Stadt Rheinbach

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 54
Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II

IV. Änderung – Bereich Gutenbergstraße

- Erweiterung gewerblicher Bauflächen -

Stand: 14.04.2015

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und die Begründung des Planes nach Abwägung möglicher Alternativen

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 54, IV. Änderung

Büro- und Gewerbepark Nord II, Bereich Gutenbergstraße
- Erweiterung gewerblicher Bauflächen -

1 Ziel- und Zweck der Planung

Die Stadt Rheinbach verfolgt mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 54 „Büro- und Gewerbepark Nord II“ das Ziel, Nachverdichtungspotentiale im Gewerbegebiet Rheinbach Nord II auszuschöpfen und eine größere zusammenhängende Baufläche zu generieren. Dies entspricht dem übergeordneten Ziel, der Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. .

Durch die Festsetzung gewerblicher Baufläche auf einer Teilfläche der öffentlichen Grünfläche können ca. 3.500 m² Nettobaufläche innerhalb eines voll erschlossenen, bereits überwiegend bebauten Gewerbegebietes zusätzlich geschaffen werden. Gemeinsam mit den benachbarten, noch nicht veräußerten Flächen steht damit ein zusammenhängendes Gewerbeflächenpotential von rund 6.800 m² Nettobaufläche zur Verfügung, mit dem sowohl die Nachfrage an größeren Grundstücken als auch an kleinteiligeren Einheiten bedient und bedarfsgerecht parzelliert werden kann.

Mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes und der einhergehenden Festsetzung von GI-Flächen wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen können. Eine Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB war daher ausgeschlossen und für die Belange des Umweltschutzes war eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben wurden.

2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 07.04.2014 die IV. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB (Baugesetzbuch) zur Aufstellung beschlossen.

Im Zeitraum vom 05.05. bis 23.05.2014 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.04.2014 beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detailierungsgrades der Umweltprüfung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, gebeten, insbesondere die aus ihrer Sicht relevanten Umweltbelange zu benennen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gab es keine Hinweise oder Anregungen zur beabsichtigen Planung.

Nach entsprechenden Hinweisen der Bezirksregierung Köln wurden Planungen zur Gewässerentwicklung, Regelungen zum Überschwemmungsgebiet und die Hochwasserrisikomanagementplanung geprüft und unter Beachtung des benachbarten Eulenbachs relevante Inhalte in den Umweltbericht aufgenommen. Darüber hinaus wurde die im Hinblick auf den Immissionsschutz getroffene Gliederung des Plangebietes um Festsetzungen bezüglich Störfallbetriebe im Hinblick auf die Störfallverordnung (12. BImSchV) ergänzt.

Die Belange von Natur- und Landschaftsschutz sowie des Grundwasser- und Bodenschutzes wurden im Zuge des Umweltberichtes geprüft und erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs benannt. Die geforderte artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes bei Beachtung des vorgeschriebenen Rodungsverbots keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetzt zu erwarten sind.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes einschließlich des Umweltberichtes wurde vom 11. November 2014 bis einschließlich 10. Dezember 2014 durchgeführt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

Der Rhein-Sieg-Kreis regte an, die Eingriffsbilanzierung hinsichtlich des Schutzgutes Boden zu ergänzen und die im Umweltbericht genannten bodenbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Boden als Hinweis zum Bodenschutz aufzunehmen. Nach Beratung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt. Planung und Verkehr am 10.02.2015 wurde diese Anregung aufgegriffen und die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wurde um das Schutzgut Boden ergänzt. Der Umweltbericht, Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden., Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. und Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden., ist entsprechend des Sachverhaltes fortgeschrieben worden.

Durch die Ergänzungen und die Fortschreibung des Umweltberichtes wurden zwar die Grundzüge der Planung nicht berührt, da jedoch der Kreis der betroffenen Öffentlichkeit für eine eingeschränkte erneute Beteiligung nicht näher feststellbar war, wurde aus Gründen der Rechtssicherheit eine erneute verkürzte Offenlage vom 11.03. bis einschließlich 24.03.2015 zu den geänderten und ergänzten Teilen gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Rhein-Sieg-Kreis regte eine erneute Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in Bezug auf die wegfallenden und zu kompensierenden Bodenfunktionen an, da aus der Sicht des Bodenschutzes die durch den zusätzlichen Wegfall der Bodenfunktion erforderlichen Kompensationen nicht abgedeckt sei. Die Ermittlung des Kompensationsumfanges und die Umrechnung in Ökowertpunkte beinhaltet jedoch auch die zusätzlich versiegelbare Fläche von 3.478 m². Für den Eingriff in den betroffenen Boden ist aber nur ein Bedarf von 2.087 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Da in den Ökowertpunkten Maßnahmen enthalten sind, die auch eine Kompensationsfunktion für das Bodenpotenzial übernehmen können, geht die Stadt Rheinbach davon aus, dass mit der Ablösung von insgesamt 46.253 Ökopunkten auch der zusätzliche Wegfall der Bodenfunktion als ausgeglichen gilt.

Aus der Öffentlichkeit kam im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung die Anregung, die Kompensationsfragen bis zur abschließenden Erarbeitung der Hochwasserrisikomanagementplanung zurückzustellen, da durch die zusätzliche Versiegelung ein steigendes Überschwemmungsrisiko, insbesondere für die Ortschaft Ramershoven, bestehe. Eine signifikante Erhöhung des Überschwemmungsrisikos durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zeichnet sich nicht ab, die Randbedingungen und die Belange des Schutzes vor Hochwasser wurden bereits auf anderer fachplanerischer Ebene aufgegriffen und behandelt, sodass eine Zurückstellung der Kompensationsfragen bis zum Abschluss der Hochwasserrisikomanagementplanung nicht erforderlich ist.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnis der Abwägung

Durch die Bauflächenausweisung auf einer Grünfläche wird ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft verursacht und eine bereits angelegte Kompensationsfläche reduziert. Der Verlust der bereits vorhandenen Kompensationsmaßnahme ist ebenfalls zu ersetzen. Mögliche Alternativen zu der gewählten städtebaulichen Konzeption, mit denen die genannten Ziele der Planung erreicht werden können, bestanden nicht. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden als unvermeidbar angesehen. Durch die im Umweltbericht genannten Maßnahmen und gem. § 1a BauGB festgesetzten Maßnahmen wird der Eingriff gemindert und ausgeglichen.

Eine Erhöhung des Überschwemmungsrisikos, insbesondere für die Ortschaft Ramershoven, durch die Umsetzung der Planung besteht nicht. Die Belange des Hochwasserschutzes werden bereits auf anderer fachplanerischer Basis (Hochwasserrisikomanagementplanung) aufgegriffen und behandelt.

Rheinbach, den

……

Stefan Raetz
Bürgermeister