



Stadt Rheinbach

Begründung

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“

Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen
(Bebauungsplan gem. 2 (1) BauGB)

ENTWURF

Stand: 07.11.2017 **ergänzt 17.11.2017**

Inhaltsverzeichnis:

1	Grundlagen der Planung	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.2	Städtebauliches Konzept	5
1.3	Bebauung	6
1.4	Erschließung	6
1.5	Innere verkehrliche Erschließung	6
1.6	Gebietserschließung - Erschließungsabschnitte	6
1.7	Ver- und Entsorgung	8
2	Städtebauliche Situation	9
2.1	Lage und Größe des Plangebietes, vorhandene Nutzung	9
2.2	Regionalplan	9
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	10
2.4	Bebauungsplan	11
2.5	Landschaftsplan (LP)	12
2.6	Konzeptionelle Planungen - bio innovation park Rheinland	12
3	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
3.1	Mindestanforderung	12
3.2	Standortwahl der Bebauung	13
3.3	Regenerative Wärme- und Energiegewinnung	13
3.4	Umgang mit Freiflächen	13
4	Begründung der Festsetzungen	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.3	Bauweise, Baugrenzen	17
4.4	Stellplätze und Garagen	17
4.5	Flächen für den Gemeinbedarf	17
4.6	Verkehrsflächen	18
4.7	Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser ..	18
4.8	Hauptversorgungsleitung (Gaspipeline) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	19
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..	19
4.10	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
4.11	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	19
4.12	Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ...	20
4.13	Festsetzung mit bedingender Wirkung	21
4.14	Werbeanlagen	21
4.15	Fassadengestaltung	22
4.16	Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen	22
4.17	Einfriedungen	22
4.18	Sonstige Planzeichen	23
4.19	Hinweise	23
4.20	Anlagen	23
5	Umweltbericht	24
5.1	Einleitung	24
5.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	24
5.3	Umfang des Vorhabens	24

5.4	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen, Fachplanungen sowie übergeordnete Planungen.....	24
5.4.1	Fachgesetze	24
5.4.2	Schutzgebiete	25
5.5	Zusammenfassung Umweltschutzziele.....	26
5.6	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	26
5.6.1	Schutzgut Mensch	26
5.6.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen.....	29
5.6.3	Schutzgut Boden / Fläche.....	38
5.6.4	Schutzgut Wasser.....	41
5.6.5	Schutzgüter Klima und Luft.....	42
5.6.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	43
5.6.7	Schutzgut Landschaft	44
5.6.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	44
5.6.9	Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	44
5.6.10	Emissionen	46
5.6.11	Abfall.....	46
5.6.12	Risiken	46
5.6.13	Erneuerbare Energien.....	47
5.6.14	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
5.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	47
5.8	Zusätzliche Angaben	48
6	Städtebauliche Kenndaten (Plan 280 E 01j).....	48
7	Kosten und Finanzierung.....	49
8	Bodenordnung	49
9	Anlagen.....	50

7 Kosten und Finanzierung

Die städtebauliche Kalkulation beruht auf Kostenannahmen über Flächenwerte. Sie dient der Abschätzung des finanziellen Aufwands der Aufschließung des Gewerbegebietes „Wolbersacker“. Über Grundstücksverkäufe, Erschließungs- und Kostenerstattungsbeiträge sowie Anschlussbeiträge erfolgt eine anteilige Refinanzierung. Darüber hinaus erhofft sich die Stadt Rheinbach durch die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben eine positive wirtschaftliche Entwicklung, die sich auch im Steueraufkommen niederschlägt.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt bauabschnittsweise (s. Kap. 1.6) und in den jeweiligen Bauabschnitten stufenweise (Baustraßen / Endausbau). Es ist ein Entwicklungshorizont von ca. 10 Jahren vorgesehen. Da im ersten Erschließungsabschnitt die verkehrliche Anbindung an 2 Knotenpunkten und zentrale Entsorgungsanlagen (Regenfilterbecken, Schachtbauwerke, Kanäle mit großem Fassungsvermögen) errichtet werden müssen und vorab die Vorplanungen (Bauleitpläne, Gutachten, etc.) für das gesamte Plangebiet erbracht wurden, entfallen auf den ersten Erschließungsabschnitt ca. 50% der Gesamtkosten.

Kosten des Grundstücks:

Grunderwerb einschließlich Nebenkosten (10%):	14,0 Mio €
Kosten für die Planung (Bauleitplanung, Ingenieurplanung, Gutachten)	1,5 Mio €
Archäologie (geschätzt):	<u>0,8 Mio €</u>
	16,3 Mio €

Kosten interne Erschließung (öffentliche / technische Infrastruktur):

Verkehrsanlagen (Straßen, Geh- / Fahrradwege, Beleuchtung)	8,5 Mio €
Abwasserentsorgungsanlagen (Kanal, Regenwasserbehandlung)	10,5 Mio €
Wasserversorgung	<u>0,9 Mio €</u>
	19,9 Mio €

Kosten äußere Erschließung

Pendlerparkplatz (P+M, ggf. bezuschusst von Straßen NRW)	0,4 Mio €
Kreisverkehr B 266 / Autobahn	<u>0,5 Mio €</u>
	0,9 Mio €

Kosten Ausgleich in Boden / Natur-und Landschaft:

Interner Ausgleich und externer Ausgleich	2,4 Mio €
---	-----------

Summe der Investitionskosten für die Aufschließung des Plangebietes ca. 39,5 Mio €

8 Bodenordnung

Die privaten Grundstücksflächen des Plangebiets werden von der Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Rheinbach (wfeg) erworben. Eine Bodenordnung im Sinne der Umlegung ist daher nicht erforderlich.

9 Anlagen

- Baugrunduntersuchung und Erschließungsgutachten (Juni 1999)
KÜHN Geoconsulting GmbH
- Baugrundgutachten zur Erschließung (2.Bericht) (Mai 2017)
KÜHN Geoconsulting GmbH
- Bericht zu orientierenden abfallbezogenen Bodenuntersuchungen (April 2017)
KÜHN Geoconsulting GmbH
- Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Boden (April 2017)
Dr. Tillmann & Partner GmbH
- Archäologischer Abschlussbericht (März 2006),
artemus GmbH
- Artenschutzprüfung - Stufe II, (September 2017)
Kölner Büro für Faunistik
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 18. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 59 ‚Wolbersacker‘, Stadt Rheinbach mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Oktober 2017)
Landschaftsarchitektin Ulrike Steffen - Marquardt
- Schalltechnische Stellungnahme (September 2017)
Kötter Consulting Engineers GmbH & Co. KG
- Verkehrsuntersuchung (April 2017)
Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH