

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der deckungsgleiche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“ umfasst eine ca. 11,30 ha große Fläche östlich der Kernstadt. Im Zuge der Ausarbeitungen des für die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erforderlichen Planvorentwürfe wurden die Geltungsbereiche der Bauleitpläne im nördlichen Teil geringfügig erweitert. Im Norden werden die Planbereiche daher nun durch die Einbeziehung der Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 40, Flst. Nr. 116 und 118, durchgehend durch den Verlauf der Trasse des schienengebundenen Nahverkehrs der Bundesbahn und der zugehörigen Grundstücksflächen begrenzt (vgl. vorhergehender Geltungsbereich gem. Aufstellungsbeschluss durch den Rat vom 27.04.2020 BV/1346/2020). Weiterhin verläuft die Plangebietsabgrenzung im Osten entlang der Grundstücksgrenzen der Bundesautobahn BAB A 61. Im Süden wird das Plangebiet durch die südlichen Grundstücksgrenzen der plangebietsintern parallel verlaufenden Teilflächen der Landesstraße L 158 (Meckenheimer Straße) begrenzt. Im Westen verläuft die Abgrenzung entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der plangebietsbegleitenden Trasse der Bundesstraße B 266. Die genaue Abgrenzung der deckungsgleichen Geltungsbereiche der Bauleitpläne ist den der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplänen **(Anlagen 04 und 05)** zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

1. Ziele und Zwecke der Planung

Bebauungsplan

Der Ursprungsplan Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“, rechtsgültig seit dem 01.06.2006 (**siehe Anlage 06**), setzt für das Plangebiet zum überwiegenden Teil ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO fest. Die öffentlich-rechtliche Erschließung (Siemensstraße) wird durch die Festsetzung plangebietsmittig gelegener öffentlicher Verkehrsflächen mit unmittelbarer Anbindung an die Landesstraße L 158 (Meckenheimer Straße) im Süden gesichert. Zudem wurden weitere öffentliche Verkehrsflächen in Form einer untergeordneten Stickerschließung mit Wendemöglichkeit zur weiterführenden internen Erschließung der geplanten Gewerbegebietsflächen im östlichen Teilbereich des Plangebiets festgesetzt. Im Nordosten des Plangebiets im Nahbereich des S-Bahn-Haltepunktes „Rheinbach-Römerkanal“ der Linie S 23 der Deutschen Bundesbahn wurden beidseitig der Haupteerschließung öffentliche Parkplatzflächen festgesetzt. Ziel der Ausweisung war hierbei die Herstellung einer P + R – Anlage im Nahbereich des S-Bahn-Haltepunktes.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“, rechtskräftig seit dem 31.05.2012, erfolgten lediglich textliche Anpassungen und Ergänzungen des Ursprungsplans hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“ ist die Festsetzung

geänderter Gebietsausweisungen der westlich und östlich der Siemensstraße gelegenen Gewerbegebietsflächen. Im Zuge der anstehenden 2. Änderung sind demnach auch erneut Änderungen zu den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erforderlich.

So soll u.a. für die Flächen westlich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen Siemensstraße ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Obstwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt werden. Hintergrund hierfür ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Art der gewerblichen Nutzung für einen obsterzeugenden und –verarbeitenden Betrieb einschließlich der dafür zusätzlich betrieblich erforderlichen temporären Unterbringung für saisonale Arbeitskräfte am Standort. Demnach sollen mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Obstwirtschaftlicher Betrieb“ unter Berücksichtigung der Art der vorhandenen gewerblichen Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die notwendige Unterbringung temporär erforderlicher Arbeitskräfte betriebsnah innerhalb der privaten Grundstücksflächen im Plangebiet in Form hinzutretender baulicher Anlagen realisieren zu können. Da gemäß dem Nutzungskatalog der BauNVO die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in einem Gewerbegebiet allgemein unzulässig ist und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einen eingeschränkten Nutzerkreis (Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) abstellt, ist hierfür die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit Festsetzung der Zweckbestimmung erforderlich. Im Rahmen der zu treffenden Festsetzungen ist sicherzustellen, dass in Hinblick auf die geplante hinzutretende temporäre Wohnnutzung mögliche Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des geplanten sonstigen Sondergebiets ausgeschlossen werden.

Zudem sollen die Flächen anteilig für die Errichtung eines Lkw- Halteplatzes mit Ruhebereichen und sanitären Einrichtungen für die betriebsbezogene An- und Ablieferung herangezogen werden. Aufgrund der betrieblichen Abläufe ist eine zeitlich flexible und von den gesetzlichen Ruhezeiten entkoppelte Erreichbarkeit der Betriebsflächen für den Ziel- und Quellverkehr erforderlich. Vor dem Hintergrund der bestehenden Gebietsausweisung ist jedoch eine zeitlich uneingeschränkte gewerbliche Nutzung der Flächen bisher nicht möglich. Um den zwischenzeitlich geänderten betrieblichen Anforderungen Rechnung zu tragen, soll daher diese geplante Nutzung planungsrechtlich ebenfalls innerhalb der geplanten Sondergebietsflächen ermöglicht werden.

In Hinblick auf eine langfristig möglichst flexible gewerbliche Ausnutzungsmöglichkeit der im rechtswirksamen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“ östlich der öffentlichen Verkehrsflächen Siemensstraße derzeit als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzten Flächen sollen diese Flächen zukünftig als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt werden. Dies berücksichtigt die Möglichkeit einer von den gesetzlichen Ruhezeiten entkoppelten Nutzbarkeit der

Flächen am Standort sowohl für die gebietsintern benachbarte gewerbliche Nutzung als auch für mögliche derzeit standortfremde Unternehmen. Die geplante Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung fügt sich hierbei in die Typologie der bereits getroffenen Gebietsausweisungen innerhalb der nördlich und südlich angrenzenden Geltungsbereiche der Bebauungspläne Rheinbach Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II“ und Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“ ein, welche für die gebietsinternen Flächen im Nahbereich der Bundesautobahn A 61 ebenfalls Industriegebiete gem. § 9 BauNVO festsetzen. Insofern wird diese Gebietstypologie innerhalb des Rheinbacher Gewerberings im Nahbereich entlang der Bundesautobahn A 61 zielgerichtet weiterentwickelt. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen mögliche Lärmkonflikte mit Ihren Auswirkungen in Hinblick auf sämtliche geplante Nutzungsarten gutachterlich identifiziert werden, um ggf. entsprechende Vorkehrungen auf planungsrechtlicher Ebene zu treffen.

Im Zuge der anstehenden 2. Änderung des Bebauungsplans sollen weiterhin die bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans festgesetzten öffentlichen Parkplatzflächen im Bereich der Haltestelle der S 23 der Deutschen Bundesbahn „Rheinbach-Römerkanal“ unter Berücksichtigung der räumlichen Anordnung der zwischenzeitlich hergestellten P + R - Anlage östlich der öffentlichen Verkehrsflächen Siemensstraße planungsrechtlich gesichert werden. Zudem sollen die östlich über den derzeitigen Bestand hinausgehenden Erweiterungsmöglichkeiten der P + R - Anlage weiterhin planungsrechtlich berücksichtigt werden. Um gleichfalls auch zukünftig evtl. notwendige Erweiterungsmöglichkeiten zur Unterbringung zusätzlicher überdachter Fahrradabstellanlagen bereitstellen zu können, soll innerhalb dieser Flächen auch die Zulässigkeit zur Anlage von Fahrradabstellanlagen ermöglicht werden. Die im Ursprungsplan westlich der öffentlichen Verkehrsflächen Siemensstraße festgesetzten „öffentlichen Parkflächen“ sollen gemäß der Bestandsnutzung zurückgenommen und den geplanten Flächen des sonstigen Sondergebiets „Obstwirtschaftlicher Betrieb“ zugeordnet werden.

Die ebenfalls bereits im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Bereich der Anbauverbotszone entlang der Bundesautobahn A 61 sollen weiterhin planungsrechtlich gesichert, jedoch zukünftig zum überwiegenden Teil als private Grünfläche festgesetzt werden. Die Festsetzungen in diesem Bereich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) sollen jedoch weiterhin aufrechterhalten werden. Der Nahbereich entlang der Bahntrasse (Gemarkung Rheinbach, Flur 40, Flurstück 117) soll künftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden und so als Pufferfläche und Gebietseingrünung entlang der Bahntrasse dienen. Die festgesetzten privaten Grünflächen im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets sollen dem geplanten sonstigen Sondergebiet (SO) „Obstwirtschaftlicher Betrieb“ zugeordnet werden. Im Rahmen des anstehenden Planverfahrens soll geprüft werden, inwiefern der im ursprünglichen Landschaftspflegerischen Begleitplan (**Anlage 07**) dargestellte ökologische Ausgleichsbedarf, welcher sich durch grünordnerische Festsetzungen im rechtskräftigen Ursprungsplan niederschlägt, vor dem

Hintergrund der geänderten Planungsziele gebietsintern weiterhin planungsrechtlich umsetzbar ist. Im Rahmen des anstehenden Umweltberichts zum Bebauungsplan wird hierzu eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Berücksichtigung bereits getroffener Festsetzungen erstellt und so der voraussichtlich zu erbringende ökologische Ausgleichsbedarf auf Basis der Planungsziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes ermittelt.

Im Zuge der anstehenden 2. Änderung des Bebauungsplans sollen zudem die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Siemensstraße in Hinblick auf die Dimensionierung des erfolgten technischen Ausbaus geprüft und bei Bedarf entsprechend planungsrechtlich angepasst werden. In diesem Zusammenhang sollen die in Form einer Stichstraße festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im östlichen Teilbereich des Plangebiets zurückgenommen und als private Grundstücksflächen dem geplanten Industriegebiet (GI) zugeordnet werden.

Flächennutzungsplan

Aufgrund der geänderten langfristigen städtebaulichen Zielausrichtungen hinsichtlich der geplanten Gebietsausweisungen ist der Bebauungsplan nicht gem. § 8 (2) BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan heraus entwickelbar. Aufgrund dessen ist hierfür die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Zuge der im Parallelverfahren geplanten Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Flächen westlich der öffentlichen Verkehrsfläche Siemensstraße einschließlich des bisher als private Grünflächen dargestellten Bereichs als Sondergebietsflächen dargestellt werden. Die zugunsten der P + R - Anlage überplanten und auf der Ebene des Flächennutzungsplans bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen im nordöstlichen Teilbereich sollen künftig als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: wichtiger Parkplatz dargestellt werden. Die dargestellte Grünfläche entlang der Bundesautobahn A 61 soll im Zuge der anstehenden Änderung des Flächennutzungsplans bestehen bleiben. Mit den geplanten Inhalten der 19. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Gesamtbereich gewährleistet.

2. Weiteres Vorgehen

Der Rat der Stadt Rheinbach hat bereits in seiner Sitzung am 27.04.2020 die Aufstellungsbeschlüsse für die deckungsgleichen Geltungsbereiche der Bauleitpläne gefasst (BV/1346/2020). Im weiteren Schritt schlägt die Verwaltung nun vor, für die Bauleitpläne mit den jeweils geringfügig erweiterten Geltungsbereichen, welche

- im Norden durch den Verlauf der Trasse des schienengebundenen Nahverkehrs der Bundesbahn zugehörigen Grundstücksflächen

- im Osten durch die Grundstücksgrenzen der Bundesautobahn BAB A 61
 - im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der plangebietsintern parallel verlaufenden Teilflächen der Landesstraße L 158 (Meckenheimer Straße) und
 - im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der plangebietsbegleitenden Trasse der Bundesstraße B 266 begrenzt werden,
- a) den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Im Gülden Morgen“ gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zu fassen, und
- b) den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“, 2. Änderung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zu fassen.

Die erforderlichen Bekanntmachungen im Amtsblatt „kultur und gewerbe“ und auf der städtischen Internetseite wird die Verwaltung nach den Beschlussfassungen durchführen. Zusätzlich wird die Verwaltung die Veröffentlichungen in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetseite www.uvp.nrw.de zugänglich machen.

Rheinbach, den 29.07.2020

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin