

Städtebauliche Situation

Die Flächen „Wolbersacker“ werden derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt und sind von den klassifizierten öffentlichen Verkehrsflächen der Landesstraße L 158, der Autobahn BAB A 61 sowie der Bundesstraße B 266 umschlossen (**siehe Anlage 1, Abb. 1**). Im Bereich des Plangebiets sind auf der Landesstraße L 158 im Norden sowie der Bundesstraße B 266 im Westen jeweils ein Kreisverkehrsplatz angeordnet. Diese sind innerhalb des Plangebiets derzeit lediglich für die Erreichbarkeit der Flächen mit dem Ziel der landwirtschaftlichen Nutzung entsprechend ausgebaut. Im Zuge der anstehenden städtebaulichen Entwicklung sollen die jeweiligen im Plangebiet gelegenen 4-ten Verkehrsarme ausgebaut werden, um die gesamtverkehrliche Anbindung des Plangebiets an das örtliche Verkehrssystem vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung leistungsfähig übernehmen zu können. Die Erschließung des Plangebiets mittels unmittelbarem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen ist somit gesichert. Langfristig ist darüber hinaus ein weiterer verkehrlicher Anknüpfungspunkt an die Bundesstraße B 266 im Süden vorgesehen. Damit soll der verkehrliche Anschluss des Plangebiets an die Autobahn BAB A 61 für den Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets verkürzt und somit weiter optimiert werden. Das Plangebiet ist bis auf den südwestlichen Abschnitt entlang der Bundesstraße B 266 sowie im Norden entlang der Landesstraße L 153 straßenbegleitend eingegrünt. Da die Flächen des Plangebiets in Ihrer zukünftigen planungsrechtlichen und städtebaulichen Ausgestaltung den südöstlichen Ortseingang der Kernstadt prägen werden, soll die Eingrünung auf alle Randbereiche ausgedehnt und in entsprechender ökologischer Qualität festgesetzt werden.

Anlass für die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses und Ziele der Planung

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Stadt Rheinbach zur BAB A 61 führte die Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Rheinbach (WFEG) bereits Ende der 90-iger Jahre im Rahmen der Bemühungen zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in der Region Bonn/Rhein-Sieg Verhandlungen zur Ansiedlung eines Autohofes im südöstlichen Bereich des derzeitigen Plangebiets in unmittelbarer Nähe der Autobahnauffahrt Rheinbach auf die BAB A 61.

Um für diese geplante Ansiedlung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, fasste der Rat der Stadt Rheinbach am 10. Mai 1999 entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung, und Verkehr vom 20. April 1999 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan (**siehe Anlage 1, Abb. 1 und 2**). Aufgrund des Gutachtens über die gesamtstädtischen Auswirkungen des Autohofes auf die Stadt Rheinbach vom August 1999 hat der Rat in seiner Sitzung am 27. März 2000 entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung, und Verkehr vom 25. Januar 2000 jedoch entschieden, dass die geplante Ansiedlung eines Autohofes im Bereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 59 „Am Wolbersacker“ nicht den entwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Rheinbach entspricht. Die Planungen zur Ansiedlung des Autohofes wurden daher nicht

weiterverfolgt.

Aus dem Ergebnis der damaligen gutachterlichen Empfehlung zum Themenbereich „Strategie der Gewerbeflächenentwicklung in Rheinbach“ ging hervor, dass alternativ zur Ansiedlung eines Autohofes zunächst eine angemessene Nutzung mit hoher Effektivität für die Stadtentwicklung Rheinbachs identifiziert werden sollte, um hierfür im weiteren Verlauf entsprechendes Planungsrecht zu schaffen. Aufgrund der möglichen umweltrelevanten Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich wurden unabhängig davon weitergehende Untersuchungen zur verkehrlichen Anbindung und den damit verbundenen immissionstechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet sowie auf das angrenzende planungsrechtlich zu berücksichtigende Umfeld vorgenommen. Zudem wurden technische Planungen zur möglichen Entwässerung der Flächen des Plangebiets erstellt. Die Beauftragung und Kostenübernahme erfolgte hierbei jeweils durch die WFEG.

Im Jahr 2006 erfolgte eine archäologische Sachstandsermittlung, die im Rahmen von Verhandlungen zur Umsiedlung eines traditionsreichen Familienunternehmens zur Herstellung von Süßigkeiten von Bonn nach Rheinbach durchgeführt wurde. Eine Überprüfung eines Verdachtspunktes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgte ebenfalls.

Zwischenzeitlich liegen auf Grundlage des von der WFEG beauftragten und vom Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erstellten Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für die Stadt Rheinbach, Stand April 2015, gutachterliche Aussagen zur möglichen städtebaulichen Entwicklungsstrategie im Bereich des Plangebiets vor. Demnach besteht mit den in Rede stehenden Flächen die Möglichkeit, das bisher örtlich unterrepräsentierte Profil des produzierenden Sektors zu stärken. Mit der Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt Rheinbach-Römerkanal der Linie S 23 (Bad Münstereifel-Euskirchen-Bonn) könnten im Plangebiet größere zusammenhängende Flächen angeboten werden, die, bezogen auf das gewerbliche Nutzungsspektrum, mit nur geringen planungsrechtlichen Restriktionen behaftet sind (**Anlage 2**).

Um der anhaltenden örtlichen und überörtlichen Nachfrage an weiteren gewerblichen Bauflächen mit leistungsfähiger und unmittelbarer Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr Rechnung zu tragen, sollen die Flächen des Plangebiets daher nun vollständig und zeitnah einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Damit soll auch in Hinblick auf die interkommunale Abstimmung (interkommunales Gewerbeflächenkonzept) gleichzeitig ein marktgerechtes Alternativangebot in Bezug auf den Nachfrageüberhang an großflächigen gewerblichen Ansiedlungsmöglichkeiten im Stadtgebiet Bonn geschaffen werden, die mangels Flächenverfügbarkeit im Oberzentrum nicht untergebracht werden können.

Auf Grundlage der Empfehlungen des Fachgutachters zu den vorzugsweise anzusiedelnden Nutzungsarten

und unter Berücksichtigung der westlich angrenzenden Siedlungsflächen der Kernstadt sollen im Zuge der Planung die autobahnnahen Flächen im östlichen Bereich als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO und die der Bundes- und der Landesstraße vordringlich zugewandten Grundstücksflächen im westlichen Bereich als Gewerbegebietsflächen gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Damit wird die städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Bereich gewährleistet. Darüber hinaus soll im Rahmen der Erarbeitung der Bedarf eines sogenannten „Pendler-Parkplatzes / Mitfahrer-Parkplatzes“ im Bereich der Autobahnanschlussstelle Rheinbach geprüft werden. Wie bereits ausgeführt, liegt der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplangebiet Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“ bereits seit dem 1999 vor. Da das BauGB (Baugesetzbuch) zwischenzeitlich jedoch in einigen Teilen wesentlich geändert wurde, ist eine Neufassung dieses Beschlusses geboten. Der vormalige Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“ ist dabei deckungsgleich mit den Abgrenzungen des Geltungsbereichs der Neufassung des Aufstellungsbeschlusses.

Vorhandenes Planungsrecht

Regionalplan

Der Regionalplan für den Bezirksregierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg (**Anlage 3**) stellt das Plangebiet größtenteils als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Die sonstigen Flächen sind als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt. Hiervon sind anteilig Flächen im südöstlichen Bereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Zweckbestimmung „Agrarbereiche mit spezieller Intensivnutzung“ dargestellt.

Flächennutzungsplan

Entsprechend den Darstellungen der übergeordneten Planung stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach (**Anlage 4**) die im Regionalplan als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellten Flächen als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die gem. § 22 StrG (Straßengesetz) und § 9 FStrG (Fernstraßengesetz) einzuhaltenden Anbauverbotszonen entlang der klassifizierten Straßen (L 158 - Meckenheimer Straße, A 61 - Bundesautobahn, B 266 - Koblenzer Straße) sind als Freihaltstreifen dargestellt. Zugunsten der Eingrünung der vormalig geplanten Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen sind im Flächennutzungsplan „private Grünflächen“ im südlichen und östlichen sowie teilweise im nördlichen Randbereich der derzeitigen gewerblichen Bauflächen dargestellt. Die im Süden innerhalb des Plangebiets unmittelbar an die privaten Grünflächen anschließenden Flächen sind gemäß den Darstellungen der übergeordneten Planung als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

In Hinblick auf den vormaligen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan aus dem Jahre 1999 liegt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grundlage der Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans eine Bestätigung der Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen vor. Da jedoch im Zuge des derzeitigen Planverfahrens die im Flächennutzungsplan dargestellten privaten

Grünflächen sowie die Flächen für die Landwirtschaft ebenfalls als gewerbliche Flächen ausgewiesen werden sollen, ist eine erneute Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung erforderlich. Der Bebauungsplan ist daher nicht gem. § 8 (2) aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan heraus entwickelbar. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher im Parallelverfahren unter Berücksichtigung der mit Abstimmung zu den Zielen der Landesplanung vorgenommen werden. Die Abgrenzungen des Geltungsbereiches der 18. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Wolbersacker“ und der Neufassung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“ sind dabei deckungsgleich.

Weiteres Vorgehen

Um die notwendigen Verfahrensschritte einzuleiten, schlägt die Verwaltung vor, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“, welcher im Norden durch den Verlauf der Grundstücksgrenzen der weiter nördlich gelegenen Landesstraße L 158 (Meckenheimer Straße), im Osten durch die Grundstücksgrenzen der Autobahn BAB A 61 sowie im Westen und Süden durch den Verlauf der Grundstücksgrenzen der begleitenden Bundesstraße B 266 begrenzt wird,

- a) den Aufstellungsbeschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Wolbersacker“ zu fassen
- b) den vom Rat am 10. Mai 1999 gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“ neu zu fassen.

Die Übersichtspläne mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“ sowie mit Darstellung der im gleichen räumlichen Umfang geplanten 18. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Wolbersacker“ sind als **Anlage 5 + 6** beigelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes bleibt dabei gegenüber der Beschlussfassung des Rates vom 10. Mai 1999 unverändert.

Ein Aufstellungsbeschluss ist für eine wirksame Planaufstellung nicht erforderlich. Er ist jedoch Voraussetzung für den Erlass von Sicherungselementen. Die erforderlichen Bekanntmachungen im Amtsblatt „kultur und gewerbe“ und auf der städtischen Internetseite wird die Verwaltung nach den Beschlussfassungen, die vom Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr als Empfehlung an den Rat zu fassen sind, durchführen.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorbereitet werden. Die hierfür notwendigen

Unterlagen sollen zeitnah durch ein externes Planungsbüro erstellt werden. Die Unterlagen einschließlich der Beschlussvorlage werden dem Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr durch die Verwaltung in einer seiner nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die monetären Aufwendungen für die Erstellung der Bauleitpläne und die hierfür erforderlichen Fachgutachten sollen, wie bereits zuvor, von der WFEG übernommen werden. Die Sicherstellung der Kostenübernahme durch die WFEG soll mittels städtebaulichem Vertrag erfolgen. Dieser soll dem Ausschuss als Empfehlung an den Rat in einer seiner nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Vermarktung der Flächen soll ebenfalls durch die WFEG erfolgen.

Zur Vorbereitung der Beratung und der Beschlussfassungen sind folgende Unterlagen in der Anlage zur Verwaltungsvorlage beigelegt:

- Luftbild und Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereich des Plangebietes „Wolbersacker“ – Stand: Aufstellungsbeschluss Rat 10. Mai 1999 (Anlage 1, Abb. 1 + 2)
- Auszug aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept, Stand April 2015 (Anlage 2)
- Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg (Anlage 3)
- Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Anlage 4)
- Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereiches der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Wolbersacker“ (Anlage 5)
- Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“ (Anlage 6)

Rheinbach, den 04.11.2016

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin