

Stadt Rheinbach
Bebauungsplan Nr. 59, Wolbersacker

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB, Stand: 19.04.2018

1. Verfahrensablauf

12.12.2016	Beschluss des Rates der Stadt Rheinbach zur Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“ und der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
29.06.2017	Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit Vergrößerung des Geltungsbereiches
05.07.2017	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung im Amtsblatt
10.07.2017	bis einschließlich 09.08.2017 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planaushang
05.07.2017	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben mit Fristsetzung bis zum 09.08.2017
27.07.2017	Anfrage zur Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) (nachrichtliche Aufnahme)
05.10.2017	Erörterungsgespräch mit der Regionalplanungsbehörde Bezirksregierung Köln zur Anfrage gemäß § 34 LPIG, da die Planung im südlichen Teilbereich nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist (nachrichtliche Aufnahme)
21.11.2017	Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr zur Offenlage Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
30.11.2017	Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt
04.12.2017	Offenlage Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben mit Fristsetzung bis zum 10.01.2018
08.12.2017	bis einschließlich 10.01.2018 Offenlage, Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planaushang
20.12.2017	Anfrage zur Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) (nachrichtliche Aufnahme)
12.04.2018	Beschluss des Rates über die Stellungnahmen
n.n.	Satzungsbeschluss
n.n.	In Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt

2. Planungsziele

Bereits im Jahre 1998 begannen die planerischen Vorarbeiten zur Entwicklung eines großräumigen Industrie- und Gewerbegebietes östlich von Rheinbach.

Die strukturelle Notwendigkeit zur nachhaltigen Sicherung eines ausreichenden Flächenangebotes hat ihre Notwendigkeit in den Darstellungen des Regionalplanes sowie des wirksamen Flächennutzungsplanes gefunden.

Wegen der bestehenden Lagegunst mit Ausrichtung auf die Städte Köln und Bonn und ihrer verkehrlichen Anschlussoption an die BAB 61 sowie den schienengebundenen Personennahverkehr ist die Standortentwicklung nicht nur von städtischer sondern auch von regionaler Bedeutung. Insofern stellt das Industrie- und Gewerbegebiet Wolbersacker ein Angebot an die Region dar, das Potential dieses Standortes zu nutzen.

Dabei wird erwartet, dass mit der Planung mittel- bis langfristig positive strukturelle Effekte erzielt werden können, die für die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Rheinbach und der regionalen Umgebung von nachhaltiger Bedeutung sind:

- Sicherung bestehender Arbeitsplätze
- Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Wachstumsimpulse für ortsansässige Firmen
- Neuansiedlung von Firmen
- Impulse für die Bauindustrie
- Mehreinnahmen bei Gewerbesteuern und Grundsteuer

Die Entwicklung dieses Industrie- und Gewerbegebietes zwischen der Autobahn BAB 61 und der Stadt Rheinbach ist damit als Element einer vorausschauenden, aktiven kommunalen Strukturpolitik zu werten.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Flächennutzungsplan (FNP) geändert (18. Änderung). Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) gestellt: Gemäß Abstimmung mit der Bezirksregierung wurde die geplante Fläche der Flächennutzungsplanänderung um ca. 13 ha verkleinert. Da die Darstellungen des FNP mit den konkretisierten Planungszielen des Bebauungsplanes teilweise nicht mehr übereinstimmen, können die südlichen Flächen des Bebauungsplanes erst nach wirksamer Änderung des Regionalplanes und erneuter Änderung des Flächennutzungsplanes gewerblich genutzt werden. Bis zum Eintritt dieser bedingten Festsetzung ist auf diesen Flächen ausschließlich eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltprüfung beruht insbesondere auf den Ergebnissen folgender Fachgutachten:

- 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, (Februar 2018)
Kölner Büro für Faunistik

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 18. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 59 ‚Wolbersacker‘, Stadt Rheinbach mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Februar 2018) Landschaftsarchitektin Ulrike Steffen - Marquardt
- Schalltechnische Stellungnahme (Dezember 2017)
Kötter Consulting Engineers GmbH & Co. KG
- Verkehrsuntersuchung (April 2017)
Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH

Aufgrund der bestehenden Lagegunst (siehe Punkt 2 Planungsziele) sind die bestehenden Planungsziele an diesem Standort im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sinnvoll und in Bezug auf die Entwicklung von anderen Gewerbeflächen auf den Stadtgebiet von Rheinbach ökologisch weitgehend verträglich umzusetzen. Angesichts einer insgesamt geringen bis mittleren ökologischen Wertigkeit der Flächen sind die verbleibenden, nachteiligen Umweltauswirkungen hinsichtlich des in Folge der Gewerbeansiedlungen eintretenden Verlustes von unversiegelten Bodenflächen und Lebensräumen und der damit verbundenen Veränderung von Landschaft und des vorbelasteten Landschaftsbildes hinnehmbar.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird teils innerhalb, teils auf städtischen Flächen und auf Flächen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft außerhalb des Plangebietes vollständig und multifunktional kompensiert.

Die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie auf den „externen“ Ausgleichsflächen bilden gemeinsam ein hochwertiges grünplanerisches Gesamtkonzept. Die geplanten gewerblichen Bauflächen werden nach Süden und Westen durch die geplante Bepflanzung gut in den freien Landschaftsraum eingebunden. Darüber hinaus bilden die geplanten Bepflanzungen zu dem bestehenden Straßenverkehrsnetz eine hervorragende Abschirmung.

Das Plangebiet wird ergänzend durch das grünplanerische Gesamtkonzept, dass ein - und beidseitig geplante Baumstandorte innerhalb der Haupteerschließungsstraßen und nachhaltige Vorgartenbegrünung vorsieht, aufgewertet.

In der Abwägung sind die mit der Entwicklung des Plangebietes verknüpften Positiveffekte für den Wirtschaftsstandort Rheinbach gewichtiger einzustufen als die verbleibenden Umweltauswirkungen, die durch die genannten Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich auf ein unvermeidliches Maß reduziert werden.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Beteiligung

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht wurden entsprechend des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Planung und Verkehr zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausgelegt und der Öffentlichkeit wurde mit dem Aushang der Planunterlagen die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben, die folgende Themen behandelten:

- Abstandserlass NRW
- Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gab es von den angeschriebenen Institutionen insgesamt 32 Rückläufe von denen 12 Hinweise enthielten, die zur Kennt-

nis genommen wurden. 20 Stellungnahmen bedurften der weitergehenden Betrachtung hierbei wurden insbesondere folgende Inhalte behandelt:

- Bodendenkmalschutz
- Flächenverbrauch
- Entwässerung
- Grundwasser
- Verkehr
- Tiere

Die Äußerungen, die während der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurden, wurden soweit wie möglich in der Planung berücksichtigt. Hierzu wurde eine separate Abwägung geschrieben, die zur Einsicht bereitgestellt werden kann.

4.2 Offenlage

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes mit den textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht wurden entsprechend des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Planung und Verkehr zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ausgelegt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gab es von den angesprochenen Institutionen insgesamt 26 Rückläufe von denen 15 Hinweise enthielten, die zur Kenntnis genommen wurden. Darüber hinaus wurden 11 Stellungnahmen abgegeben, die abwägungsrelevant waren. 5 von diesen 11 Stellungnahmen bezogen sich direkt auf die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurden. Bei der Auswertung dieser 11 Stellungnahmen wurden insbesondere folgenden Themen behandelt:

- Bodendenkmalschutz
- Flächenverbrauch
- Grundwasser
- Verkehr
- Tiere

Im Besonderen ist anzumerken, dass der Anregung, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den reduzierten Umfang der 18. Flächennutzungsplanänderung zu begrenzen und das Bodenausgleichspunktesystem des Rhein - Sieg - Kreises anzuwenden, nicht gefolgt wird.

Für die gewerblichen / industriellen Bauflächen, die vor einer entsprechenden Änderung des Regionalplanes und der daraus erfolgenden Flächennutzungsplanänderung nicht baulich in Anspruch genommen werden dürfen, wird eine bedingende Festsetzung getroffen, die eine bauliche Inanspruchnahme bis zum Eintreten der Bedingung ausschließt. Durch die bedingende Festsetzung bietet der Bebauungsplan ausreichend Planungssicherheit im Zusammenhang mit der Fortschreibung bzw. Änderung des Regionalplanes.

Die Anwendung des Bodenbewertungssystems des Rhein - Sieg - Kreises wird von Seiten der Stadt Rheinbach ebenfalls nicht weiter verfolgt:

- da das Bodenbewertungssystem eine räumlich begrenzte Wirkung innerhalb des Rhein - Sieg - Kreises hat und somit bei Anwendung dieses Systems die Stadt Rheinbach sowie die anderen Städte und Gemeinden im Rhein - Sieg - Kreis durch die damit verbundenen Mehraufwendungen gegenüber den Städten und Gemeinden außerhalb des Rhein - Sieg - Kreises erhebliche Wettbewerbsnachteile entstehen.

- bei der Anwendung des Bodenbewertungssystems würde mindestens ein Verbrauch von weiteren 30 ha landwirtschaftlicher Fläche erfolgen. Dieser Mehrverbrauch widerspricht aus Sicht der Stadt Rheinbach den Vorgaben des § 1 a Abs. 2 BauGB „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“.

Die weiteren Äußerungen, die während der Offenlage abgegeben wurden, wurden in der Planung berücksichtigt, soweit dies möglich war. Hierzu wurde eine separate Abwägung geschrieben, die zur Einsicht in den Räumen der Stadt Rheinbach bereitgestellt wird.

4.3 Satzungsbeschluss

Ergänzung nach Satzungsbeschluss

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan wird bis auf den südlichen Bereich, mit der bedingenden Festsetzung, aus der 18. Flächennutzungsplanänderung entwickelt, so dass keine räumlichen Standortalternativen im Stadtgebiet von Rheinbach zu untersuchen waren.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden die Darstellungen der 18. Flächennutzungsplanänderung konkretisiert. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange wurde die Planung dahingehend fortgeschrieben, dass die Ergebnisse der Gutachten zu den Themen Flora und Fauna sowie die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens aufgenommen wurden.

Im Prognose - Nullfall wird eine Entwicklung prognostiziert, die sich bei einem Verzicht auf die Realisierung des Plangebietes einstellen würde. Auf die Belange des Naturhaushaltes würden verminderte Belastungen zukommen, die vor allem durch den Verzicht auf die großflächige Inanspruchnahme von Freiflächen zurückzuführen wären. Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet nach wie vor durch landwirtschaftliche Nutzungen mit den damit verbundenen Belastungen (Nährstoffeinträgen) geprägt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes ist bei einem Verzicht auf die gewerbliche Nutzung nicht mit erheblichen Entlastungen zu rechnen, da die vorhandenen Immissionen und die Immissionssteigerungen zu großen Teilen auf das bestehende Straßennetz sowie auf die vorhandene gewerbliche Nutzung und auf die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Windparks zurückzuführen sind. In den westlichen Kreuzungsbereichen zu der bestehenden Wohn- und Gewerbebebauung sind langfristig höhere Belastungen zu erwarten als im Planfall, da die Entlastungswirkung der beiden Haupterschließungen in diesem Fall nicht zum Tragen käme.

Bei der Beurteilung eines Verzichtes auf die Planung ist auch zu berücksichtigen, dass zwar vor Ort Belastungen vermieden werden können, diese jedoch bei entsprechendem Gewerbeflächenbedarf auch an anderer Stelle vergleichbare Umweltfolgen bewirken werden.