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 24.11.2015 entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 07.12.2015 zur Aufstellung beschlossen worden. Der Rat hat zudem beschlossen, die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren unter Anwendung des § 13 BauGB ohne Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

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 vereinzelt Baum- und Gehölzbestand eingegrünt. Die Flächen haben für die Erholungsfunktion eine untergeordnete Bedeutung. Die derzeitige städtebauliche Situation ist dem als **Anlage 1** beigefügten Luftbild mit 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. 5.500 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.

Die unbebauten Flächen bilden einen Bestandteil des Ausgleichskonzeptes im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen unterliegenden Bebauungsplans. In Folge dessen ergibt sich hierfür gemäß den gesetzlichen Vorgaben das Erfordernis der Bilanzierung des ökologischen Ausgleichs auf Basis der Bewertung im ursprünglichen Ausgleichskonzept. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs zur öffentlichen Auslegung wurde daher ein externes Büro mit der Erstellung einer fachgerechten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplans beauftragt. Aus dem Ergebnis dieser Bilanzierung ging hervor, dass mit dem Eingriff ein Defizit von 23.447 Wertpunkten (nach LANUV), bezogen auf die Biotoptypen entsteht. Aus dem Ergebnis eines darauf folgenden Ortstermins mit Vertretern des Amtes für den technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises während der Offenlegungsfrist ging jedoch hervor, dass aus Sicht des Rhein-Sieg-Kreises zusätzlich zur bereits getroffenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, bezogen auf die Biotoptypen, der entstehende Eingriff in den Boden zu bilanzieren ist. Zusätzlich sollte im weiteren Planverfahren ein überschlägiger Nachweis zur Gewährleistung der hydraulischen Funktionsfähigkeit des Flutgrabens im Zusammenhang seiner geplanten abschnittswisen Verlegung geführt werden. In Folge dessen wurde der landschaftspflegerische Begleitplan um eine bodenbezogene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergänzt. Entsprechend dem Ergebnis dieser Bilanzierung ergibt sich ein, auf den Eingriff in den Boden bezogenes Defizit von 15.660 Wertpunkten (nach LANUV). Aufgrund sich überlagernder bzw. sich ergänzender Effekte im Sinne des multifunktionalen Ausgleichsprinzips (Kompensation von Eingriffen in das Biotoppotenzial und Eingriffen in das Bodenpotenzial auf gleicher Fläche) können die zur Kompensation des Eingriffs in den Boden erforderlichen 15.660 Wertpunkte gleichzeitig der Kompensation für den Eingriff in das Biotoppotenzial zugeordnet werden. Insofern ergibt sich keine Veränderung gegenüber dem bereits im Entwurf des Bebauungsplans ermittelten Gesamtdefizits von 23.447 Wertpunkten. 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 (siehe auch: Begründung zum Bebauungsplan Seite 17, Punkt 3.3). Der Nachweis zur Gewährleistung der hydraulischen Funktionsfähigkeit des Flutgrabens vor dem Hintergrund der geplanten abschnittswisen Verlegung ist der Begründung zum Bebauungsplan auf

Seite 15, Punkt 3.2.3 Wasser, letzter Abschnitt, zu entnehmen.

Abweichend von der ursprünglich geplanten Vorgehensweise hinsichtlich der anstehenden vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt und Grundstücksinteressenten sollen die im gemeindlichen Eigentum befindlichen und zur baulichen Nachverdichtung vorgesehenen Grundstücksflächen innerhalb der Änderungsbereiche 1 und 2 an die Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Rheinbach mbH (wfeg) veräußert werden. Diese übernimmt die Kosten für die Baureifmachung der hinzutretenden gewerblichen Grundstücksflächen. Die Kosten der Baureifmachung fließen im Anschluss in die Kaupreisfindung der entstehenden gewerblichen Grundstücksflächen mit ein.

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. Zudem wurden gemäß dem Ergebnis der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB bestehende Hinweise des unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans aktualisiert und weitere zweckdienliche Hinweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die aktualisierten und ergänzten Hinweise sind der **Anlage 6** der Sitzungsvorlage zu entnehmen. Diese wurden in den Entwurf der Bebauungsplanurkunde (siehe **Anlage 4**) mit aufgenommen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen des Änderungsbereichs 1 sind 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 4** beigefügten Entwurf der Bebauungsplanurkunde, sowie der als **Anlage 5** beigefügten Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen

Die geplante anteilige Inanspruchnahme öffentlicher Grünflächen zur privaten gewerblichen Nutzung führt zu veränderten Gebietsausweisungen. Da der rechtsverbindliche 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 Entwurfsbeschluss, die dem Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr in seiner Sitzung am 01.03.2016 vorgelegen haben, beinhalten die zum Satzungsbeschluss vorgesehen Unterlagen somit zusammenfassend folgende Änderungen:

- ergänzende Ausführungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im landschaftspflegerischen Begleitplan
- Änderung vorhandener Hinweise sowie die Aufnahme zusätzlicher Hinweise in den Bebauungsplan

Die Änderungen in der Begründung zum Bebauungsplan gegenüber dem Entwurfsbeschluss wurden rot und kursiv hervorgehoben.

Der vom Ausschuss in seiner Sitzung am 01.03.2016 beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Nord I“, 1. vereinfachte Änderung hat mit der Begründung einschließlich Anlagen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11.04.2016 bis einschließlich 11.05.2016 öffentlich ausgelegen. Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen lagen zur öffentlichen Auslegung nicht vor. Als

umweltbezogene Informationen wurden der landschaftspflegerische Begleitplan des Büros Ginster, Landschaft + Umwelt, Meckenheim vom Januar 2016 und die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Ginster, Landschaft + Umwelt, Meckenheim vom Januar 2016 als Anlage zur Begründung mit ausgelegt.

Zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 30.03.2016 die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können.

In der **Anlage 3** der Sitzungsvorlage sind die während der Beteiligungsfrist eingegangenen Stellungnahmen zur Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr abgedruckt. Sie sind mit einem Abwägungsvorschlag sowie einem Beschlussvorschlag versehen. Die Stellungnahmen mit Abwägungs- und Beschlussvorschlägen werden dem Rat zur abschließenden Entscheidung zusammen mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

Stellungnahmen, die eine Überplanung des Entwurfes erforderlich machen, liegen nicht vor. Nach der Beschlussfassung über die Abwägung kann daher der Bebauungsplan, der aus zeichnerischen Festsetzungen (**Anlage 4**) und Hinweisen (**Anlage 6**) besteht, im nächsten Schritt als Satzung beschlossen und die beigefügte Begründung (**Anlage 5.0**) mit Anlagen (**Anlagen 5.1 und 5.2**) gebilligt werden.

Folgende Anlagen sind zur Vorbereitung der Beschlussfassungen der Sitzungsvorlage beigefügt:

- Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und den Änderungsbereichen 1 und 2 (**Anlage 1**)
- Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und den Änderungsbereichen 1 und 2 (**Anlage 2**)
- Auflistung der während der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch vorgebrachten Stellungnahmen einschl. Abwägungsvorschlägen und Beschlussvorschlägen (**Anlage 3**)
- Bebauungsplan - Stand: Satzungsbeschluss - (**Anlage 4**)
- Begründung (**Anlage 5.0**)
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand Januar 2016, Anlage 1 der Begründung (**Anlage 5.1**)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Stand Juli 2016, Anlage 2 der Begründung (**Anlage 5.2**)
- Hinweise (**Anlage 6**)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Nord I“, 1. vereinfachte Änderung unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt wurde und entsprechend von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von Angaben nach § 3 (2) Satz 2 Baugesetzbuch (Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen) sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wurde; § 4 c Baugesetzbuch ist nicht anzuwenden.

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

a) Beschluss über das Ergebnis der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss

Die Beschlüsse werden vom Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt-, Planung und Verkehr als Empfehlung an den Rat gefasst. Nach erfolgter Beschlussfassung wird die Verwaltung alle notwendigen Schritte für die Rechtskraft des Bebauungsplanes veranlassen.

Rheinbach, den 26.07.2016

gez. Stefan Raetz

Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen

Fachbereichsleiterin