

Stadt Rheinbach

Begründung

**Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53,
1. vereinfachte Änderung**

„Gewerbe- und Büropark Nord I“

(vereinfachtes Verfahren gem.13 BauGB)

Bauliche Nachverdichtung im Bereich
öffentlicher Grünflächen

ENTWURF

Stand: 10.02.2016

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung.....	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	4
1.3	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.3.1	Allgemeiner Planungsanlass und Ziele der 1. vereinfachten Planänderung.....	4
1.4	Planungsvorgaben und Planungsrecht	6
1.4.1	Regionalplan	6
1.4.2	Flächennutzungsplan	6
1.4.3	Landschaftsplan	6
1.4.4	Vorhandenes Planungsrecht und planungsrechtliche Anpassungen.....	6
1.4.5	Bauleitplanverfahren	8
2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
2.1	Verkehrstechnische und fußläufige Erschließung	9
2.2	Stellplätze, ruhender Verkehr.....	9
2.3	Ver- und Entsorgung.....	9
2.3.1	Versorgung.....	9
2.3.2	Entsorgung.....	9
3	Auswirkungen des Bebauungsplans	11
3.1	Verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen.....	11
3.2	Umweltauswirkungen	11
3.2.1	Mensch und seine Gesundheit.....	12
3.2.2	Boden.....	12
3.2.3	Wasser	13
3.2.4	Tiere und Pflanzen	13
3.2.5	Klima	14
3.2.6	Landschaftsbild und Erholungspotenzial	15
3.3	Bilanzierung / Maßnahmen zur Kompensation	15
3.4	Kosten und Finanzierung	16
3.5	Städtebauliche Kenndaten	16
	Anlagen.....	17

1 Vorbemerkungen

1.1 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

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. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

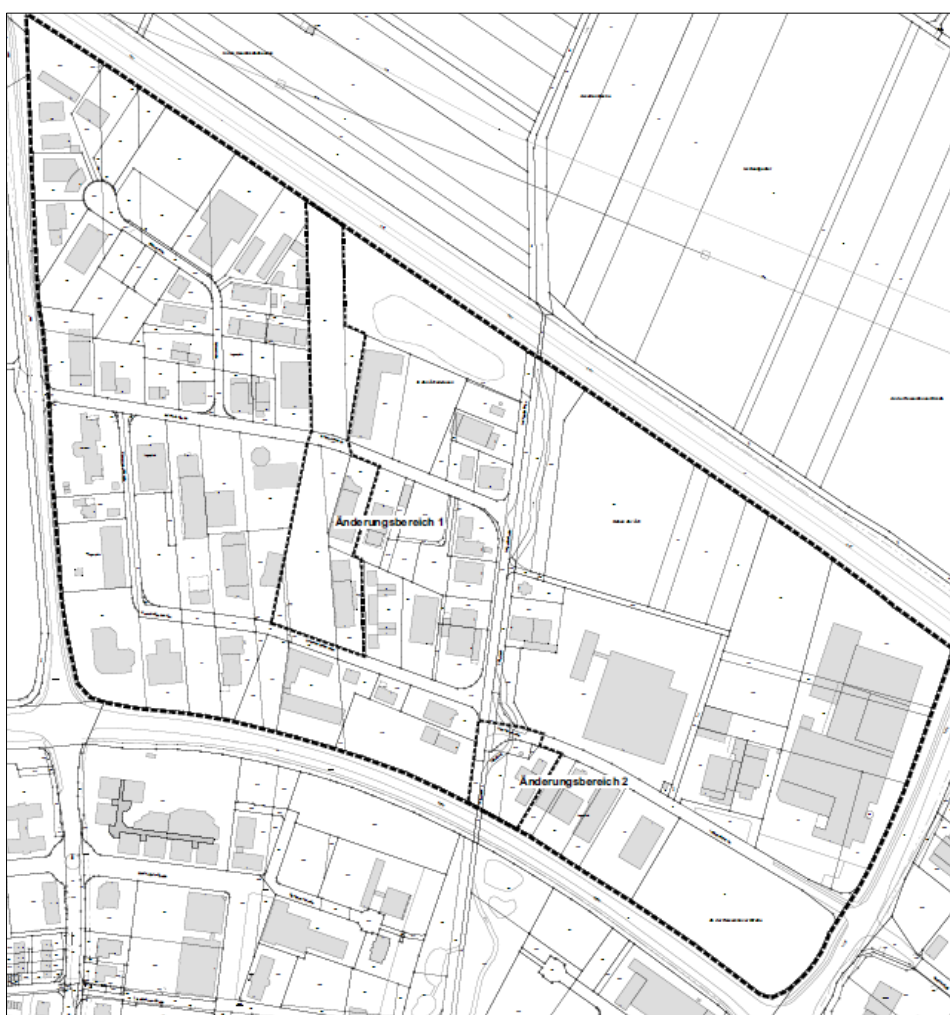


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans und den Änderungsbereichen 1 und 2

Der unterliegende 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. Die privaten Grundstücksflächen sind zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut. Ein städtebauliches Merkmal im Plangebiet sind zwei von Norden nach Süden verlaufende, jeweils in sich zusammenhängende Grünzüge. Innerhalb des westlich gelegenen Grünzuges (Änderungsbereich 1) verläuft mäandrierend ein Flutgraben, welcher der Entwässerung öffentlicher und teilweise benachbarter privater gewerblicher Grundstücksflächen dient. Zur Instandhaltung und Pflege dieser Flächen verläuft grundstücksbegleitend entlang der westlichen Grundstücksgrenze innerhalb der öffentlichen Grünflächen ein Wirtschaftsweg. Der weitere, östlich gelegene Grünzug (Änderungsbereich 2) 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 Industriestraße sichergestellt.

Beide Grünzüge sind jeweils mit vereinzeltem Baum- und Gehölzbestand eingegrünt. Die Flächen wurden im Rahmen der Aufstellung des unterliegenden Bebauungsplans Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Nord I“ für den ökologischen Ausgleich mit herangezogen. Folglich bilden die Flächen in Ihrer derzeitigen Ausprägung einen Bestandteil des Ausgleichsmaßnahmenkonzeptes. Die derzeitige städtebauliche Situation ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Erschließungsflächen sowie die den Flutgraben und den Tüttelbach beidseitig begleitenden Grünzüge in den Änderungsbereichen 1 und 2 befinden sich insgesamt im öffentlichen Eigentum. Die Gewerbe- und Industriegebietsflächen innerhalb der Änderungsbereiche 1 und 2 befinden sich in Privateigentum.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

1.3.1 Allgemeiner Planungsanlass und Ziele der 1. vereinfachten Planänderung

Die strukturelle Entwicklung in den letzten Jahren führte zu einer erfolgreichen Vermarktung und baulichen Inanspruchnahme nahezu sämtlicher für die gewerbliche Ansiedlung zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büroparks Nord I“. Für einzelne ansässige Firmen im Plangebiet ergab sich jedoch darüber hinaus in jüngster Vergangenheit die Notwendigkeit der weiteren betrieblichen Expansion.

Zur Verfügung stehende gebietsinterne und somit betriebsnahe Nachverdichtungspotenziale ergeben sich jedoch nach verwaltungsinterner Prüfung ausschließlich nur im Bereich der großräumlichen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage entlang des Flutgrabens (Änderungsbereich 1) sowie des Tüttelbachs (Änderungsbereich 2). Da die Stadt Rheinbach vorrangig die Entwicklung und Aktivierung vorhandener Innentwicklungspotenziale im Sinne ihrer nachhaltigen Gewerbeflächen- und Bodenbevorratungspolitik verfolgt, sollen diese Flächen aufgrund möglicher betriebsnaher grundstücksbezogener Zuordnungsmöglichkeiten sowie zugunsten der Vermeidung gewerblicher Außenentwicklungen für eine bauliche Nachverdichtung anteilig zur Verfügung gestellt werden. Damit soll auch dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Sicherung vorhandener Arbeitsplätze sowie der Ansiedlung weiterer Arbeitsplätze Rechnung getragen.

Um dies zu erreichen sollen 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 Verschnenkung des derzeitigen Verlaufs des Flutgrabens nach Westen innerhalb der öffentlichen Grünflächen notwendig. Im Zuge dieser Verschnenkung 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 Flutgrabens und der parallelen Ausweisung von heranrückenden überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Änderungsbereichs 1 werden Schutzabstände der bebauten Flächen zum Flutgraben bzw. zur neu entstehenden Böschungsoberkante des Flutgrabens vorgesehen. Die Dimensionierung der Schutzabstände lehnt sich dabei an die sich aus dem Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ergebenden Schutzabstände von bebauten Flächen zu Gewässern bzw. zu den Böschungsoberkanten von Gewässern an.

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 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 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.

Da es sich bei der Inanspruchnahme dieser Flächen grundsätzlich um bisher unbebaute und teilweise durch Initialpflanzungen bestandene Grünflächen handelt, die einen Bestandteil des Ausgleichskonzeptes im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen unterliegenden Bebauungsplans bilden, ist für die Überplanung ein entsprechender ökologischer Ausgleich auf Basis der Bewertung im ursprünglichen Ausgleichskonzept vorzusehen. Der Eingriff wurde daher gem. den Vorgaben der §§ 14 und 15 BNatSchG (siehe Punkt 3.3: Bilanzierung / Maßnahmen zur Kompensation) entsprechend bilanziert. Aufgrund des vorhandenen Überschusses an Ökopunkten soll hinsichtlich des Ausgleichsbedarfs auf diese zurückgegriffen werden. Die Herstellung externer Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich.

Die im Zusammenhang mit der 1. vereinfachten Änderung vorgesehenen planungsrechtlichen Änderungen sollen sich lediglich auf den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans beschränken. So sollen sich die geplanten Änderungen zur Flächenkategorisierung auf die Reduktion der öffentlichen Grünflächen und der im gleichen Maße erweiterten Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen beziehen. Zudem sollen die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der erweiterten Flächenausweisungen angepasst werden. Im Gegensatz zum Bestand soll jedoch mit den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Änderungsbereiche ein Abstand von 3,00 m zu den verbleibenden öffentlichen Grünflächen eingehalten werden. So 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. Änderungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sollen nicht vorgenommen werden.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dient demnach dazu, weitere Bebauungsmöglichkeiten im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung im Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord I zu generieren. Durch die Festsetzungen gewerblicher Bauflächen auf Teilflächen öffentlicher Grünflächen innerhalb der Änderungsbereiche 1 und 2 können so ca. 5.596 m² Nettobaufläche innerhalb eines voll erschlossenen, bereits zum größten Teil bebauten Gewerbegebietes bereitgestellt werden, mit dem ein Angebot sowohl zur betrieblichen Expansion ansässiger Firmen (Arrondierungsflächen im nördlichen Bereich des Änderungsbereichs 1 sowie im gesamten Änderungsbereich 2) als auch zur Neuansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen (Neubauflächen im südlichen Bereich des Änderungsbereichs 1, nördlich der Straße Heerstraßenbenden) geschaffen werden soll.

1.4 Planungsvorgaben und Planungsrecht

1.4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg stellt für den mit dem Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53, „Gewerbe- und Büropark Nord I“, 1. vereinfachte Änderung, überplanten Bereich einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar. Im Rahmen der anstehenden 1. vereinfachten Änderung soll ein Teil der vorhandenen öffentlichen Grünflächen zugunsten zusätzlicher gewerblicher Nutzungen umgenutzt werden. Die vorgesehene anteilige Umnutzung der öffentlichen Grünflächen im Sinne einer gewerblichen Nachverdichtung entspricht den Darstellungen des Regionalplans. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 53, „Gewerbe- und Büropark Nord I“ steht somit den Zielen des Regionalplans nicht entgegen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinbach stellt die gewerblich und industriell genutzten Grundstücksflächen als gewerbliche Bauflächen (G) dar. Die Grünzüge werden als Grünflächen dargestellt. Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan die Flächen des Plangebiets gemäß der grundlegenden gemeindlichen Intention überwiegend 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.

1.4.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 53, „Gewerbe- und Büropark Nord I“ liegt innerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 4 „Meckenheim Swistal Rheinbach“ (Stand 2008). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 53, „Gewerbe- und Büropark Nord I“ sind im Landschaftsplan keine Schutzausweisungen festgesetzt.

1.4.4 Vorhandenes Planungsrecht und planungsrechtliche Anpassungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53, „Gewerbe- und Büropark Nord I“ sowie in den nachfolgenden Änderungen I und II des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Nord I“ (siehe nachstehend Abbildung 2) sind die privaten Grundstücksflächen als Gewerbegebiet (GE) sowie bereichsweise auch als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Diese Flächen sind zum größten Teil durch die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen bebaut. Die Grünflächen entlang des Flutgrabens sowie des Tüttel-

bachs sind planungsrechtlich jeweils als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

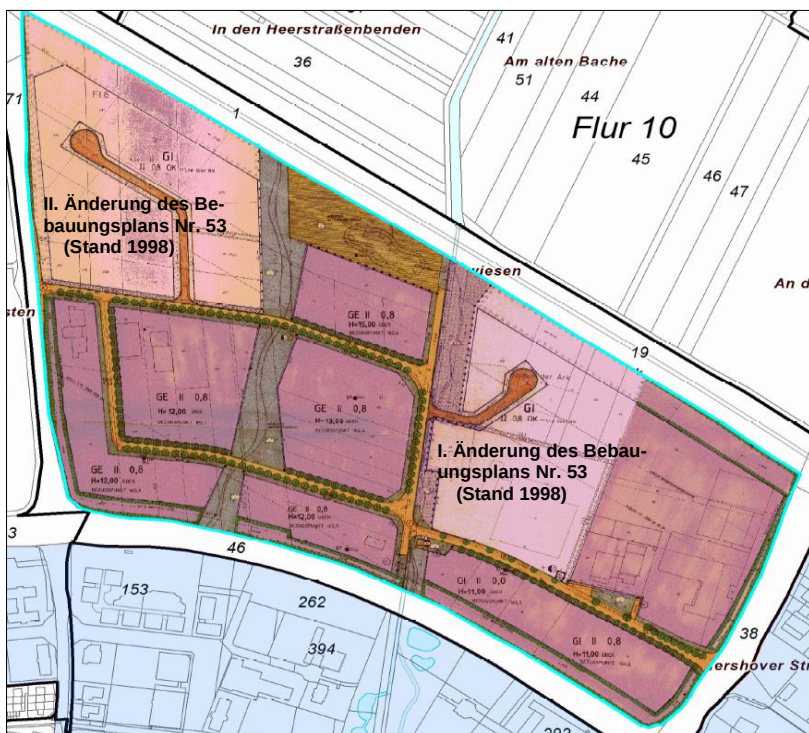


Abbildung 2: Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit der I. Änderung (Osten) und der II. Änderung des Bebauungsplans (Nordwesten)

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

Im Zuge der II. Änderung des Bebauungsplans im Jahre 1998 wurde das in der Ursprungsplanung festgesetzte Leitungsrecht (L) im Nordwesten entsprechend der damaligen Erschließungsplanung zur Realisierung der Zeissstraße lagetechnisch angepasst und mit aktualisiertem Korridor von 7,00 m neu festgesetzt. Das Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers dient der Führung des Schmutz- und des Regenwasserkanals. Dieses Leitungsrecht soll nun in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans aufgenommen und innerhalb der neu entstehenden Arrondierungsflächen innerhalb des nördlichen Abschnitts des Änderungsbereichs 1 nach Osten bis zur entstehenden Grundstücksgrenze der Arrondierungsflächen mit den verbleibenden öffentlichen Grünflächen fortgeführt werden, um die Führung der vorhandenen Kanäle planungsrechtlich zu sichern.

Weiterhin sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Änderungsbereich 2 Flächen für die Ver- und Entsorgung mit den Zweckbestimmungen Wasser (Feuerlöschbecken) und Gas (Druckregelanlage) festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen in unveränderter Form fortgeführt werden.

Möglichen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen auf die geplanten zulässigen Nutzungen durch die nördlich des Plangebiets gelegene Bundesautobahn A 61 soll auch mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Rechnung getragen werden. Daher wird die im unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan

ungsplan vorgenommene Kennzeichnung der Flächen, die durch Verkehrslärm der Bundesautobahn A 61 beaufschlagt und für die ggf. bauliche Maßnahmen erforderlich sind, aufgenommen und fortgeführt.

Um den aktuellen Anforderungen hinsichtlich der geometrischen Eindeutigkeit und Lesbarkeit ausreichend Rechnung zu tragen, soll 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 werden.

1.4.5 Bauleitplanverfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Nord I“ soll gem. § 13 BauGB (Baugesetzbauch) im vereinfachten Verfahren geändert werden. Bei der Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes kann unter den nachstehenden Voraussetzungen das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das städtebauliche Merkmal der Führung von gebietsinternen Grünzügen im Gewerbegebiet wird weiterhin aufrechterhalten. Die Flächen sollen lediglich zugunsten des betrieblichen Erweiterungsangebotes (Arrondierungsflächen) an benachbarte gewerbliche Nutzungen, sowie untergeordnet zur Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen (Neubauf Flächen), verringert werden. Änderungen zu den Festsetzungen zur Art oder zum Maß der baulichen Nutzungen sind nicht Gegenstand des anstehenden Planverfahrens. Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt.

Zudem dürfen die im vereinfachten Verfahren aufgestellte Bauleitpläne keine Vorhaben vorbereiten, die bundesrechtlich nach § UVPG (in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.8) oder nach einem die UVP-Richtlinie umsetzenden Landesrecht in einem anschließenden bauaufsichtlichen Verfahren der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. 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 Biotop im Biotopkataster von Nordrhein-Westfalen erfasst sind. Gesetzlich geschützte Biotop nach § 62 Landschaftsgesetz NRW sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen aufgrund der geplanten, eher untergeordneten und innerörtlich gelegenen Nachverdichtung nicht. Um in Hinblick auf die Inanspruchnahme vormals un bebauter Flächen den Vorgaben des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetzes) ausreichend Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen des Planverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt. Aus dem Ergebnis der Prüfung ergaben sich keine artenschutzrechtlich relevanten zu berücksichtigenden Ergebnisse.

Da die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans in Form eines vereinfachten Verfahrens aufgestellt wird, wurde gemäß den Vorgaben des § 13 (3) BauGB von der Erstellung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sowie von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB abgesehen. Zudem soll auch von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. In der öffentlichen Bekanntmachung hinsichtlich des Zeitraums der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. der §§ (3) 2 und § 4 (2) BauGB soll gemäß den Vorgaben des § 13 (3) BauGB zudem auf die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), verzichtet werden.

2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

2.1 Verkehrstechnische und fußläufige Erschließung

Mit der Planänderung werden keine über den Bestand hinausgehenden Verkehrsflächen festgesetzt. Die geplanten gewerblichen Arrondierungsflächen im Norden des Änderungsbereichs 1 sowie im Änderungsbereich 2 schließen unmittelbar an die vorhandenen privaten, gewerblich genutzten Grundstücksflächen an. Die Erschließung der Arrondierungsflächen ist so mittels direkter Anbindung an den Bestand ausreichend gewährleistet. Die möglichen Neubaufächen im Süden des Änderungsbereichs 1 sind über die Industriestraße und die Straße Heerstraßenbenden angebunden. Die Erschließung der verbleibenden öffentlichen Grünflächen erfolgt weiterhin über die öffentlichen Verkehrsflächen der Industriestraße und der Straße Heerstraßenbenden, so dass die unmittelbare verkehrliche Erschließung und fußläufige Erreichbarkeit der Neubaufächen sowie der öffentlichen Grünflächen über öffentliche Verkehrsflächen gesichert wird.

2.2 Stellplätze, ruhender Verkehr

Die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze infolge betrieblicher Erweiterungen und gewerblicher Neuan siedlungen innerhalb der hinzutretenden Flächen im Gewerbe- und im Industriegebiet sind weiterhin innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Der Nachweis zur ausreichenden Stellplatzanzahl ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von jeweiligen Bauherren zu führen. Somit sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen im öffentlichen Straßenraum in Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs infolge der hinzutretenden Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet zu erwarten.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom wird derzeit durch das Wasserwerk Rheinbach sowie durch private Versorgungsunternehmen sichergestellt. Die technischen Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung des Gebietes sind vorhanden und befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Industriestraße und der Straße Heerstraßenbenden. Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans sind hierzu keine Änderungen vorgesehen. Die Versorgung des Plangebiets ist somit weiterhin über die vorhandene technische Infrastruktur gewährleistet.

2.3.2 Entsorgung

Da sich die Nachverdichtungsflächen (Arrondierungs- und Neubaufächen) in den Änderungsbereichen 1 und 2 innerhalb des vorhandenen Büro- und Gewerbeparks Nord I befinden, besteht grundsätzlich keine Verpflichtung zur Versickerung, zur Verrieselung oder zur ortsnahen Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz. Aufgrund der geplanten Beibehaltung der vorhandenen Entsorgungssystematik im Büro- und Gewerbegebiet Nord I mit bestehendem Trennsystem und der ortsnahen Einleitung von vorhandenem Niederschlagswasser in den Tüttelbach über das ein Regenklär- und rückhaltebecken östlich der öffentlichen Grünflächen des Änderungsbereichs 1 soll auch das anfallende Niederschlagswasser der hinzutretenden Flächen gleichfalls mittels Einleitung in die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Industriestraße, der Straße Heerstraßenbenden und der außerhalb des Änderungsbereichs 1 gelegenen Zeissstraße in das hier befindliche Trennsystem eingeleitet werden. Dies entspricht dabei den Regelungen der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Einleitung in die vorhandenen Schmutzwasserkanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Industriestraße, der Straße Heerstraßenbenden sowie der Zeissstraße. Das Schmutzwasser wird dabei in Weiterführung der Kläranlage Rheinbach zugeführt. Die vorhandene Kanalisation und die nachgeschalteten Anlagen sind für die durch die Nutzungserweiterung anfallenden Mehrmengen an verschmutzten und nicht verschmutzten Abwässern ausreichend dimensioniert.

Auf Antrag und Nachweis des jeweiligen Grundstückseigentümers über eine mögliche schadlose Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem Grundstück kann eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang nach Abwasserbeseitigungssatzung erteilt werden. Gegebenenfalls ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Rhein-Sieg-Kreis zu beantragen. Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung wird empfohlen, bei Bauvorhaben Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung (z.B. Zisternen) vorzusehen.

3 Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen

Aufgrund der eher untergeordneten Flächeninanspruchnahme durch die geplante bauliche Nachverdichtung innerhalb des Gewerbe- und des Industriegebiets sowie der homogenen Fortführung der vorhandenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche oder verkehrliche Gesamtsituation zu erwarten. Konflikte innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen in Folge der Unterbringung des hinzukommenden ruhenden Verkehrs durch betriebsbedingte Erweiterungen und gewerbliche Neuansiedlungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze weiterhin innerhalb der privaten Grundstücksflächen herzustellen sind. Der Nachweis dazu ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

In Folge der anteiligen Überplanung öffentlicher Grünflächen zugunsten weiterer gewerblicher und industriell nutzbarer privater Grundstücksflächen wird der für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Grünraum innerhalb des Büro- und Gewerbeparks Nord I grundsätzlich verringert. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die für die gewerbliche Arrondierung vorgesehenen Flächen östlich des Tüttelbachs im Änderungsbereich 2 aufgrund des Verlaufs des Tüttelbachs sowie des vorhandenen bachbegleitenden Bewuchses bereits derzeit nicht uneingeschränkt zugänglich und für Erholungszwecke daher nicht vollständig nutzbar sind. Insofern beschränkt sich die Freiraum- und Erholungsfunktion in diesem Bereich auf die westlichen und nordwestlichen bachbegleitenden Flächen. Hierbei ist anzumerken, dass die öffentlichen Grünflächen aufgrund der Lage im Gewerbegebiet und deren Nähe zu lärmemittierenden Verkehrstrassen (BAB A 61 / B 266) grundsätzlich nur bedingt zur Erholung geeignet sind. Die westlichen und nordwestlichen bachbegleitenden Flächen werden auch mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans weiterhin als öffentlich zugängliche Grünflächen erhalten. Durch die Einhaltung von Gewässerabstandsflächen beidseitig des Gewässers soll zudem der Schutz und die ökologische Funktion des Tüttelbachs auch unter der Maßgabe heranrückender Bebauung weiterhin gewährleistet werden. Die Verringerung des Querschnitts des vorhandenen Grünzugs ist aus städtebaulicher Sicht heraus vertretbar, da der Grünzug als städtebauliches Merkmal im Büro- und Gewerbepark auch mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans, ähnlich dem Querschnitt der nördlichen Fortsetzung dieses Grünraumes beidseitig des Tüttelbachs, erkennbar erhalten wird.

Die öffentlichen Grünflächen beidseitig des Flutgrabens innerhalb des Änderungsbereichs 1 bilden gleichfalls wie die bachbegleitenden Flächen im Änderungsbereich 2 ein städtebauliches Merkmal im Büro- und Gewerbepark Nord I. Durch die Planung sollen diese Flächen ebenfalls verringert werden. Dies ist jedoch aus städtebaulicher Sicht gleichfalls vertretbar, da auch mit der Realisierung der gewerblichen Bauflächen aufgrund der verbleibenden Größe der öffentlichen Grünflächen ein aus städtebaulicher Sicht heraus erkennbarer und für die Öffentlichkeit weiterhin ausreichend nutzbarer Grünraum mit zusammenhängender Ausprägung erhalten wird. Die geplante Verlegung des Flutgrabens soll, ähnlich der vorhandenen Führung, in naturnaher und mäandrierender Ausgestaltung mit begleitender Begrünung erfolgen. Der vorhandene Charakter dieses reduzierten Grünzuges soll somit auch im Rahmen der anstehenden Planung gegenüber dem Bestand nicht beeinträchtigt werden.

3.2 Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die umweltrelevanten Belange einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht und bewertet. Grundlage der Prüfung waren die Ziele des Bebauungsplans sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen. Zudem wurden die bindenden Vorgaben des Naturschutzrechts, wie beispielsweise

der Artenschutz, beachtet. Artenschutzrechtliche Untersuchungsergebnisse werden nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beurteilt und unterliegen somit nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) Baugesetzbuch (BauGB). Die detaillierten ökologischen und artenschutzrelevanten Untersuchungsergebnisse sind den im Rahmen der Aufstellung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 53 „Büro- und Gewerbepark Nord I“ erstellten Landschaftspflegerischen Begleitplan des Büros Ginster Landschaft + Umwelt, Stand Januar 2016 sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53 „Büro- und Gewerbepark Nord I“ 1. vereinfachte Änderung des Büros Ginster Landschaft + Umwelt, Stand Januar 2016 zu entnehmen.

3.2.1 Mensch und seine Gesundheit

Durch das vorhandene eher geringe Verkehrsaufkommen auf der Industriestraße und der Straße Heerstraßenbenden sind keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm auf die hinzukommenden gewerblich oder industriell nutzbaren Flächen und somit keine Überschreitungen der gesetzlich einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte innerhalb des Plangebiets zu erwarten. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird zudem 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, aufgenommen und fortgeführt. Dadurch soll im Bereich der baulichen Nachverdichtung analog zum planungsrechtlichem Bestand möglichen Beeinträchtigungen der geplanten zulässigen Nutzungen durch die vorhandenen Lärmauswirkungen der A 61 Rechnung getragen werden. Über die vorhandenen Lärmauswirkungen der A 61 hinausgehende Lärmbeeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Die benachbarten Nutzungen bestehen ebenfalls aus gewerblich und industriell genutzten Flächen. In Hinblick auf die geplanten Nutzungen sind die Bestandsnutzungen mit den hinzukommenden Nutzungen als verträglich einzustufen. Daher sind keine über die gesetzlich einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte hinausgehenden Beeinträchtigungen auf das Plangebiet, ausgelöst durch den Bestand, zu erwarten. Maßnahmen im Bebauungsplan zur Sicherstellung der Einhaltung von Immissionsgrenzwerten sind nicht erforderlich.

Durch die geplanten Gebietsausweisungen des Plangebiets als Gewerbe- und als Industriegebiete sowie als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind keine über die gesetzlich einzuhaltenden Grenzwerte hinausgehenden Lärmemissionen auf den umgebenden ebenfalls gleichartig genutzten gewerblichen und industriellen Bestand zu erwarten.

Die planungsrechtlich zulässigen gewerblichen und industriellen Nutzungen in den Änderungsbereichen 1 und 2 werden unverändert fortgeführt. Mit der homogenen Fortführung des bestehenden Nutzungskatalogs wird der planungsrechtlich vorgegebene Handlungsrahmen hinsichtlich der Notwendigkeit zur Gewährleistung der Verträglichkeit von Nutzungen untereinander eingehalten.

3.2.2 Boden

Der Boden im Plangebiet wird aus Pseudogley-Parabraunerde gebildet. Die Entstehung lässt sich auf den Zeitraum des Jungpleistozäns datieren, in dem Lößablagerungen stattfanden, die als Bodenausgangssubstrat fungierten. Dieses Substrat liegt wiederum auf Mittel- bis altpleistozänem Kies, Sand und lehmigen Sand, der sich durch Terrassenablagerungen akkumulierte.

Da die derzeit vorhandenen öffentlichen Grünflächen einschließlich der Anlage des Flutgrabens sowie den begleitenden Initialpflanzungen beidseitig des Flutgrabens und des Tüttelbachs einen Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans bilden, ist für diese

Flächen grundsätzlich nicht von einer anthropogenen Vorbelastung auszugehen. In Teilbereichen der Grünflächen kann dies jedoch aufgrund der Herstellung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

Mit dem Bebauungsplan sollen innerörtliche Nachverdichtungspotenziale (Arrondierungs- und Neubauflächen) genutzt werden, deren Mobilisierung gegenüber einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlungsentwicklung vorrangig zu verfolgen ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt ein Angebot zur baulichen Nachverdichtung in den Änderungsbereichen 1 und 2. Nach Ausweisung der gewerblichen Flächen stehen von insgesamt ca. 15.260 m² öffentlicher Grünfläche ca. 9.665 m² öffentlicher Grünfläche sowie ca. 1.119 m² privater Grundstücksfläche (20 % der hinzukommenden Flächen des Gewerbe- und Industriegebiets (GE und GI) gem. § 17 BauNVO) zur Anlage von Grünflächen zur Verfügung. Demzufolge wird mit dem Erhalt von ca. 71 % der ursprünglichen Grünflächen weiterhin ein hoher Anteil der plangebietsinternen Grundstücksflächen in unversiegelter Form dauerhaft erhalten.

Die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Böden führt dennoch zu einem Eingriff, da durch die geplante Zulässigkeit der anteiligen Überbauung und Versiegelung der Bodenhaushalt beeinträchtigt und diese Flächen nicht mehr für Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre zur Verfügung stehen. Zudem geht der Boden als Standort für Biotope verloren. Eine weitere Bodenentwicklung ist innerhalb der zukünftig überbaubaren Flächen nicht zu erwarten. Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen werden daher im landschaftspflegerischen Begleitplan als Maßnahmen die Beschränkung von Arbeitsräumen und Baustelleneinrichtungen auf das unbedingt erforderliche Maß (Maßnahme V1) sowie die Durchführung der Baumaßnahmen ausschließlich bei trockener Witterung und deren Unterbrechung bei starkem Niederschlag (Maßnahme V 3) genannt. Zudem sollten alle Baumaßnahmen zügig durchgeführt werden (Maßnahme V 4).

3.2.3 Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal Heimerzheim Ludendorf, Wasserschutzzone III B des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen- Swisttal. Die Böden weisen eine hohe nutzbare Wasserkapazität auf. Die ökologische Feuchtigkeitsstufe ist als mäßig wechselfeucht mit hoher Ertragskapazität einzustufen. Der Grenzflurabstand liegt bei 15 dm. (gem. Geologischer Dienst NRW, Stand 2003).

Grundsätzlich führt die geplante zusätzliche Versiegelung zu einer Verminderung vorhandener Versickerungsflächen. Zur Verringerung des Wasserabflusses, zur Speicherung von Niederschlagswasser und dem verzögerten Abfluss trägt jedoch die empfohlene Dachbegrünung bei. Dabei wird das Wasser zunächst vom Schichtaufbau bis zur Wassersättigung aufgenommen und durch Transpiration der Pflanzen und Verdunstung aus dem Schichtaufbau wieder an die Atmosphäre abgegeben. Der Wasserabfluss überschüssigen Wassers erfolgt mit deutlicher zeitlicher Verzögerung und schränkt Spitzenbelastungen der Kanalisation ein. Zudem trägt die empfohlene Versickerung von Oberflächenwasser mittels belebter Bodenschicht oder Speicherung und Nutzung einer weiteren Entlastung der vorhandenen Kanalisation bei. Durch das vorhandene Trennsystem mit Einleitung anfallendem Niederschlagswassers in das Regenklär- und rückhaltebecken nordöstlich des Änderungsbereichs 1 in Verbindung mit der Verdunstung und Versickerung wird darüber hinaus ein Beitrag zur Rückführung von Oberflächenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf geleistet.

3.2.4 Tiere und Pflanzen

Gemäß der Definition des Biotop-Codes und der Beschreibung der Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften können die durch Einzelgehölze oder Gehölzgruppen strukturierten Feuchtbiotope ein-

schließlich temporär wasserführender Fließgewässer ein wertvolles Element darstellen. Diese agieren dabei als Lebensräume und Trittsteine seltener Arten. Diese Flächen könnten demnach zur Erhöhung der Arten- und Biotopvielfalt beitragen und einen Rückzugsraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten (z.B. Vögel, Kleinsäuger, Insekten, Amphibien) bilden. Aufgrund der umgebenden gewerblichen und industriellen Nutzungen mit den damit verbundenen Störeinwirkungen sowie aufgrund der Nähe zu lärmemittierenden Verkehrsflächen, ist allerdings vom Aufenthalt weniger störanfälliger Tierarten auszugehen. Nach Realisierung der gewerblichen Arrondierungs- und Neubauflächen verbleiben in den Änderungsbereichen 1 und 2 insgesamt noch ca. 9.665 m² öffentlicher Grünflächen, so dass hierdurch weiterhin ausreichend große zusammenhängende Räume für dort heute lebende Tierarten vorhanden bleiben.

Aus dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53 „Büro- und Gewerbepark Nord I“ 1. vereinfachte Änderung (siehe Anlage 1) geht hervor, dass aufgrund der lokalen Verhältnisse im Plangebiet nicht von Vorkommen planungsrelevanter Arten auszugehen ist. Konflikte mit den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind daher nicht zu erwarten. Es werden aufgrund nicht zu erwartender Vorkommen planungsrelevanter Arten demzufolge keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG ausgelöst. Weitere vertiefende Untersuchungen und Vermeidungsmaßnahmen oder die Realisierung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind aufgrund der Prüfergebnisse nicht erforderlich. Die bauliche Nachverdichtung innerhalb der Arrondierungs- und Neubauflächen ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Um jedoch mögliche Störungen benachbarter Lebensräume durch bauliche Aktivitäten oder Baustelleneinrichtungen zu minimieren, werden im landschaftspflegerischen Begleitplan als Maßnahmen die Beschränkung von Arbeitsräumen und Baustelleneinrichtungen auf das unbedingt erforderliche Maß (Maßnahme V1) sowie der Schutz der an Baufelder angrenzenden Bäume unter Beachtung der DIN 18920 genannt (Maßnahme V 2). Zudem sollten alle Baumaßnahmen zügig durchgeführt werden (Maßnahme V 4). Weiterhin werden Wiederherstellungsmaßnahmen (W 1) nach Abschluss der Bauarbeiten genannt, um eine zeitnahe Wiederansiedlung der für einzelne Biotope typischen Arten zu ermöglichen. Dafür sollten die möglicherweise für die Lagerung von Baumaterialien und Baustoffen in Anspruch genommenen Sukzessionsflächen nach Abschluss von Bauarbeiten in einer Bodentiefe von mindestens 40 cm aufgelockert werden.

3.2.5 Klima

Größere Grünflächen tragen insgesamt zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Mit der Realisierung der gewerblichen Arrondierungs- und Neubauflächen werden Teilbereiche von Grünflächen beansprucht, die in unmittelbarer Nachbarschaft nicht wieder hergestellt werden können. Dennoch ist der Eingriff in das Schutzgut Klima als verträglich anzusehen, da er keinen erkennbaren wesentlichen Nachteil für das Meso- oder Makroklima des Stadtgebietes hat. Beeinträchtigungen könnten sich lediglich durch Staubemissionen während möglicher Bauphasen ergeben. Diese sind jedoch nicht als dauerhafte Beeinträchtigung der vorhandenen klimatischen Situation zu werten.

Die empfohlenen Dachbegrünungsmaßnahmen bei Neubauten wirken sich mindernd auf den Eingriff in das Mikroklima aus, da der Aufheizungseffekt verringert und die örtliche Verdunstungsleistung erhalten bzw. heraufgesetzt wird. Die Auswirkungen der beabsichtigten Baumaßnahmen sind in Bezug auf den thermischen und lufthygienischen Ausgleich nicht von erheblicher Bedeutung.

Die Stadt Rheinbach legt in ihrem integrierten Handlungskonzept für den Klimaschutz in der Stadt Rheinbach (März 2010) Empfehlungen für eine energiebewusste Bauleitplanung dar, um die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der Stadtentwicklung zu stärken. Ein wesentliches energierelevantes Kriterium ist die Stellung von Gebäuden. Jedoch ist bei baulichen Ergänzungen im Bestand aufgrund anderer städtebaulicher Zwänge (Erschließung, Grundstückszuschnitt) eine energetisch optimierte Gebäudeausrichtung nicht

immer sinnvoll umsetzbar. Die Ausrichtung möglicher Baukörper wird aus Gründen des Gebots der planerischen Zurückhaltung im Bereich gewerblicher Nutzungen gemäß den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen nicht vorgegeben. Durch die Wahlmöglichkeit bei der Ausrichtung und der Dachform von Gebäuden ist jedoch eine Nutzung für solare Anlagen zur Wärme- und Stromgewinnung möglich.

Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind aktuell durch die Energiesparverordnung EnEV 2014 rechtlich geregelt, so dass auf der Ebene der Bauleitplanung kein Regelungsbedarf besteht. Aufgrund der EnEV sind neben architektonischen und baulichen auch die anlagentechnischen Einflüsse zu berücksichtigen. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und geplanten homogenen Fortführung des vorhandenen Planungsrechtes im Sinne der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wird von einer Festsetzung von Gebieten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energie oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen, abgesehen. Zudem würde das Wahlrecht des Bauherrn beschränkt. Den allgemeinen Grundsätzen des Klimaschutzes wird bei der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

3.2.6 Landschaftsbild und Erholungspotenzial

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind lediglich temporär, ausgelöst durch möglicherweise hohe Baumaschinen, wie etwa Baukräne u. ä. zu erwarten. Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der homogenen Fortführung der planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der hinzutretenden Gewerbe- und Industrieflächen nicht zu erwarten.

Im Zuge der Planung wird der für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Grünraum innerhalb des Büro- und Gewerbeparks Nord I durch die anteilige Überplanung verringert. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet und dessen Nähe zu lärmemittierenden Verkehrstrassen (BAB A 61 / B 266) ist der Grünraum grundsätzlich nur bedingt zur Erholung geeignet. Im Bereich des Tüttelbachs im Änderungsbereich 2 ist zudem zu berücksichtigen, dass die Flächen östlich des Baches aufgrund des Gewässerverlaufs sowie des vorhandenen bachbegleitenden Bewuchses bereits derzeit nicht uneingeschränkt zugänglich und für Erholungszwecke daher nicht vollständig nutzbar sind. Insofern beschränkt sich die Freiraum- und Erholungsfunktion in diesem Bereich auf die westlichen und nordwestlichen bachbegleitenden Flächen. Diese werden auch mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans weiterhin als öffentlich zugängliche Grünflächen erhalten. Die öffentlichen Grünflächen beidseitig des Flutgrabens innerhalb des Änderungsbereichs 1 werden durch die Planung ebenfalls verringert werden. Im Zuge der Planung wird jedoch im Gewerbe- und Büropark weiterhin ein ausreichend großer zusammenhängender Grünraum erhalten, der für die Öffentlichkeit weiterhin zur Verfügung steht. Mit der geplanten Verlagerung und Neugestaltung dieser Flächen soll der vorhandene Charakter dieses reduzierten Grünzuges auch im Rahmen der anstehenden Planung gegenüber dem Bestand nicht beeinträchtigt werden. Insofern ist von einem Erhalt einer gleichartigen Aufenthaltsqualität auszugehen.

3.3 Bilanzierung / Maßnahmen zur Kompensation

Aufgrund der anteiligen Überplanung öffentlicher Grünflächen zugunsten der geplanten Zulässigkeit gewerblicher und industriell nutzbarer Grundstücksflächen mit einhergehender grundstücksbezogener Versiegelungsmöglichkeit werden, wie bereits dargestellt, Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft gem. § 14 BNatSchG bewirkt. Da diese Grünflächen im Rahmen des unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans einen Bestandteil des ökologischen Ausgleichskonzeptes bilden, ist nach den gesetzlichen Vorgaben dafür ein entsprechender Ausgleich zu schaffen. Nach Durchführung der bereits beschriebenen Minimierungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen sind weitere Maßnahmen zur Kompensation der anteiligen

ligen Inanspruchnahme der öffentlichen Grünflächen erforderlich. Nach dem Ergebnis der vergleichenden Gegenüberstellung der betroffenen Biotoptypen vor und nach Umsetzung der Planung (vgl. Tabelle 2 in: 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Nord I“, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Büro Ginster Landschaft + Umwelt, Stand Januar 2016) ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 23.447 Wertpunkten. Aufgrund des vorhandenen Überschusses an Ökopunkten auf dem städtischen Ökopunktekonto soll hinsichtlich des Kompensationsbedarfs auf diese zurückgegriffen werden. Die Herstellung externer Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht vorgesehen. Mit der Verwendung vorhandener Ökopunkte kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Aufgrund des Ergebnisses der im Rahmen des Planverfahrens durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) sind keine über die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen hinausgehenden zusätzlichen Maßnahmen in Hinblick auf den Artenschutz erforderlich.

3.4 Kosten und Finanzierung

Für die Stadt Rheinbach entstehen neben den Kosten des Bauleitplanverfahrens infolge der Planung zunächst anteilig Kosten für die Planung und bauliche Ausführung zur Verlagerung des Flutgrabens im südlichen Bereich des Änderungsbereichs 1. Zudem sind Kosten für die Wiederherstellung der begleitenden Begrünung im v. g. Bereich zu berücksichtigen. Folgekosten für die öffentlichen Infrastrukturen sind nicht zu erwarten. Durch die Möglichkeit der anteiligen Grundstücksverkäufe können die entstehenden Kosten teilweise refinanziert werden. Hinsichtlich der Inanspruchnahme der städtischen Ökopunkte soll mit den jeweiligen Grundstücksinteressenten ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

3.5 Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche Änderungsbereiche 1 und 2	22.699 m²	100,00 %
Gewerbe- und Industrieflächen (GE) / (GI)	6.180 m²	27,23 %
BESTAND		
Gewerbe- und Industrieflächen (GE) / (GI)	5.596 m²	24,65 %
PLANUNG		
öffentliche Verkehrsflächen	1.130 m²	4,98 %
öffentliche Grünflächen	9.665 m²	42,58 %
PLANUNG		
Versorgungsflächen	129 m²	0,56 %

Anlagen

- Anlage 1 Artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53 „Büro- und Gewerbepark Nord I“ 1. vereinfachte Änderung, Büro Ginster, Landschaft + Umwelt, Meckenheim, Stand Januar 2016
- Anlage 2 Landschaftspflegerischer Begleitplan, Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53 „Büro- und Gewerbepark Nord I“ 1. vereinfachte Änderung, Büro Ginster, Landschaft + Umwelt, Meckenheim, Stand Januar 2016

Rheinbach, den

Stefan Raetz
Bürgermeister