

Beschlussvorlage

Fachbereich V
Aktenzeichen: 61 26 01/59
Vorlage Nr.: BV/0823/2016/1

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	Entscheidung	29.06.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand:	Entwicklung der Flächen "Wolbersacker" in Rheinbach; 1) 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich "Wolbersacker" im Parallelverfahren a) Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereiches b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB 2) Bebauungsplan Rheinbach Nr. 59 "Wolbersacker" a) Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereiches b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	keine
Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	keine

1. Beschlussvorschlag:

1. 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Wolbersacker“ im Parallelverfahren

a) Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereiches

Der mit Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Rheinbach vom 12.12.2016 gefasste Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich Rheinbach „Wolbersacker“ im Parallelverfahren wird im Süden durch die für die leistungsfähige verkehrliche Anbindung an die B 266 erforderlichen Flächen vergrößert. Der geänderte Geltungsbereich ist dem der Verwaltungsvorlage zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 20.06.2017 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

b) Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich "Wolbersacker" im Parallelverfahren werden beschlossen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine ca. 59,80 ha große Fläche östlich der Kernstadt. Im Norden wird das Plangebiet durch den Verlauf der Grundstücksgrenzen der weiter nördlich gelegenen Landesstraße L 158 (Meckenheimer Straße) begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsabgrenzung entlang der Grundstücksgrenzen der Autobahn BAB A 61. Im Westen wird das Plangebiet vom Grundstücksverlauf der begleitenden Bundesstraße B 266 begrenzt. Die südliche Abgrenzung verläuft ebenfalls zum größten Teil entlang der Grundstücksgrenzen der begleitenden Bundesstraße B 266. Zusätzlich werden in diesem Bereich jedoch Teilflächen der Bundesstraße zugunsten der Überplanung mit einem Kreisverkehr in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung mit einbezogen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch erfolgt für die Öffentlichkeit durch den Aushang des Planentwurfes.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im amtlichen Mitteilungsblatt „kultur und gewerbe“ öffentlich bekannt zu machen. Die Unterrichtung nach § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung nach § 4 (1) Baugesetzbuch.

2. Bebauungsplan Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“

a) Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereiches

Der mit Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Rheinbach vom 12.12.2016 gefasste Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“ wird im Süden um die für die leistungsfähige verkehrliche Anbindung an die B 266 erforderlichen Flächen vergrößert. Der geänderte Geltungsbereich ist dem der Verwaltungsvorlage zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 20.06.2017 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

b) Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie Durchführung frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“ werden beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 59,80 ha große Fläche östlich der Kernstadt. Im Norden wird das Plangebiet durch den Verlauf der Grundstücksgrenzen der weiter nördlich gelegenen Landesstraße L 158 (Meckenheimer Straße) begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsabgrenzung entlang der Grundstücksgrenzen der Autobahn BAB A 61. Im Westen wird das Plangebiet vom Grundstücksverlauf der begleitenden Bundesstraße B 266 begrenzt. Die südliche Abgrenzung verläuft ebenfalls zum größten Teil entlang der Grundstücksgrenzen der begleitenden Bundesstraße B 266. Zusätzlich werden in diesem Bereich jedoch Teilflächen der Bundesstraße zugunsten der Überplanung mit einem Kreisverkehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Wolbersacker“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch erfolgt für die Öffentlichkeit durch den Aushang des Planentwurfes. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im amtlichen Mitteilungsblatt „kultur und gewerbe“ öffentlich bekannt zu machen. Die Unterrichtung nach § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung nach § 4 (1) Baugesetzbuch.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Städtebauliche Situation

Die Flächen „Wolbersacker“ werden derzeit vorwiegend 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 01, 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 unmittelbaren 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 und Ziele der Planung

Der Aufstellungsbeschluss für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“ liegt bereits seit dem Jahr 1999 vor. Das Luftbild und der Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereiches des Plangebietes, Aufstellungsbeschlusses gemäß der Ratssitzung vom 10.05.1999 ist als **Anlage 01, Abb. 1 + 2** beigefügt. Da das BauGB (Baugesetzbuch) zwischenzeitlich jedoch in einigen Teilen wesentlich geändert wurde, wurde die Neufassung dieses Beschlusses erforderlich. Der Rat der Stadt Rheinbach fasste daher in seiner Sitzung am 12.12.2016 den erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“. Zudem wurde in gleicher Sitzung die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Wolbersacker“ im Parallelverfahren beschlossen. Die beschlossenen Geltungsbereiche der beiden Bauleitpläne sind identisch und sind den als **Anlage 02, Abb. 1 +2** beigefügten Übersichtsplänen zu entnehmen.

Auf Grundlage der Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans wird die städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Bereich gewährleistet. Der jüngst gefasste Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan bildet zudem die planungsrechtliche Grundlage für die getroffenen Festsetzungen des zur Beschlussfassung vorliegenden Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Die Historie zum Anlass und zu den Zielen der Planung wurde bereits in der Verwaltungsvorlage (BV/0823/2016) zur Sitzung des SUPV am 22.11.2016 und der Sitzung des Rates der Stadt Rheinbach am 12.12.2016 zum erneuten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans und der parallel dazu durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplans detailliert erläutert.

Die Geltungsbereiche der Bauleitpläne weichen in den vorliegenden Vorentwürfen geringfügig von den vom Rat am 12.12.2016 neugefassten Aufstellungsbeschlüssen ab. Um die leistungsfähige verkehrliche Abwicklung des Plangebietes zu gewährleisten, ist ein zusätzlicher Anbindepunkt an die B 266 erforderlich. Sowohl der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch der der Flächennutzungsplanänderung muss um die hierfür notwendigen Flächen erweitert werden. Auf die als **Anlage 03 Abb. 1 +2** beigefügte Gegenüberstellung der ursprünglichen und geänderten Geltungsbereiche wird verwiesen.

Auf Grundlage der Empfehlungen des Fachgutachters des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für die Stadt Rheinbach, Stand April 2015 (**Anlage 04**) zu den vorzugsweise anzusiedelnden Nutzungsarten und unter Berücksichtigung der westlich angrenzenden Siedlungsflächen der Kernstadt wurden die autobahnnahen Flächen östlich der im Vorentwurf des Bebauungsplans (**Anlage 09**) dargestellten, von Norden nach Süden verlaufenden Haupteerschließungsachse, als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Die westlich der Haupteerschließung gelegenen siedlungsnahen Flächen, welche vordringlich der Bundes- und der Landesstraße zugewandt sind, wurden auf Grundlage der fachgutachterlichen Empfehlungen als Gewerbegebietsflächen gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Um in Hinblick auf den Umfang und die Auswirkungen der Planungen möglichst frühzeitig fachlich fundierte Ergebnisse zu erhalten, wurde im Zuge des aktuellen Verfahrens bereits mit der Erarbeitung verschiedener Voruntersuchungen und Fachgutachten begonnen. Die derzeitigen Arbeitsstände dazu stehen im Ratsinformationssystem digital zur Verfügung. Die vorliegenden wesentlichen Ergebnisse der jüngsten Untersuchungen werden nachfolgend in einer Kurzfassung dargestellt.

Verkehrsgutachten (Anlage 15)

(Verkehrsuntersuchung zum B-Plan-Verfahren Nr. 59 „Wolbersacker“, Büro Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Stand Mai 2017)

Die im neu gefassten Aufstellungsbeschluss formulierte Zielsetzung zur Realisierung eines „Pendler-Parkplatzes / Mitfahrer-Parkplatzes“ im Bereich der Autobahnanschlussstelle Rheinbach wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens geprüft. Aus dem Ergebnis des Gutachtens geht hervor, dass hierfür ein Bedarf in einem Umfang von ca. 40 - 50 Fahrzeugen abgeleitet werden kann. Um diesem Bedarf Rechnung zu tragen, wurden im südlichen Bereich des Plangebiets öffentliche Verkehrsflächen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde für die Gesamtentwicklung des Plangebiets ein vorhabenbezogenes Verkehrsaufkommen in Höhe von 9.152 Kfz/24h (Ziel- und Quellverkehr, davon Schwerverkehrsaufkommen ca. 24%) prognostiziert. Die Bewertung der planbedingten zukünftigen Verkehrssituation (Qualität des Verkehrsablaufs an den Knotenpunkten gem. dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)) erfolgte anhand von zwei Planfällen. Im Planfall 1

wurde die Anbindung des Gebiets auf Grundlage der vorhandenen Kreisverkehre im Norden (L 158) und Westen (B 266) bewertet. Im Planfall 2 wurde der zusätzlich vorgesehene Kreisverkehr im Süden (B 266) zusätzlich in die Bewertung mit aufgenommen. In der zuvor getroffenen Bestandsanalyse wurde deutlich, dass die Anschlussstelle der B 266 / A 61 in Fahrtrichtung Koblenz in ihrer derzeitigen Form (heutiger Zustand ohne Realisierung der Planung) nicht mehr leistungsfähig (QSV F) ist. Durch den Linksabbieger in Fahrtrichtung Koblenz werden lange Wartezeiten des Linksabbiegers (Autobahnabfahrt) in Richtung Meckenheim bewirkt, welche in Folge zu Rückstausituationen mit besonders hohen Wartezeiten führen können, die sich ggf. auf die Autobahn auswirken können. Durch die Realisierung der Planfälle 1 und 2 wird die derzeitige Situation weiter etabliert. In Fahrtrichtung Köln (Rechtsabbieger bzw. Linksabbieger von Meckenheim kommend) erreicht die Anschlussstelle in der morgendlichen Spitzenstunde des Planfalls 1 rechnerisch Ihre Kapazität (QSV E). Im Planfall 2 ist diese Anschlussstelle während der morgendlichen Spitzenstunde als ebenfalls nicht mehr leistungsfähig (QSV F) einzuschätzen. Es wird daher empfohlen, eine signalgesteuerte Lösung für die Anschlussstelle der A 61 an die B 266 zu prüfen.

Der Kreisverkehr im Westen (B 266) wäre im Planfall 1 (Gesamtentwicklung ohne südliche Anbindung) rechnerisch nicht mehr leistungsfähig, da diese Gebietsanbindung durch Ihre verkehrsgünstige Lage zur Anschlussstelle B 266 / A 61 voraussichtlich die überwiegende Anbindungsfunktion des gesamten Gebiets übernehmen würde. Demnach müsste bei einer Entwicklung von mehr als 60% der Gesamtfläche in Folge zunächst der südliche Kreisverkehr (B 266) realisiert werden, um die leistungsfähige verkehrliche Abwicklung weiterhin zu gewährleisten.

Schalltechnische Untersuchung (Anlage 16)

(Kötter Consulting Engineers GmbH & Co. KG, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Wolbersacker“ der Stadt Rheinbach, Stand April 2017)

Im Entwurf zur schalltechnischen Untersuchung wurden unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet die zulässigen Emissionskontingente (db(A)) je zulässiger Nutzungsart und Lage der jeweiligen Bauflächen ermittelt (siehe Tabelle 1). Diesen wurden den zulässigen Immissionskontingenten entsprechend den umgebenden Bestandsnutzungen gegenübergestellt (Tabelle 2). Aus dem Ergebnis der Berechnungen geht hervor, dass mit den Planwerten an keinem der identifizierten Immissionsorte im Bestand eine Überschreitung bewirkt wird. Unter Berücksichtigung dieser Werte, die im weiteren Verfahrensverlauf präzisiert werden sollen, sowie den Vorgaben des Abstandserlasses NRW können nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen vermieden werden.

Artenschutzrechtliche Untersuchung, Stufe I (Anlage 17)

(Kölner Büro für Faunistik, 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 59 „Wolbersacker“ Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe I, Stand Februar 2017)

Im Plangebiet sowie im teils unmittelbaren Umfeld sind nach dem Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung - Stufe I Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten 15 planungsrelevanter Vogelarten sowie von 6 Fledermausarten nicht auszuschließen. Im Rahmen der notwendigen worst-case-Betrachtung wären in Folge eines tatsächlich nachgewiesenen Vorkommens sämtlicher dieser Arten sehr umfangreiche funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im räumlichen Zusammenhang erfolgen müssten und teils mehrere Jahre Vorlauf benötigten. Um jedoch das tatsächliche Vorkommen planungsrelevanter Arten zu erfassen und so spezifische, auf den Bestand hin angepasste Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen formulieren zu können, ist eine detailliertere Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung - Stufe II erforderlich. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sollen bis zum Sommer diesen Jahres vorliegen. Die ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der zu erbringenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen in einem Gesamtkonzept berücksichtigt werden.

Bodengutachten (Anlage 18)

(Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Boden und Standorte im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 59, Wolbersacker der Stadt Rheinbach, Stand April 2017).

Gemäß den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises wurde die Bewertung und Bilanzierung von Bodeneingriffen nach dem Verfahren von Ginster und Steinheuer (2008, fortentwickelt durch Steinheuer 2015) durchgeführt. Die Böden im Plangebiet werden nach dem Ergebnis der bodenbezogenen Untersuchung aus Typischer Parabraunerde, meist mit Tschernosem-Relikten, zum Teil erodiert, Pseudogley-Parabraunerde und Typischem Kolluvium gebildet. Der größte Anteil im Plangebiet wird von der typischen Parabraunerde (L341) eingenommen. Die beschriebenen Böden besitzen keine Schutzwürdigkeit im Hinblick auf die Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte bzw. auf das Biotopentwicklungspotenzial. Im Hinblick auf Regelungs- und Pufferfunktionen sowie auf die Fruchtbarkeit sind die Böden jedoch als sehr schutzwürdig bzw. als besonders schutzwürdig einzustufen. Im Hinblick auf die durchzuführenden Erdarbeiten ist zu berücksichtigen, dass alle im Bereich der Baumaßnahmen ausgebildeten Böden empfindlich gegen Bodendruck sind. Aus dem Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden geht hervor, dass durch die geplanten Bodeneingriffe ein Defizit von ca. 284.000 Bodenfunktionspunkten entsteht, welches auszugleichen ist. Die genaue bodenbezogene Bewertung des Eingriffs wird im Zuge des weiteren Verfahrens bis zur Offenlage in Abhängigkeit der Planung weiter konkretisiert. Als mögliche Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet werden Vorgaben für die Aufnahme des Bodens, die Zwischenlagerung sowie für den Wiedereinbau formuliert.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage 19)

(Dipl. Ing. Ulrike Steffen-Marquardt, Landschaftsarchitektin BDLA, Stand Mai 2017)

Zur möglichst frühzeitigen Identifikation geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen und -flächen wurde zunächst lediglich die erforderliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Diese dient der Orientierung und soll u. a. die Grundlage zur weiteren Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises bilden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde gemäß dem Vereinfachten Bewertungsverfahren NRW (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung), Stand Mai 2001 und Numerischer Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW vom März 2008 durchgeführt. Der vollständige landschaftspflegerische Fachbeitrag soll im Zuge des weiteren Verfahrens bis zur Offenlage erstellt werden. Die vorläufige Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, das in Folge der Planung (Erschließungsflächen und Bauflächen) ein Eingriff in Höhe von ca. 1.025.690 Wertpunkten bewirkt wird. Auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans verbleibt nach Realisierung der geplanten internen Kompensationsmaßnahmen ein Defizit von ca. 644.968 Wertpunkten. Dieses ist durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die genaue ökologische Bewertung des Eingriffs wird im Zuge des weiteren Verfahrens bis zur Offenlage in Abhängigkeit der Planung weiter konkretisiert

Das Maßnahmenkonzept für den erforderlichen externen Ausgleich soll ebenfalls unter Berücksichtigung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags sowie unter Maßgabe der artenschutzrechtlich zu berücksichtigenden Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren erarbeitet werden.

Vorhandenes Planungsrecht

Regionalplan

Der Regionalplan für den Bezirksregierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg (**Anlage 05**) 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 06**) 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 Freihaltestreifen 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 nun 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.

Die wesentlichen Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans sind den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Entwurfs zur Flächennutzungsplanänderung (**Anlage 13**) sowie dem Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans (**Anlage 14**) zu entnehmen.

Weiteres Vorgehen

Um die notwendigen Verfahrensschritte fortzuführen, schlägt die Verwaltung vor, für die deckungsgleichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“ und der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Wolbersacker“, welche 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 werden,

- a) die Beschlüsse zur Änderung der Geltungsbereiche der Bauleitpläne zu fassen.
- b) den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange für die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Wolbersacker“ zu fassen.
- c) den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“

zu fassen.

Die Luftbilder und 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 07 Abb 1 + 2 und Anlage 08 Abb. 1 + 2** beigefügt. Es wird hierbei nochmals darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes gegenüber der Beschlussfassung des Rates vom 10. Mai 1999/12. Dezember 2016 bis auf die Hinzunahme der notwendigen Flächen für den geplanten verkehrlichen Anbindepunkt im Süden unverändert bleibt.

Die erforderlichen Bekanntmachungen im Amtsblatt „kultur und gewerbe“ und auf der städtischen Internetseite wird die Verwaltung nach den Beschlussfassungen durchführen.

Die monetären Aufwendungen für die Erstellung der Bauleitpläne und die hierfür erforderlichen Fachgutachten werden, wie bereits zuvor, von der WFEG übernommen. Die Sicherstellung der Kostenübernahme durch die WFEG soll mittels städtebaulichen Vertrags 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 beigefügt:

- Luftbild und Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereich des Plangebietes „Wolbersacker“ - Stand: Aufstellungsbeschluss Rat 10. Mai 1999 (Anlage 01, Abb. 1 + 2)
- Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereiches der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Wolbersacker“ (Anlage 02_Abb. 1) und Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“ (Anlage 02_Abb. 2) – Stand: Aufstellungsbeschluss Rat 12. Dezember 2016
- Gegenüberstellung der Geltungsbereiche Alt-Neu (Anlage 03, Abb. 1 + 2)
- Auszug aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept, Stand April 2015 (Anlage 04)
- Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg (Anlage 05)
- Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Anlage 06)
- Luftbild und Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereiches der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Wolbersacker“ (Anlage 07, Abb. 1 + 2)
- Luftbild und Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“ (Anlage 8, Abb. 1 + 2)
- Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 09)
- Entwurf der Textlichen Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan (Anlage 10)

- Entwurf zur Begründung des Bebauungsplans mit Umweltbericht (Anlage 11 + 12)
- Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 13)
- Entwurf zur Begründung mit Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 14)
- Verkehrsuntersuchung zum B-Plan-Verfahren Nr. 59 „Wolbersacker“, Büro Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Stand Mai 2017 (Anlage 15 - nur im Ratsinformationssystem)
- Kötter Consulting Engineers GmbH & Co. KG, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Wolbersacker“ der Stadt Rheinbach, Stand April 2017 (Anlage 16 - nur im Ratsinformationssystem)
- Kölner Büro für Faunistik, 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 59 „Wolbersacker“ Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe I, Stand Februar 2017 (Anlage 17 - nur im Ratsinformationssystem)
- Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Boden und Standorte im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 59, Wolbersacker der Stadt Rheinbach, Stand April 2017 (Anlage 18 - nur im Ratsinformationssystem)
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Dipl. Ing. Ulrike Steffen-Marquardt, Landschaftsarchitektin BDLA, Stand Mai 2017 (Anlage 19 - nur im Ratsinformationssystem)
- Kühn Geoconsulting GmbH, BV: Bebauungsplangebiet Nr. 59 „Am Wolbersacker“ in Rheinbach, Erschliessungsgutachten (1. Bericht), Stand Juni 1999 (Anlage 20 - nur im Ratsinformationssystem)
- Kühn Geoconsulting GmbH, BV: Bebauungsplangebiet Nr. 59 „Am Wolbersacker“ in Rheinbach, Erschliessungsgutachten (2. Bericht), Stand Mai 2017 (Anlage 21 - nur im Ratsinformationssystem)
- Kühn Geoconsulting GmbH, BV: Bebauungsplangebiet Nr. 59 „Am Wolbersacker“ in Rheinbach, Bericht zu orientierenden abfallbezogenen Bodenuntersuchungen, Stand April 2017 (Anlage 22 - nur im Ratsinformationssystem)
- artemus GmbH, Archäologische Dienstleistungen, B-Plan Nr. 59 Gewerbegebiet Wolbersacker, PR 2004 / 909-923, Abschlussbericht, Stand März 2006 (Anlage 23 - nur im Ratsinformationssystem)

Aufgrund der Fülle des Datenmaterials sind die Fachgutachten und Voruntersuchungen, Anlage 15 - Anlage 23, in der Sitzungsvorlage nicht abgedruckt. Sie stehen jedoch digital im Ratsinformationssystem zur Verfügung und liegen in der Sitzung zur Einsichtnahme bereit.

Rheinbach, den 07.06.2017

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin

Anlagen:

- Anlage 01 Luftbild (Abb. 1) und Übersichtsplan (Abb. 2) mit Einzeichnung des Planbereiches „Wolbersacker“, Stand: Aufstellungsbeschluss Rat 10. Mai 1999
- Anlage 02 Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereiches der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Wolbersacker“ (Abb. 1) und Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“ (Abb. 2), Stand: Aufstellungsbeschluss Rat 16.12.2017
- Anlage 03 Gegenüberstellung der Geltungsbereiche: Stand: Aufstellungsbeschluss Rat 12. Dezember 2016 – Neu
- Anlage 04 Auszug aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept, Stand April 2015
- Anlage 05 Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg
- Anlage 06 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan
- Anlage 07 Luftbild (Abb. 1) und Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereiches der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Wolbersacker“ (Abb. 2), Stand: frühzeitige Beteiligung
- Anlage 08 Luftbild (Abb. 1) und Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“ (Abb. 2), Stand: frühzeitige Beteiligung
- Anlage 09 Entwurf des Bebauungsplans
- Anlage 10 Entwurf der Textlichen Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan
- Anlage 11+12 Entwurf zur Begründung des Bebauungsplans mit Umweltbericht
- Anlage 13 Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans
- Anlage 14 Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans (nur im Ratsinformationssystem)
- Anlage 15 Verkehrsuntersuchung zum B-Plan-Verfahren Nr. 59 „Wolbersacker“, Büro Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Stand Mai 2017 (nur im Ratsinformationssystem)
- Anlage 16 Kötter Consulting Engineers GmbH & Co. KG, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Wolbersacker“ der Stadt Rheinbach, Stand April 2017 (nur im Ratsinformationssystem)
- Anlage 17 Kölner Büro für Faunistik, 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 59 „Wolbersacker“ Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe I, Stand Februar 2017 (nur im Ratsinformationssystem)
- Anlage 18 Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Boden und Standorte im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 59, Wolbersacker der Stadt Rheinbach, Stand April 2017 (nur im Ratsinformationssystem)

- Anlage 19 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Dipl. Ing. Ulrike Steffen-Marquardt, Landschaftsarchitektin BDLA, Stand Mai 2017 (nur im Ratsinformationssystem)
- Anlage 20 Kühn Geoconsulting GmbH, BV: Bebauungsplangebiet Nr. 59 „Am Wolbersacker“ in Rheinbach, Erschliessungsgutachten (1. Bericht), Stand Juni 1999 (nur im Ratsinformationssystem)
- Anlage 21 Kühn Geoconsulting GmbH, BV: Bebauungsplangebiet Nr. 59 „Am Wolbersacker“ in Rheinbach, Erschliessungsgutachten (2. Bericht), Stand Mai 2017 (nur im Ratsinformationssystem)
- Anlage 22 Kühn Geoconsulting GmbH, BV: Bebauungsplangebiet Nr. 59 „Am Wolbersacker“ in Rheinbach, Bericht zu orientierenden abfallbezogenen Bodenuntersuchungen, Stand April 2017 (nur im Ratsinformationssystem)
- Anlage 23 artemus GmbH, Archäologische Dienstleistungen, B-Plan Nr. 59 Gewerbegebiet Wolbersacker, Stadt Rheinbach (Rhein-Sieg-Kreis), PR 2004 / 909-923, Abschlussbericht, Stand März 2006 (nur im Ratsinformationssystem)