

Stadt Rheinbach

Begründung

19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Im Gülden Morgen“

Darstellung von Sondergebiets- und gewerblichen Flächen
sowie von öffentlichen Verkehrsflächen

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Stand: 29.07.2020

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung	4
1.2	Eigentumsverhältnisse	5
1.3	Planungsrechtliche Situation	5
1.4	Anlass und Ziel der Planung.....	5
1.5	Ver- und Entsorgung	6
2	Übergeordnete Planung und Planungsrechtliche Anpassungen	7
2.1	Regionalplan.....	7
2.2	Landschaftsplan (LP).....	7
2.3	Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan	7
3	Umweltbericht	8

1 Vorbemerkungen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (GV. NRW S. 587), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist und das Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 16.07.2016 (GV. NRW 2016 S. 559), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV.NRW S. 376), jeweils in der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung gültigen Fassung.

1.1 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

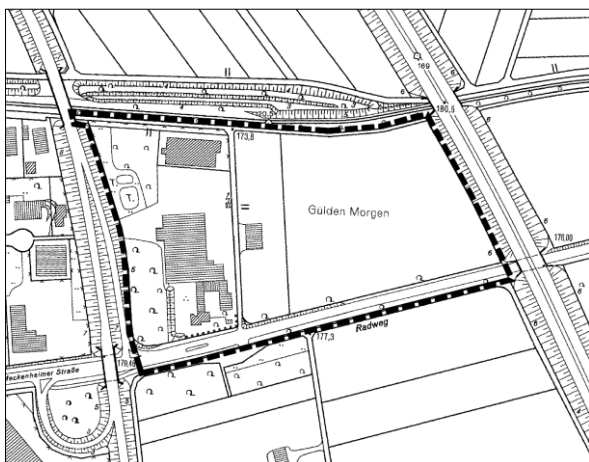


Abb. 1: Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Im Gülden Morgen“, unmaßstäblich

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Im Gülden Morgen“ umfasst eine ca. 11,30 ha große Fläche östlich der Kernstadt. Im Norden wird das Plangebiet durch den Verlauf der der Trasse des schienengebundenen Nahverkehrs der Deutsche Bahn AG zugehörigen Grundstücksflächen begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsabgrenzung 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

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Im Gülden Morgen“ ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“, 2. Änderung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Im Gülden Morgen“ ist der Abbildung 1 zu entnehmen. Die öffentlich-rechtliche Erschließung erfolgt mittels der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquerende Siemensstraße mit unmittelbarer Anbindung an die Landesstraße L 158 (Meckenheimer Straße).



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Im Gülden Morgen“, unmaßstäblich

Der westliche Teilbereich der Flächen des Plangebiets wird derzeit gewerblich genutzt. Die östlich der öffentlichen Verkehrsflächen der Siemensstraße gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich im Rahmen des gewerblichen Obstanbaus genutzt. Im nördlichen Bereich werden die Flächen zudem durch die vorhandene P + R - Anlage im Nahbereich der Haltestelle der S-Bahn-Linie S 23 / RB 23 der Deutsche Bahn AG „Rheinbach-Römerkanal“ geprägt. Die S 23 / RB 23 verkehrt in einem Zeitraum von montags bis freitags von ca. 06:30 Uhr bis ca. 23:00 Uhr im Halbstundentakt, der während der Hauptverkehrszeiten auf einen Viertelstundentakt verkürzt wird. Die genaue Übersicht der Bebauungs- und

Freiflächenstruktur innerhalb des Plangebiets ist dem beigefügtem Luftbild (Abbildung 2) zu entnehmen.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 40, Flst. Nr. 117, 119, 118, 116, 115, 108, 98, 105, 104 sowie Gemarkung Rheinbach, Flur 38, Flst. Nr. 32, 154, 156, 158, 160 und 162 befinden sich in städtischem Eigentum. Die Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 40, Flst. Nr. 14 und Gemarkung Rheinbach, Flur 39, Flst. Nr. 6 befinden sich im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesbetrieb Straßenbau NRW). Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasste Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Rheinbach, Flur 38, Flst. Nr. 30 befindet sich im Eigentum der Bundesstraßenverwaltung der Bundesrepublik Deutschland.

1.3 Planungsrechtliche Situation



Abb. 3: rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach, Auszug unmaßstäblich

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach (siehe Abb. 3) sind die Flächen im Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans überwiegend als gewerbliche Flächen dargestellt. Im südwestlichen Randbereich sowie straßenbegleitend entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Bundesautobahn (BAB) A 61 im Osten sind private Grünflächen dargestellt. Zugunsten der öffentlichen Verkehrsflächen der Bundesautobahn (BAB) A 61 wird innerhalb der gewerblichen Flächen ein Freihaltekorridor dargestellt. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs der 19. Änderung des Flächennutzungsplans werden die plangebietsparallel verlaufenden

Teilflächen der Landesstraße L 158 (Meckenheimer Straße) als klassifizierte Straße einschließlich Freihaltekorridor dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan tragen damit, mit Ausnahme der zwischenzeitlich errichteten P + R – Anlage am Haltepunkt der S 23 / RB 23 Römerkanal den derzeit bestehenden Nutzungsarten im Plangebiet Rechnung.

1.4 Anlass und Ziel der Planung

Auf Grundlage geänderter, städtebaulich langfristiger, Zielausrichtungen zum Zwecke des Erhalts und der planungsrechtlichen Sicherung einer bereits bestehenden Art der gewerblichen Nutzung (obsterzeugender und –verarbeitender Betrieb) sowie zum Zwecke der Übernahme bereits rechtskräftiger Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf die Ebene der übergeordneten Planung ist die 19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Im Gulden Morgen“ erforderlich. Durch die anstehende Änderung des Flächennutzungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Gesamtbereich gewährleistet werden. Hierdurch sollen zudem für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 61 „Im Gulden Morgen“, 2. Änderung die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

So soll im Rahmen der anstehenden 19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Im Gulden Morgen“ u.a. für die im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Flächen (G) dargestellten Bereiche westlich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen Siemensstraße künftig ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Obstwirtschaftlicher Betrieb“ dargestellt werden. Hintergrund hierfür ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Art der gewerblichen Nutzung (obsterzeugender und –verarbeitender Betrieb) einschließlich der dafür zusätzlich betrieblich erforderlichen temporären Unterbringung für saisonale Arbeitskräfte am Standort. Mit der Darstellung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Obstwirtschaftlicher Betrieb“ soll 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. Zudem sollen die Flächen anteilig für die Errichtung eines Lkw- Halteplatzes mit Ruhebereichen und sanitären Einrichtungen für die betriebsbezogene An- und Ablieferung dienen.

Die im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Flächen (G) dargestellten Flächen einschließlich des überwiegenden Anteils der öffentlichen Verkehrsflächen Siemensstraße sollen auf der Ebene des Flächennutzungsplans weiterhin aufrechterhalten werden.

Im Rahmen der anstehenden 19. Änderung des Flächennutzungsplans sollen zudem der bisher als Gewerbliche Flächen dargestellte Bereich im Nordosten des Plangebiets einschließlich der nördlichen Teilflächen der Siemensstraße mit den vorhandenen überdachten Fahrradabstellanlagen künftig insgesamt als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: wichtiger Parkplatz dargestellt werden. Hintergrund hierfür ist die Überführung der bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 61 „Im Gilden Morgen“ getroffenen Festsetzungen in Form öffentlicher Parkplatzflächen im Bereich der Haltestelle „Rheinbach-Römerkanal“ der S 23 der Deutsche Bahn AG in die übergeordnete Planung. Hierdurch sollen diese Flächen unter Berücksichtigung der räumlichen Anordnung der zwischenzeitlich hergestellten P + R - Anlage östlich der öffentlichen Verkehrsflächen Siemensstraße langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig sollen auch die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten und über den derzeitigen Bestand hinausgehenden Erweiterungsmöglichkeiten der P + R - Anlage in die übergeordnete Planung mit aufgenommen werden. Hierdurch soll dem Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Stellplatzflächen für den MIV sowie für den Radverkehr im Nahbereich der Zustiegsmöglichkeiten zum schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr langfristig Rechnung getragen werden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen im Bereich der Anbauverbotszone entlang der Bundesautobahn A 61 im östlichen Teilbereich des Plangebiets sollen weiterhin planungsrechtlich mittels Aufrechterhaltung der bestehenden Darstellung gesichert werden. Die dargestellten Grünflächen im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets sollen jedoch herausgenommen werden. Die Flächen sollen dabei dem geplanten sonstigen Sondergebiet (SO) „Obstwirtschaftlicher Betrieb“ zugeordnet werden.

Planungsrechtliche Anpassungen im Bereich der Flächen der Landesstraße L 158 (Meckenheimer Straße) sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens derzeit nicht vorgesehen.

1.5 Ver- und Entsorgung

Technische und energetische Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom wird derzeit durch das Wasserwerk Rheinbach sowie durch private Versorgungsunternehmen sichergestellt. Die technischen Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der derzeitigen Nutzungen sowie der geplanten Nutzungen befinden sich innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Siemensstraße mit Anschluss an die Landesstraße L 158 (Meckenheimer Straße). Die Versorgung und versorgungsstrukturelle Anbindung des Plangebiets ist somit über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen mit Anschluss an die örtlich weiterführende technische Infrastruktur gewährleistet. Eine Ertüchtigung des Leitungsnetzes ist derzeit nicht erforderlich.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Mit der anstehenden Änderung des Flächennutzungsplans werden keine über die derzeitigen Darstellungen hinausgehenden wesentlichen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten eröffnet. Die bestehenden Anschlüsse im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Siemensstraße sind sowohl für die bestehenden als auch für die in Rede stehenden Darstellungs- bzw. Nutzungsänderungen ausreichend dimensioniert. Insofern ist die ordnungsgemäße Entsorgung der privaten und öffentlichen Grundstücksflächen in Hinblick auf die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung durch Einleitung in den vorhandenen Leitungsbestand innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Siemensstraße und Weiterführung in den vorhandenen Kanalbestand im Bereich der Landesstraße L 158 (Meckenheimer Straße) öffentlich-rechtlich gesichert.

2 Übergeordnete Planung und Planungsrechtliche Anpassungen

2.1 Regionalplan

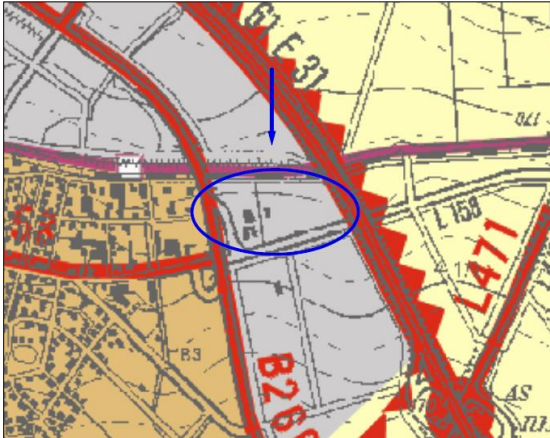


Abb. 4: Regionalplan, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, Auszug unmaßstäblich

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, stellt für die Flächen des Geltungsbereichs der 19. Änderung des Flächennutzungsplans einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar (siehe Abb. 4). Die Realisierung von industriell genutzten Flächen und gewerblich orientierten Sondergebietsflächen ist gemäß der nutzungsspezifischen Zielausrichtung des Regionalplans grundsätzlich innerhalb der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen zulässig. Insofern entspricht die vorgesehene planungsrechtliche Ausrichtung den Darstellungen des Regionalplans. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Im Gülden Morgen“ steht somit den Zielen der regionalen Raumordnung nicht entgegen.

2.2 Landschaftsplan (LP)

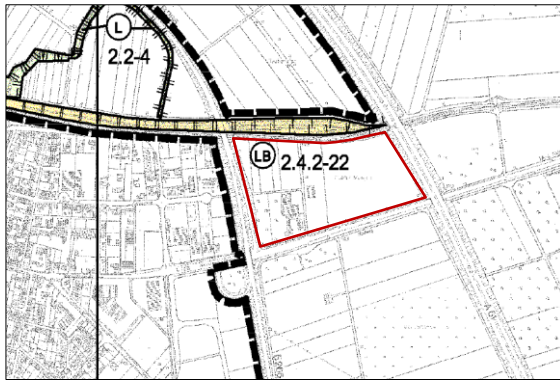


Abb. 5: rechtskräftiger Landschaftsplan Nr. 4 „Meckenheim-Swisttal-Rheinbach“, Auszug unmaßstäblich

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Am Gülden Morgen“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 4 „Meckenheim-Swisttal-Rheinbach“, Stand 2008 (siehe Abb. 5). Der dargestellte geschützte Landschaftsbestandteil LB 2.4.2-22 befindet sich nördlich angrenzend an den Geltungsbereich der vorliegenden 19. Änderung des Flächennutzungsplans. Eingriffe durch die Bauleitplanung sind nicht vorgesehen. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans wird der Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans als Bereich mit dem Entwicklungsziel Nr. 6 geführt. Demnach soll

bis zur Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung oder anderer Verfahren temporär erhalten werden. Da es sich bei dem vorliegenden Planverfahren um die Änderung eines bereits durch die verbindliche Bebauleitplanung erfassten Bereichs handelt, welcher im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche dargestellt ist, steht die Planung den Zielen des rechtskräftigen Landschaftsplans nicht entgegen. Anpassungen oder Änderungen des rechtskräftigen Landschaftsplans sind auf Grundlage des vorliegenden Planverfahrens nicht erforderlich.

2.3 Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan

Mit der 19. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Im Gülden Morgen“ sollen, wie bereits aufgeführt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“, 2. Änderung geschaffen werden. Im Rahmen der anstehenden 19. Änderung des Flächennutzungsplans sollen demnach die vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Grundlage der nachfolgenden Flächenzuordnungen der übergeordneten Planung geändert werden:

Art der Nutzung	bestehende Nutzung ca. in ha	geplante Nutzung ca. in ha
Gesamtfläche des Geltungsbereichs der 19. Änderung des FNP	11,36	11,36
Gewerbliche Flächen	9,06	2,90
Sonderbauflächen	0,00	5,36
Grünflächen	1,10	0,48
Verkehrsflächen	1,20	2,62

Tabelle 2: Gegenüberstellung der bestehenden Nutzung zur geplanten Nutzung

3 Umweltbericht

Hinweis: Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrensfortganges. Hierzu werden die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung, der Abstimmung mit den Behörden sowie die Ergebnisse der zu erstellenden Fachgutachten entsprechend berücksichtigt.

Rheinbach, den

Stefan Raetz
Bürgermeister