

## **Anlass**

Die Entwicklung des Gewerbe- und Büroparks Rheinbach Nord II hat in den letzten Jahren eine sehr gute Phase durchlaufen. Hierbei ist insbesondere die Neuansiedlung von der DSG-Canusa GmbH und der Profit Parts Fahrzeugteile Großhandelsgesellschaft mbH zu nennen.

Eine noch nicht bebaute Fläche stellt ein Grundstücksbereich dar, der im nordöstlichen Bereich der Gutenberg-straße liegt und an eine im rechtskräftigen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II“ I. Änderung festgesetzte und an der A 61 gelegene öffentliche Grünfläche angrenzt (siehe Anlage 1). Hier sind noch Nachverdichtungspotenziale gegeben. Es ist ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung, im Gewerbegebiet alle Potenziale zur weiteren Ansiedlung von Arbeitsplätzen zu aktivieren. Weiterhin verfolgt die Stadt Rheinbach das Ziel, der Innenentwicklung eindeutig den Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen und identifiziert gezielt Nachverdichtungspotenziale, um diese Flächen letztlich aktiv einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Es ist daher beabsichtigt, den Grundstücksbereich an der Gutenbergstraße einschließlich der öffentlichen Grünfläche zu überplanen. Durch eine entsprechende Änderung der Bauleitplanung soll eine maximale Bauflächenausweisung für die Ansiedlung eines größeren Betriebes ermöglicht werden.

Da diese Flächen bereits erschlossen sind, sind keine Folgekosten für die öffentlichen Infrastrukturen zu erwarten.

## **Vorhandenes Planungsrecht**

### Flächennutzungsplan

Grundzug des behördenverbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach ist für den Bereich des Gewerbe- und Büroparks Rheinbach Nord II, dort eine gewerbliche Nutzung zu positionieren. Gleichzeitig soll eine Eingrünung des Eulnbaches und eine angemessene Eingrünung des Gebietes zur Autobahn A 61, zur B 266 und zur Bahnlinie Bonn – Euskirchen durch Pflanzung eines Grünstreifens geschaffen werden. Zielabsicht ist dabei, eine entsprechende Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich zum einen als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlagen“ und zum anderen als „gewerbliche Baufläche“ dar. Auf den als Anlage 3 beigefügten Auszug wird verwiesen.

Mit der IV. Änderung soll die nordwestlich des Eulnbaches gelegene öffentliche Grünfläche zum Teil zurückgenommen werden. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird jedoch mit der Änderung der Bauleitplanung gefolgt, da auch weiterhin ein entsprechender Grünstreifen zwischen der BAB 61 und den Bauflächen bestehen bleibt. Die Eingrünung des Eulnbaches, die außerhalb des Änderungsbereiches liegt, bleibt auch unangetastet. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und er in seinen Grundzügen nicht beeinträchtigt wird, ist die geplante Abweichung städtebaulich vertretbar.

### Bebauungsplan

Der seit dem 01.07.2006 rechtskräftige Bebauungsplan Rheinbach Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II“ I. Änderung (Anlage 4) trifft für den Änderungsbereich folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Industriegebiet (GI 1)
- maximal 2 Vollgeschosse
- Festsetzung von Baugrenzen
- Grundflächenzahl 0,8

- 180 ,00 m über NN als Höchstmaß der baulichen Anlagen
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen parallel der Gutenbergstraße

Die Anbaubeschränkungszone und die Anbauverbotszone zur A 61 sind nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Ziel und Inhalt der Planung

Die Änderung der Bauleitplanung dient dazu, Nachverdichtungspotentiale im Gewerbegebiet Rheinbach Nord II auszuschöpfen und eine größere zusammenhängende Baufläche zu generieren, auf der die Ansiedlung eines größeren Betriebes möglich ist. Hierfür soll ein Teil der nordwestlich des Eulenbaches gelegenen öffentlichen Grünfläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung sollen in Anlehnung an die bestehenden Ausweisungen der umliegenden Bauflächen festgesetzt werden. Für die gesamten Flächen (10.646 m<sup>2</sup>) innerhalb des Geltungsbereichs der IV. Änderung wird daher in Anlehnung an den Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) – somit als Art der baulichen Nutzung Industriegebiet (GI 1) festgesetzt. Der Teilbereich der bisherigen Ausgleichsfläche, die jetzt als GI-Fläche festgesetzt wird, umfasst eine Größe von 4350 m<sup>2</sup>. Die weiteren Zulässigkeiten bzw. Einschränkungen der zulässigen Betriebe werden aus der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Nord II“ I. Änderung unverändert übernommen. Dies gilt auch für das Maß der baulichen Nutzung. Es sollen dort maximal II-geschossige Vorhaben mit einem Höchstmaß von 180,00 m über NN entstehen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

Die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone zur A 61 werden ebenfalls übernommen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Anbauverbotszone sollen jedoch Stellplätze, Zufahrten sowie befahrbare Flächen und ein Herausrücken der Hauptanlagen über die rückwärtige Baugrenze als Ausnahme zulässig sein, wenn die Straßenbauverwaltung als Straßenbaulastträger dem zustimmt.

Zudem sollen im Rahmen der IV. Änderung des Bebauungsplanes die textlichen Festsetzungen an die Rheinbacher Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angepasst werden, die der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zugrunde liegt.

Der Änderungsbereich liegt zum größten Teil auf einer bereits angelegten Ausgleichsfläche. Durch die zusätzliche Bauflächenausweisung wird ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft verursacht und eine bereits angelegte Kompensationsfläche reduziert. Die IV. Änderung des Bebauungsplanes bedarf daher einer Überarbeitung des gesamten Ausgleichsflächenkonzeptes. Der erforderliche ökologische Ausgleichsbedarf ist noch zu ermitteln. Das zu erwartende Kompensationsdefizit soll durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Rheinbach ausgeglichen werden. Auf diesem Konto stehen ausreichend Wertepunkte zur Verfügung.

## **Verfahren**

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II“ IV. Änderung – Bereich Gutenbergstraße gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch – als Empfehlung an den Rat - zu fassen. Gleichzeitig soll der Ausschuss in eigener Zuständigkeit auch die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Scoping) beschließen.

Die erforderlichen Bekanntmachungen im Amtsblatt „kultur und gewerbe“ wird die Verwaltung nach den Beschlussfassungen im Ausschuss und Rat durchführen.

Zur Vorbereitung der Beratung und Beschlussfassungen sind folgende Unterlagen in der Anlage zur Verwaltungsvorlage beigelegt:

- Luftbild (Anlage 1)
- Übersichtsplan mit Einzeichnung der Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderung (Anlage 2)
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Anlage 3)
- Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan (Anlage 4)
- Vorentwurf der IV. Änderung des Bebauungsplanes (Anlage 5)
- Erläuterungen zum Vorentwurf (Anlage 6)

Rheinbach, den 11.03.2014

gez. Stefan Raetz  
Bürgermeister

gez. Robin Denstorff  
Fachbereichsleiter