll bezwecken, daß durch den Aufsatz von Dächern keine grundsätzlich neue Gebäudedimension entsteht, als sie im Bestand durch dreigeschossig flachgedeckte Gebäude vorhanden ist.

5.3 Traufhöhe/Firsthöhe

Die gestalterischen Anforderungen werden durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen ergänzt, um eine gleichmäßige Dimension der Fassaden als Begrenzung des Straßenraums zu erzielen.

Für das Sondergebiet wird die Wand- oder Traufhöhe zum Euskirchener Weg begrenzt, um aufgrund des besonderen Gebäudetyps keine Wandfläche zur Straße zuzulassen, die erdrückende Wirkung auf die Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseit entwickeln kann. Dies ist erforderlich, da davon auszugehen ist, daß diese Fassade nicht über Fensteröffnungen gegliedert wird, wie es für Wohn- oder Bürogebäude anzunehmen wäre.
Die Festsetzung orientiert sich an dem bestehenden Gebäude.

5.4 Einfriedung entlang des Euskirchener Weges

Für den westlichen Abschnitt des Euskirchener Weges (ab der Trafostation) wird festgesetzt, daß eine Einfriedung des Sondergebietes erfolgen muß. Diese soll verhindern, daß Zufahrtsmöglichkeiten zu Kundenstellplätzen, aber auch Zugangsmöglichkeiten für Kunden in diesem Abschnitt entstehen. Es soll verhindert werden, daß Kunden ihre Pkw im Bereich der Wohnstraßen abstellen und durch einen ggf. an dieser Stelle vorhandenen Zugang in die Verkaufsräume im Sondergebiet gelangen. Die Zugänge zu den Verkaufsflächen im Sondergebiet sollen ausschließlich über die hierfür vorgesehenen Stellplatzflächen erfolgen.

Aufgrund entsprechender Anforderungen des Verbrauchermarktes werden jedoch Mitarbeiterstellplätze im Bereich zwischen der Grundstücksgrenze und den Gebäuden ermöglicht. Dies erfolgt durch eine Ausnahmeregelung, die sowohl das Zufahrtsverbot als auch den Verzicht auf die Einfriedung in den Bereichen umfaßt, dort wo die Gebäude in einem Abstand von weniger als 5 m zur Straße stehen und keine Zufahrten und Zugänge in den Fassaden vorhanden sind.

6 Umweltbelange

6.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Planänderung setzt eine private Grünfläche entlang der Straße "An der alten Molkerei" fest und schlägt Standorte für Baumpflanzungen in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vor.

Die Planänderung bereitet nur in geringem Maße zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Alle überplanten Flächen sind bereits bebaut, die festgesetzten Dichtewerte weitgehend ausgeschöpft. Auf dem Grundstück der ehemaligen Molkerei existieren im Bestand unversiegelte Flächen entlang der Bahnanlage und an der Südostecke, für die eine Bebauung mit Straße und Gebäuden vorgesehen ist. Für das Allgemeine Wohngebiet sowie das Mischgebiet zwischen der Münstereifeler Straße und dem Euskirchener Weg bestehen Baumöglichkeiten auf bisher als Hausgärten genutzten Flächen.

Zum Ausgleich der zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 und 8a des Bundesnaturschutzgesetzes sieht der Plan insbesondere Baumanpflanzungen vor. Hierzu zählen die vorgeschlagenen Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sowie diejenigen, die über textliche Festsetzung auf den privaten Stellplatzflächen vorgeschrieben sind. Zur Begrenzung zusätzlicher Versiegelung wird eine Festsetzung zu Oberflächenmaterialien der Stellplätze getroffen. Diese schreibt vor, daß eine gewisse Versickerungsfähigkeit auf diesen Flächen gewährleistet bleiben muß.

Als Minderungsmaßnahme sind flachgedeckte, eingeschossige Bauteile zu einem festgesetzten Prozentsatz zu begrünen. Die Dachbegrünung übernimmt teilweise Funktionen des natürlichen Bodens: Speicherung von Feuchtigkeit, Vegetation, Verdunstung und lufthygienische Wirkung.

6.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Grundstücke einer erstmaligen Bebauung zugeführt. Insofern gelten die Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung nicht. Die Bebauungsplanänderung enthält deshalb keine Regelungen zu dieser Problematik.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes bestehen ggf. Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser, die jedoch im Rahmen der Bauantragsverfahren zu prüfen sind. Im Bereich des Sondergebietes sowie der Mischgebiete ist davon auszugehen, daß eine Versickerung von Niederschlagswasser über belebte Bodenschichten aufgrund der bereits vorhandenen und durch den Bebauungsplan ermöglichten Dichte der Bebauung nur in Ausnahmefällen möglich sein wird. Da die Versiegelung durch die Baumaßnahmen jedoch gegenüber dem Bestand kaum weiter zunehmen wird, ist die Beseitigung des Niederschlagswassers durch das vorhandene Kanalnetz gesichert.

7. Ergänzung nach öffentlicher Auslegung

Zu 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund von Anregungen und Bedenken, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, wird die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für das Sondergebiet umgestellt. An die Stelle der Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse tritt die Festsetzung einer Baumassenzahl, ergänzt um eine Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe. Beide Werte wurden auf Grundlage der vorhandenen Bebauung des Grundstücks entwickelt und ermöglichen nur in untergeordnetem Maße eine weitergehende bauliche Nutzung.

Die Zielsetzung der planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes in der Form, daß die Kubertur der vorhandenen Bebauung von der Festsetzung abgedeckt wird und eine bauliche Erweiterung nur in untergeordnetem Maß möglich sein soll, wird beibehalten. Aufgrund der Höhe der vorhandenen Hallen ist es jedoch möglich, in den Lager- und Verwaltungsbereichen durch das Einziehen einer Zwischendecke eine Zweigeschossigkeit zu erreichen, ohne die äußere Kubertur zu verändern. Diese inneren Veränderungen sollen durch die Festsetzung nicht verhindert werden, um in die Organisationsstruktur des Verbrauchermarktes nicht einzugreifen. Die so entstehenden Flächen können keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Hinblick auf die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung als auch auf das Verkehrsaufkommen haben, da die Verkaufsfläche und das Warensortiment unabhängig vom Maß der baulichen Nutzung in den Bestimmungen zur Art der Nutzung, Sondergebiet, begrenzt sind.
Die Grundstückseigentümer wurden im Rahmen eines vereinfachten Änderungsverfahrens erneut beteiligt.

Zu 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Zahl der Vollgeschosse

Für das Eckgrundstück Aachener Straße/Straße "An der alten Molkerei" ist der Bebauungsentwurf parallel zur öffentlichen Auslegung des Planes soweit konkretisiert worden, daß Veränderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich wurden. Die Veränderungen beziehen sich auf die Gestaltung der Straßenfront und überschreiten die ursprünglich vorgesehenen Baugrenzen. Die Höhe und Dichte des vorgelegten Gebäudeentwurfs entspricht jedoch den Vorgaben des Bebau-

ungsplanentwurfes, seine Gestaltung wird der städtebaulichen Situation als Stadteingang für Rheinbach gerecht. Insofern werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die betroffenen Grundstücksnachbarn wurden im Rahmen eines vereinfachten Änderungsverfahrens beteiligt. Die Änderung des Bebauungsplans sieht eine Ausnahmeregelung für die Erdgeschoßbaugrenze vor, die Überschreitungen bis zu 1 m in Teilbereichen zuläßt sowie eine Verschiebung der Baugrenze für die Obergeschosse um 1 m, so daß die Breite des Arkadengangs entlang des Erdgeschosses von 2 m auf 3 m erweitert wird.

zu 4.7 Fläche für Versorgungsanlagen

Im Kreuzungsbereich Euskirchener Weg/Weberstraße verläuft eine Gasleitung der Ruhrgas AG. Ihr Verlauf sowie der einzuhaltende Schutzstreifen für Baumaßnahmen wird in den Bebauungsplan eingetragen. Die Sicherung eines Leitungsrechtes ist nicht erforderlich, da die Leitung bereits über bestehende Konzessions- und Sondernutzungsverträge gesichert ist. Die Darstellung der Leitung hat lediglich Hinweischarakter und soll den Informationsgehalt des Planes verbessern.

26. März 1997

(Dr. Schellenberger)
Bürgermeister

In Vertretung

(Riesner)
Technischer Beigeordneter

gehört zur Verfügung
vom 03. Nov. 1997
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag