

Beschlussvorlage

Fachbereich V
Aktenzeichen: 61 26 01/53 1. vereinf. Änd.
Vorlage Nr.: BV/0662/2015/1

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	01.03.2016 öffentlich

Beratungsgegenstand:	Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53 "Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord I" - 1. vereinfachte Änderung Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	keine
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	keine

1. Beschlussvorschlag:

Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 53, „Gewerbe- und Büropark Nord I“, 1. Vereinfachte Änderung wird in der dem Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 01.03.2016 vorgelegten Fassung beschlossen und die Begründung einschließlich der Anlagen wird gebilligt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 53, „Gewerbe- und Büropark Nord I“, 1. Vereinfachte Änderung umfasst eine ca. 33,25 ha große Fläche im Norden der Rheinbacher Kernstadt, zwischen der Bundesstraße B 266 und der Bundesautobahn BAB A 61, westlich der Flerzheimer Straße und östlich der Landesstraße L 493 in der Flur 6, Gemarkung Rheinbach. Der Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Nord I“ ist deckungsgleich mit dem unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Nord I“. Der sachliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs 1 schließt die Flurstücke

Nr. 132 - 135, 142, 143, 202 und 255 vollständig sowie das Flurstück Nr. 101 teilweise mit ein. Der sachliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs 2 schließt die Flurstücke Nr. 43, 144, 146, 212, 213 und 214 vollständig, sowie die Flurstücke Nr. 37, 42, und 147 teilweise mit ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem der Verwaltungsvorlage beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen sowie der Begründung einschließlich landschaftspflegerischem Begleitplan und artenschutzrechtlicher Prüfung als Anlagen 1 und 2 zur Begründung. Diese Unterlagen werden für die Dauer eines Monats gemäß § 13 (2) Ziff. 2 und § 3 (2) BauGB zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung sind eine Woche vorher mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 6 Baugesetzbuch unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt zu machen. Ebenfalls ist in die Bekanntmachung ein Hinweis auf § 47 Verwaltungsgerichtsordnung aufzunehmen und darauf hinzuweisen, dass gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4 ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die öffentliche Auslegung wird gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 13 (2) Ziff. 3 und § 4 (2) BauGB durchgeführt.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

2.1 Anlass der Planung / planungsrechtlicher Bestand

Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53, „Gewerbe- und Büropark Nord I“, 1. Vereinfachte Änderung ist vom Rat in seiner Sitzung am 07.12.2015 entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 24.11.2015 zur Aufstellung beschlossen worden.

Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Nord I“, wurde im Jahr 1992 rechtskräftig. Zwischenzeitlich erfolgte im Jahr 1998 die I. und II. Änderung des Bebauungsplanes. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die vorhandenen gewerblich und industriell genutzten Flächen als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die öffentlich zugänglichen Grünflächen sind als Grünflächen dargestellt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die gewerblich genutzten Flächen sowohl als Gewerbegebiet (GE) als auch bereichsweise als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Diese Flächen sind zum größten Teil durch die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen bebaut. Städtebauliches Merkmal im Plangebiet sind zwei von Norden nach Süden verlaufende, jeweils in sich zusammenhängende und öffentlich zugängliche Grünzüge. Diese sind planungsrechtlich jeweils als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Innerhalb des westlich gelegenen Grünzuges verläuft mäandrierend ein Flutgraben, welcher der Entwässerung öffentlicher und teilweise benachbarter privater gewerblicher Grundstücksflächen dient. Zur Instandhaltung und Pflege dieser Flächen verläuft grundstücksbegleitend innerhalb der öffentlichen Grünflächen ein Wirtschaftsweg. Der weitere, östlich gelegene, Grünzug dient der begleitenden Eingrünung des Tüttelbachs innerhalb des Plangebiets, dessen Verlauf und Begleiteingrünung sich aus dem südlich angrenzenden Bereich des Hochschulgebiets nach Norden, über die Flächen der Bundesstraße B 266 hinweg, innerhalb der Flächen des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Nord I“ fortsetzt. Die Pflege und Instandhaltung dieser Flächen wird über die gewässerbegleitend verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen der internen Gebietserschließung (Industriestraße) sichergestellt. Beide Grünzüge sind jeweils mit Initialpflanzungen in Form von einzeltem Baum- und Gehölzbestand eingegrünt. Die derzeitige städtebauliche Situation ist dem als Anlage 1 beigefügten Luftbild mit der Darstellung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung zu entnehmen.

Für einzelne ansässige Firmen im Plangebiet ergab sich jedoch in jüngster Vergangenheit die Notwendigkeit der weiteren betrieblichen Expansion. Der Zugriff für Gewerbetreibende auf gebietsinterne und somit betriebsnahe gewerbliche Bauflächen ist jedoch aufgrund der größtenteils vollständig bebauten bzw. mindestens privatrechtlich veräußerten Flächen des Plangebiets nicht möglich. Nach verwaltungsinterner Prüfung der vorhandenen planungsrechtlichen Situation ergibt sich jedoch die Möglichkeit der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen im Bereich der öffentlichen Grünzüge. Die in Rede stehenden Abschnitte (Änderungsabschnitte 1 und 2) innerhalb des Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Nord I“ sind dem als Anlage 2 beigefügtem Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Änderungsbereiche sowie den Grundstückszuordnungen zu entnehmen.

Um ansässigen Betrieben die Möglichkeit der betrieblichen Expansion einzuräumen, sollen nun die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage in den Änderungsbereichen 1 und 2 des Bebauungsplans in Ihrer derzeitigen räumlichen Ausformung zugunsten der Überplanung mit

gewerblichen Bauflächen reduziert werden. Im südlichen Abschnitt des Änderungsbereichs 1 ist in diesem Zusammenhang eine geringfügige Verschwenkung des derzeitigen Verlaufs des Flutgrabens nach Westen innerhalb der öffentlichen Grünflächen notwendig. Im Zuge dieser Verschwenkung soll zudem der Ausbauquerschnitt des Grabens im Vergleich zum jetzigen Zustand verringert werden. Bei der technischen Ausbauplanung soll jedoch weiterhin auf einen mäandrierenden Verlauf zugunsten einer verzögerten Abflussgeschwindigkeit von Oberflächenwasser sowie auf eine naturnahe Gestaltung der Flächen geachtet werden. Im Zuge der Verlegung des Grabens und der parallelen Ausweisung von heranrückenden überbaubaren Grundstücksflächen werden die sich aus dem Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ergebenden Schutzabstände der bebauten Flächen zu Gewässern bzw. zu den Böschungsoberkanten von Gewässern berücksichtigt.

Im Änderungsbereich 2 wurde der tatsächliche Verlauf des Tüttelbachs im Vergleich zur Darstellung im zugrunde liegenden rechtskräftigen Bebauungsplan geprüft. Aus dem Ergebnis der Prüfung geht hervor, dass unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Gewässerabstandsflächen östlich gelegene Teilbereiche der gewässerbegleitenden öffentlichen Grünflächen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt und so einer möglichen betrieblichen Expansion benachbarter gewerblicher Nutzungen zur Verfügung gestellt werden können. Nach derzeitigem Planungsstand könnten so im Zuge der Änderung des Bebauungsplans insgesamt weitere ca. 5.596 m² bereits erschlossene Grundstücksflächen für die betriebliche Expansion ansässiger Firmen zur Verfügung gestellt werden.

Für die Inanspruchnahme der vormals unbebauten Flächen ist ein ökologischer Ausgleich erforderlich. Im Gegensatz zur Darstellung des Sachverhalts im Zuge des Aufstellungsbeschlusses hinsichtlich des Ausgleichsbedarfs stellte sich jedoch nach nochmaliger eingehender Prüfung der Bestandsunterlagen heraus, dass die mit den gewerblichen Nutzungen überplanten Grünflächen einen Bestandteil des Ausgleichskonzeptes im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen unterliegenden Bebauungsplans bilden. In Folge dessen ergibt sich hierfür gem. den gesetzlichen Vorgaben das Erfordernis der Bilanzierung des ökologischen Ausgleichs auf Basis der Bewertung im ursprünglichen Ausgleichskonzept. Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wurde daher ein externes Büro mit der Erstellung einer fachgerechten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplans beauftragt. Aus dem Ergebnis dieser Bilanzierung geht hervor, dass mit dem Eingriff ein Defizit von 23.447 Wertpunkten entsteht. Hinsichtlich des ermittelten Ausgleichs soll weiterhin auf das städtische Ökokonto zurückgegriffen werden. Der vollständige ökologische Ausgleich ist aufgrund des vorhandenen Ökopunktebestandes möglich. Die Herstellung externer Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich.

Mit potenziellen Grundstücksinteressenten soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem neben den Kosten für den ökologischen Ausgleich, je nach Lage im Plangebiet, die Übernahme der technischen Planungs- und Herstellkosten für die Verlegung des Flutgrabens innerhalb des Änderungsbereichs 1 verbindlich geregelt werden.

2.2 Planungsrechtliche Anpassungen im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung

Die im Zusammenhang mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen planungsrechtlichen Änderungen beschränken sich auf den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung werden dabei entsprechend der direkt benachbarten Festsetzungen innerhalb der hinzukommenden Flächen homogen fortgeführt. So beziehen sich die geplanten Änderungen zur Flächenkategorisierung lediglich auf die Reduktion der öffentlichen Grünflächen und der im gleichen Maße erweiterten Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen. Zudem wurden die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der erweiterten Flächenausweisungen angepasst. Im Gegensatz zum Bestand wurde jedoch mit den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Änderungsbereiche jeweils ein Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen Grünflächen eingehalten. Hierdurch wird sichergestellt, dass die erforderlichen Abstandsflächen auf den privaten Grundstücksflächen realisiert werden können. Eine Überlagerung anlagebezogener Abstandsflächen mit den gewässerschutzbezogenen Abstandsflächen innerhalb der verbleibenden öffentlichen Grünflächen soll so vermieden werden.

Weiterhin sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen des Änderungsbereichs 1 südlich der Industriestraße Flächen für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo) festgesetzt. Da bisher innerhalb dieser Flächen keine entsprechenden technischen Anlagen realisiert wurden, sollen diese Flächen im Zuge der anstehenden 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans entfallen.

Zudem soll das im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 1998 aktualisierte Leitungsrecht östlich der Zeissstraße im Bereich des Änderungsbereichs 1 aufgenommen und fortgeführt werden. Die im unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommene Kennzeichnung der Flächen, die durch Verkehrslärm der Bundesautobahn A 61 beaufschlagt und für die ggf. bauliche Maßnahmen erforderlich sind, wurde aufgenommen und fortgeführt. Um den aktuellen Anforderungen hinsichtlich der geometrischen Eindeutigkeit und Lesbarkeit ausreichend Rechnung zu tragen, wurde zudem der geometrische Bezug der vorhandenen Festsetzungen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen in

den Änderungsbereichen 1 und 2 von der Festsetzung NN (Normalnull) auf die Festsetzung NHN (Normalhöhennull) hin redaktionell angepasst. Die genauen Inhalte der Planung sind dem als **Anlage 3** beigefügten Bebauungsplanentwurf, sowie der als **Anlage 4** beigefügten Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen

Die geplante anteilige Inanspruchnahme öffentlicher Grünflächen zur privaten gewerblichen Nutzung führt zu veränderten Gebietsausweisungen. Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan die Flächen des Plangebiets gemäß der grundlegenden gemeindlichen Intention jedoch zu größten Teil als Gewerbliche Bauflächen (G) darstellt, und die Grünzüge als solche weiterhin erhalten werden, ist die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt anzusehen.

Gegenüber den Unterlagen zum Aufstellungsbeschluss, die dem Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr in seiner Sitzung am 24.11.2015 und dem Rat in seiner Sitzung am 07.12.2015 vorgelegen haben, beinhaltet der Entwurf der öffentlichen Auslegung/Behördenbeteiligung folgende Änderungen:

- die geringfügige Reduktion des Geltungsbereichs des Änderungsbereichs 1 im nördlichen Abschnitt

3. Anwendung des § 13 Baugesetzbuch „vereinfachtes Verfahren“:

Der Bebauungsplan wurde gem. § 13 Baugesetzbuch im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ aufgestellt. Diese Verfahrensart kann bei der Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes unter den nachstehenden Voraussetzungen angewendet werden:

1. Durch die Änderung oder Ergänzung dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
2. Der im vereinfachten Verfahren aufgestellte Bauleitplan darf keine Vorhaben vorbereiten, die bundesrechtlich nach § UVP (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.

Zu 1: Durch die geplante 1. vereinfachte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das städtebauliche Merkmal der Führung von gebietsinternen Grünzügen wird weiterhin aufrechterhalten. Die Flächen werden lediglich zugunsten des betrieblichen Erweiterungsangebotes benachbarter gewerblicher Nutzungen verringert.

- Zu 2: Durch die geplante homogene Fortsetzung der bestehenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden im Zuge der Bebauungsplanänderung 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.
- Zu 3: Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete bestehen aufgrund der geplanten, eher untergeordneten und innerörtlich gelegenen Nachverdichtung nicht. Um in Hinblick auf die Inanspruchnahme vormals unbebauter Flächen den Vorgaben des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetzes) ausreichend Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen des Planverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt. Mögliche artenschutzrechtlich relevante und zu berücksichtigende Erkenntnisse ergaben sich durch das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht.

4. Verfahren

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, den Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 53 „Gewerbegebiet Nord I“ 1. vereinfachte Änderung für den in der **Anlage 2** dargestellten Geltungsbereich zu fassen. Zudem schlägt die Verwaltung vor, den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung gemäß § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung gemäß § 13 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB zu fassen. Die Verwaltung wird dadurch beauftragt, gemäß § 13 (2) Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplanentwurf und die Begründung einschließlich der Anlagen 1 und 2 zur Begründung im Rathaus zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sollen parallel gemäß § 13 (2) Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes benachrichtigt werden.

Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass:

1. gemäß § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von Angaben nach § 3 (2) Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4 c ist ebenfalls nicht anzuwenden.
2. gemäß § 4 a (6) Baugesetzbuch nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung unberücksichtigt bleiben können,
3. ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch nicht oder verspätet geltend

gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

4. gemäß § 27 a Verwaltungsverfahrensgesetz die zur Einsicht auszulegenden Unterlagen im Internet zugänglich gemacht werden. In der öffentlichen Bekanntmachung ist die Internetseite anzugeben.

Zur Vorbereitung der Beschlussfassungen sind folgende Anlagen der Sitzungsvorlage beigefügt:

- Luftbild mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und den Änderungsbereichen 1 und 2 (**Anlage 1**)
- Übersichtsplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und den Änderungsbereichen 1 und 2 (**Anlage 2**)
- Entwurf des Bebauungsplanes (**Anlage 3**)
- Begründung (**Anlage 4.0**)
- Anlage 1 der Begründung: Landschaftspflegerischer Begleitplan (**Anlage 4.1**)
- Anlage 2 der Begründung: Artenschutzrechtliche Prüfung (**Anlage 4.2**)

Während der öffentlichen Auslegung/Behördenbeteiligung stehen alle auszulegenden Unterlagen und die öffentliche Bekanntmachung auch auf der Internetseite der Stadt Rheinbach www.Rheinbach.de zum Download bereit.

Rheinbach, den 11.02.2016

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin

- Anlage 1: Luftbild mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und den Änderungsbereichen 1 und 2
- Anlage 2: Übersichtsplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und den Änderungsbereichen 1 und 2
- Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes
- Anlage 4.0: Begründung
- Anlage 4.1: Landschaftspflegerischer Begleitplan (Anlage 1 der Begründung)
- Anlage 4.2: Artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 2 der Begründung)