

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 29 "Gewerbegebiet Am Eulenbach"

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.1 Vorbemerkungen

Die Stadt Rheinbach hat mit beachtlichem finanziellen Aufwand mit Unterstützung des Bundes und des Landes umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Stadtkern von Rheinbach durchgeführt. Im Stadtkern stehen noch ausreichende Flächen für die Ausweitung von Verkaufsflächen zur Verfügung. Zielsetzung der Stadt Rheinbach ist die Stärkung der mittelzentralen Funktion und des städtebaulichen Erlebniswertes in der Innenstadt, daher gilt es, den innenstadttypischen Einzelhandel auch durch bauleitplanerische Maßnahmen zu stärken.

Die Stadt Rheinbach hat ferner ein großes Freizeit- und Sportzentrum ausgewiesen, wo vielfältige Einrichtungen betrieben werden.

Aus diesen Gründen strebt die Stadt an, eine räumlich funktionale Arbeitsteilung über die Bauleitplanung zu sichern:

- Kernstadt Rheinbach: Standort von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadttypischen Sortimenten;
- Sport- und Freizeitzentrum: Standort von Anlagen für sportliche Zwecke;
- Standort Gewerbegebiet "Am Eulenbach" wegen der Lage an zwei leistungsfähigen Straßen, Nähe zum Stadtkern, aber auch zur Umgehungsstraße, Standort für Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-atypischen Sortimenten einschl. eines Sondergebietes für ein SB-Warenhaus und sonstiger weiterer einschlägiger Gewerbebetriebe;
- Ausschluß des Einzelhandels und Anlagen für sportliche Zwecke im den übrigen Gewerbe- und Industriegebieten;
- Sicherung der Betriebserweiterungsmöglichkeiten vorhandener Betriebe und Neuansiedlung im Bereich der Gewerbe-/Industriegebiete Nord;
- Vorhaltung von Reserveflächen für GE-Gebiete und Son-

dereinrichtungen o.a.

Diese räumlich-funktionale Arbeitsteilung soll durch die Bauleitplanung abgesichert werden.

1.2 **Entwicklung des Bebauungsplanes**

1. Offenlage

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 13.9.1982 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 29 "Gewerbegebiet am Eulenbach" gefaßt. Wesentliche Zielsetzung der Planung ist, aufgrund der räumlichen Zuordnung zum Stadtkern und der verkehrlichen Erschließung im Zuge der v.g. räumlich-funktionalen Arbeitsteilung Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-atypischen Sortimenten anzubieten. Durch die Konzentration auf einen Standort sollen für die Stadt Rheinbach insgesamt aber auch für die einzelnen Unternehmen Agglomerationsvorteile realisiert werden.

Durch die Sortimentsbegrenzung auf innenstadt-atypische Sortimente sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Kernstadt ausgeschlossen werden.

Der lange Planungszeitraum begründet sich durch mehrfache Prioritätenveränderungen und die zwischenzeitlich als notwendig anerkannte Einbindung in ein Gesamtkonzept der Stadtentwicklung und Gewerbeansiedlung.

2. Offenlage

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 26.06.1995 der Ansiedlung eines Baumarktes, eines Möbelabholmarktes und der Firma Handelshof Rheinbach Beteiligungs-GmbH im Bebauungsplangebiet Rheinbach Nr. 29 "Gewerbegebiet Am Eulenbach" als Ziel der Stadtentwicklung grundsätzlich zugestimmt.

Ausschlaggebend für diese städtebauliche Entwicklungskonzeption waren die Grundstücksverhältnisse. Der Grundbesitz ist zwischenzeitlich auf 3 wesentliche Investoren übertragen worden, die eine - aufeinander abgestimmte - bauliche Nutzung des Areals wünschen.

Dieses abgestimmte Nutzungskonzept, für das es an anderer Stelle im Stadtgebiet keine verfügbaren Flächen gibt, soll die wirtschaftliche Struktur der Stadt Rheinbach als Mittelzentrum stärken, die Konzentration und Einbindung der großen Bauflächen in einem Planbereich ist auch städtebaulich besser integrierbar. Die wechselseitigen Beziehungen können auch nur positiv bewertet werden, da beispielsweise Fahrzeugbewegungen auf ein Minimum beschränkt

werden.

Diese Beschlußlage führte zwangsläufig zur Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf - Stand August 1994 - grundlegend zu überarbeiten.

Verfahrensmäßig wird nach Beschlußfassung über die Anregungen und Bedenken aus der 1. Offenlage, eine neue Offenlage für den geänderten Entwurf durchgeführt.

3. Offenlage

Aufgrund der Entscheidung des OVG Münster, daß Bau- und Heimwerkermärkte nur noch in Sondergebieten zulässig sind, ist der Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplanentwurf Rheinbach Nr. 29 "Gewerbegebiet Am Eulenbach" erneut zu überarbeiten. Die grundlegenden Beschlüsse hierzu wurden vom Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuß am 04.06.1996 und vom Rat am 24.06.1996 gefaßt (Ausweisung eines Sondergebietes "Bau- und Heimwerkermarkt").

Die Änderungen beziehen sich auf folgende Bereiche:

1. Ausweisung eines SO-Gebietes "Bau- und Heimwerkermarkt" mit Sortimentsabgrenzung
2. Überarbeitung der textl. Festsetzung Oberflächenentwässerung
3. Änderungen der auf den Baugrundstücken ausgewiesenen Ausgleichsflächen parallel zur L 158 (Meckenheimer Straße) und zur B 266 (Umgehungsstraße)
4. Überarbeitung der Zufahrt zum Bau- und Heimwerkermarkt

Verfahrenstechnische Auswirkungen

Die vorgenannten Änderungen, sowohl der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 29 "Gewerbegebiet Am Eulenbach", sind inhaltlich so umfangreich, daß eine erneute Offenlage des gesamten Bebauungsplanes sinnvoll ist.

Innerhalb dieses Verfahrenszuges besteht dann für alle Beteiligten die Möglichkeit, die neue Planung zu prüfen und ggfls. Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Der landschaftspflegerische Begleitplan, erarbeitet für

die ursprünglich Fassung des Bebauungsplanes, wird nicht erneut überarbeitet, sondern um eine Anlage bezogen auf den Bereich des Bau- und Heimwerkermarktes ergänzt (s. Ziffer 2.2.12).

1.3. **Lage und städtebaulicher Zusammenhang**

Das Plangebiet liegt am Ostrand der Stadt Rheinbach und wird durch die B 266 (Umgehungsstraße), die L 158 (Meckenheimer Straße) und die Koblenzer Straße begrenzt. Durch diese Verkehrsachsen ergibt sich eine eindeutige räumlich funktionale Abgrenzung.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist heute noch landwirtschaftlich genutzt, bebaut sind z.Zt. nur zwei Grundstücke an der Meckenheimer Straße (Einkaufszentrum TOP-MARKT und Kfz-Handel mit Kfz-Reparatur). Der Großhandelsbetrieb "Handelshof" ist im Herbst 1996 eröffnet worden.

Das Gebiet ist topographisch gleichförmig und wird nur durch den Eulenbach, der das Plangebiet von Süden nach Norden durchquert, sowie kleinere Streuobstwiesen/Gärten im südlichen Teil strukturiert.

1.4. **Gebietsentwicklungsplan/Flächennutzungsplan**

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert (45. Änderung), da Teile im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt sind.

Die Bezirksregierung Köln hat mit Verfügung vom 16.07.90 die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Die Ausweisung eines Sondergebietes "Bau- und Heimwerkermarkt" wurde mit der Bezirksregierung abgestimmt.

1.5. **Plangeltungsbereich**

Der Planbereich wird begrenzt durch

- die südliche Grenze der Meckenheimer Straße (L 158)
- die westliche Grenze der B 266 (Nordumgehung)
- die nördliche Grenze der Koblenzer Straße
- die östliche Grenze der Parzelle Flur 12 Nr. 80

1.6. **Gebietserschließung**

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die L 158 (Meckenheimer Straße). Die Kreuzung L 158 (Meckenheimer Straße)/Am Eulenbach soll zukünftig als "Verkehrskreisel" umgestaltet werden; eine Signalisierung ist damit entbehrlich.

Von der L 158 an wird der Verkehr über 1 leistungsfähige Straße zur Koblenzer Straße geführt. Diese nimmt nicht nur den aus dem Bebauungsplan verursachten Verkehr auf, sondern führt auch den Verkehr aus dem zukünftigen "Wohnpark Weilerfeld" zum überörtlichen Straßennetz.

Eine zweite Anbindung ist für die im südlichen Plangebiet gelegenen Grundstücke vorgesehen, diese Straße erschließt nur die angrenzenden Grundstücke und endet in einem Wendehammer.

1.7. **Bodenordnung, Kosten und Finanzierung**

Im abgeschlossenen Flurbereinigungsverfahren Wormersdorf wurden der Stadt die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen zugewiesen. Notwendige Abrundungen, bedingt durch die geänderten Führungen der Erschließungsstraßen, konnten zwischenzeitlich erworben werden.

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen läuft seit 1996, die notwendigen Mittel werden im Rahmen der Haushaltspläne der nächsten Jahre zur Verfügung gestellt.

2. *Einzelbegründung der planungsrechtlichen Festsetzungen*

2.1. **Festsetzung von Grenzen, Flächen und Anlagen**

2.1.1. **Baugrenzen**

Im SO-Gebiet "Einkaufszentrum" verlaufen die Baugrenzen entlang der bestehenden Gebäude. Eine Vergrößerung des Einkaufszentrums ist im Hinblick auf mögliche Innenstadtauswirkungen nicht gewollt. Im Bereich der Tankstelle wurden die Baugrenzen entsprechend einem Beschluß des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom 30.05.1995, Beschluß Nr. 6/82 angepaßt. Die Baugrenzen sind nunmehr mit dem Bauantrag identisch.

Gemäß Beschluß des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses der Stadt Rheinbach vom 11.09.1990 ist die nördliche Baugrenze Meckenheimer Straße 12 auf den heutigen Gebäudebestand festgeschrieben worden.

Entlang der freien Strecke L 158 und B 266, sowie entlang der Koblenzer Straße ist für eine ausreichende Grüngestaltung ein größerer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorgesehen. Die Baugrenzen im Bereich des Sondergebietes "Bau- und Heimwerkermarkt" wurden im Zuge der Überarbeitung des Planentwurfes zur 3. Offenlage den Belangen des Investors angepaßt.

Zum Eulenbach und zur öffentlichen Grünfläche sind die Baugrenzen in einem Abstand von 10 m ausgewiesen worden, um zwischen möglichen Gebäuden und der Grünfläche eine Schutzzone zu erhalten.

Die straßenseitigen Baugrenzen entlang der inneren Erschließungsanlagen sind mit dem üblichen und für eine Vorgartengestaltung ausreichenden Maß von 5 m festgesetzt.

2.1.2. Verkehrsflächen (Straßen, Wege)

Die Dimension der Verkehrsflächen ist durch Straßenbegrenzungslinien festgeschrieben. Berücksichtigt wurde dabei der aus dem Gewerbegebiet verursachte Verkehr (auch LKW) und die Anbindung des Wohnparks Weilerfeld.

Auf der Straße parallel zum Eulenbach wird auf der östlichen Seite ein kombinierter Geh- und Radweg geführt, der einen Anschluß zum SO-Gebiet (Einkaufszentrum) hat.

2.1.3. Freizuhaltende Sichtflächen

An der Einmündung zur L 158 (Meckenheimer Straße) liegen die Sichtdreiecke nur auf der öffentlichen Verkehrsfläche.

2.1.4. Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des GE-Gebietes der B 266 und der Koblenzer Straße sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Dieser private Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher soll neben ökologischen Vorteilen für Boden, Kleinklima, Flora und Fauna auch wirksamen Nachbarschutz realisieren.

Die öffentlichen Grünflächen entlang des Eulenbaches werden ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Hierdurch wird der vorhandene Bachlauf als bestimmendes Element der Landschaft gesichert und entwickelt. Gleiches gilt für die vorhandene Streuobstwiese.

Die ökologische Bedeutung der Streuobstwiese und der bachbegleitenden Grünflächen wird im landschaftspflegerischen Begleitplan ausführlich dargestellt, auf den insofern verwiesen wird.

2.1.5. **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Zur Begründung wird auf Ziff. 2.2.12. verwiesen.

Darüber hinaus wird der bereits bepflanzte Grünstreifen entlang der Koblenzer Straße im SO-Gebiet (Einkaufszentrum) festgesetzt. Hierdurch wird ein Nachbarschutz für die angrenzende Wohnbebauung geschaffen.

2.2. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

2.2.1. **Sondergebiet (Einkaufszentrum)**

Gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) werden die Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 12 Nr. 150, 196, 217 und Teile der Parzelle Nr. 216 als Sondergebiet (Einkaufszentrum) ausgewiesen.

Für dieses Sondergebiet werden in der textlichen Festsetzung A) 1.3 weitere Festlegungen der Verkaufsflächen und der Sortimente vorgenommen.

Zur Begründung wird auf die Vorbemerkungen verwiesen.

2.2.2. **Sondergebiet (Bau- und Heimwerkermarkt)**

Die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes macht, so die Rechtsprechung des OVG Münster, die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Bereits der ursprüngliche Entwurf enthielt für den Bau- und Heimwerkermarkt eine textliche Festsetzung, die das zulässige Warenangebot reglementierte. Diese Regelung soll nunmehr für das Sondergebiet gleichfalls formuliert und dabei den heutigen Erfordernissen angepaßt werden.

Es soll im wesentlichen das bereits heute im bestehenden OBI-Markt vorhandene Sortiment angeboten werden; durch geänderte Kundenwünsche, andere Formen der Warenpräsentation und die Notwendigkeit, größere Warenmengen aufgrund

fehlender Lager direkt im Markt zu bevorraten, ist die Verkaufsfläche für das Gesamtangebot vergrößert worden.

Des weiteren sollte in die Betrachtung mit einbezogen werden, daß der Bau- und Heimwerkermarkt zwar am heutigen Stadtrand errichtet werden soll, jedoch innerhalb des Siedlungsschwerpunktes des Stadtgebietes. Die Stadt Rheinbach als Mittelzentrum kann aufgrund des vorhandenen Kaufkraftpotentials ein derartiges Handelszentrum verkraften; zur Erhaltung ihrer Wirtschaftskraft ist ein derartiges Zentrum geradezu zwingend, der Abfluß der Kaufkraft wäre schwerwiegender.

Die Zulassung von Wohnungen bezieht sich auf die Möglichkeit der Handelsgruppe OBI, auch Fertighäuser anzubieten. Soweit dies für den Standort Rheinbach zum Tragen kommt, soll ein Musterhaus "bewohnt" errichtet werden; dieses Musterhaus wird dann von einem der in der Festsetzung aufgeführten Personenkreise genutzt. Diese Regelung ist vergleichbar den Festsetzungen in GE-Gebieten.

Die Ausnahmeregelung für "innenstadtrelevante" Sortimente wurde als Kompromißlösung formuliert. Den Ansprüchen des Investors, bestimmte Warengruppen - die auch heute bereits in seinem bestehenden Markt angeboten werden - neben dem Angebot des klassischen Baumarktes anzubieten, um das Gesamtangebot abzurunden oder die nur "saisonweise" angeboten werden sollen und so den Kundenwünschen möglichst umfassend zu entsprechen und den Interessen der Gewerbetreibenden im Stadtzentrum wird durch diese Regelung gleichermaßen Rechnung getragen.

2.2.3. Gewerbegebiet

Gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) werden die übrigen, baulich nutzbaren Grundstücke im Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die textliche Festsetzung A) 1.2 schränkt das Sortiment für Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ein.

Zur Begründung wird ebenfalls auf die Vorbemerkungen verwiesen.

2.2.4. Grünfläche - Parkanlagen - (öffentlich)

Die Flächen im Verlauf des Eulenbaches und die bestehende Streuobstwiese sollen baulich nicht genutzt werden. Es erfolgt daher die Ausweisung als Grünfläche.

Die ökologische Bedeutung dieser Flächen wird ausführlich im landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt, auf den insofern verwiesen wird.

2.2.5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplanbereiches erfolgt im notwendigen Rahmen aufgrund gesonderter Fachpläne.

Die Trink- und Löschwasserversorgung obliegt dem städtischen Wasserwerk. Die Beseitigung des Schmutzwassers wird durch den Anschluß des Gebietes an die KA Rheinbach sichergestellt.

Die sonstigen Versorgungseinrichtungen werden von den jeweiligen Bedarfsträgern (RWE, Telekom, Gasversorgung Euskirchen) bereitgestellt. Die Führung der Leitungen ist durch textliche Festsetzung festgeschrieben. Der angestrebte städtebauliche Rahmen soll nicht durch oberirdisch geführte Leitungen beeinträchtigt werden.

Die für die Versorgung mit elektrischem Strom erforderlichen Transformatorenstationen sind in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen ausgewiesen worden.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die RSAG.

2.2.6. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Die I-geschossige Ausweisung im SO-Gebiet (Einkaufszentrum) ist damit zu begründen, daß sich die vorhandene Verkaufsfläche nicht vergrößern soll.

Für die Gewerbegebiete und das Sondergebiet "Bau- und Heimwerkermarkt" wird eine maximal II-geschossige Bauweise angestrebt. Hierdurch wird auf die zukünftig angrenzende Wohnbebauung (Wohnpark Weilerfeld) Rücksicht genommen. Ferner wird aus stadtgestalterischen Gründen eine höhere Bebauung am Ortseingang als störend empfunden. Bedeutsam ist die Festsetzung insbesondere für Gebäude, deren Höhe sich nach Geschossen ermitteln läßt (z.B. Bürogebäude). Ferner dient die Zahl der Vollgeschosse der Einordnung in Satzungssysteme der Stadt.

2.2.7. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Ausweisung ermöglicht eine gute und angemessene bauliche Nutzung bei Wahrung des angestrebten Gebietscha-

racters.

Eine dichtere Bebauung ist städtebaulich nicht erwünscht.

2.2.8. **Baumassenzahl**

Die Ausweisung einer Baumassenzahl für das Sondergebiet "Einkaufszentrum" schreibt den vorhandenen Bestand fest. Vergrößerungen des Einkaufszentrums sind nicht erwünscht, zur Begründung wird auf die Vorbemerkungen verwiesen.

Die Baumassenzahl beschränkt gleichzeitig die Gebäudehöhe in Abhängigkeit zur bestehenden ausgenutzten Grundfläche.

2.2.9. **Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß**

Die Anwendung des Vollgeschosses als Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung hat den Nachteil, daß Vollgeschosse unterschiedlich hoch sein können. Diese Tatsache wird bei gewerblichen Bauvorhaben verstärkt durch die unterschiedlichen Nutzungen.

Daher wurden zur sinnvolleren Einordnung in das Stadtbild Höhenfestsetzungen, bezogen auf die Oberkante des Gebäudes, bezogen auf NN, aufgenommen.

2.2.10. **Gliederung des Gewerbegebietes in Nutzungszonen**

Westlich und südwestlich grenzen Wohngebiete an das Bebauungsplangebiet an. Die im Gewerbegebiet möglichen Nutzungen werden in Abstimmung mit der Gewerbeaufsicht anhand des Abstandserlasses gegliedert. Vom Gewerbegebiet gehen somit keine das Wohnen in den angrenzenden Planungsräumen störende Emissionen aus.

2.2.11. **Weitere Planzeichen**

Die Straßenverkehrsflächen werden durch den Bebauungsplan nur in der Ausdehnung, nicht jedoch in Bezug auf ihre Gestaltung festgelegt. Daher sind die im Plan enthaltenen Parkstreifen, die Bordsteinführung und das Straßengrün nur empfohlen. Details sind einer späteren tiefbautechnischen Planung vorbehalten.

Die tiefbautechnischen Entwürfe wurden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes abgestimmt; dabei wurde besonderer Wert auf den Rad-/Gehweg östlich der Straße parallel zum Eulenschloß gelegt. Diesem wird - auch unter Hinweis auf die zukünftigen Entwicklungen im Wohnpark Weilerfeld -

große Bedeutung beigemessen, sodaß die Realisierung geboten ist.

2.2.12. **Beurteilung des Eingriffes in die Landschaft und Ausgleichsregelung**

Zur Gewinnung objektiver Beurteilungsgrundlagen für den Eingriff in Natur und Landschaft ist vom Büro C&S Consult, Wachtberg ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet worden, auf den insofern inhaltlich verwiesen wird.

Aus einer Anlage zu dieser Begründung geht hervor, wie die im landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegten Kompensationsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt wurden.

Kernpunkte der stadtoökologischen Festsetzungen sind:

- Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft
- Durchgrünung des Gebietes (Straßengrün, Grundstücksgrenzen)
- Öffentliche Grünflächen und Begrünung der Anbauverbotszonen als "Ausgleichsmaßnahmen"
- Reduzierung der Flächenversiegelung
- "Versickerung" des Dachwassers
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche

Diese umfangreichen Maßnahmen innerhalb des Baugebietes stellen einen vertretbaren Kompromiß zwischen dem notwendigen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft und der Nutzung des gewerblichen Siedlungsbereiches dar.

Bedingt durch die vorgegebenen Abgrenzungen des Plangebietes (3-seitig von bestehenden Straßen umschlossen) kann der Eingriff im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden.

Der Ausgleich für Eingriffe in die sogenannten Schutzgüter "Pflanzen/Tier/Lebensräume" und "Boden und Wasser" kann nur unter Anrechnung einer Ersatzmaßnahme als ausgeglichen betrachtet werden.

Städtebau ist ohne eine ökologische Ausrichtung weder denkbar noch für die Zukunft verantwortbar. Diesem Ansatz soll durch die Regelungen des § 8a BNatSchG besonderer

Stellenwert zukommen. Dabei ist jedoch auch hier festzuhalten, daß der Ökologie kein Vorrang, sondern der gleiche Rang in Rahmen der Abwägung zugebilligt wird wie allen anderen Belangen.

Aus dem anliegenden "Nachweis über die Berücksichtigung der Forderungen aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan" ist ersichtlich, inwieweit den ökologischen Belangen Rechnung getragen wird.

Der Plangeber war bemüht, ökologische Interessen weitestgehend zu berücksichtigen. Dies stößt jedoch dann an Grenzen, wenn die Planung insgesamt durch große Ausgleichsforderungen in Frage gestellt wird oder wenn die Planung bzw. deren Realisierung erheblich unwirtschaftlich wird.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan im Bezug auf Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen stellen das Optimum dar, was unter Rücksicht auf den Zuschnitt des Plangebietes, die Lage im Raum und die vorhandenen Biotop-Räume (Eulenbach, Streuobstwiese) mit wirtschaftlichen Interessen vertretbar ist. Weitergehende Forderungen sind nicht erfüllbar und müssen in der Abwägung gegenüber den übrigen Interessen zurückstehen. Sicherlich wird die Stadt bemüht sein, durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes Ersatz für nicht kompensierte Eingriffe zu schaffen; rechtliche Bindungen scheitern jedoch an heute zur Verfügung stehenden Flächen und finanziellen Mitteln.

Änderung der Ausgleichsfläche entlang des Bau- und Heimwerkermarktes

Für den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 29 "Gewerbegebiet Am Eulenbach" ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden, der eine Bewertung der Ursprungsgrundstücke, des Eingriffes und Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen enthält.

Der Entwurf des Bebauungsplanés; Fassung der 2. erneuten Offenlage, setzt zeichnerisch und textlich Ausgleichsmaßnahmen fest. In der Begründung vom 27.12.1995 wird zur Abwägung über den Gesamtausgleich eingehend ausgeführt. Die angestrebten Festsetzungen sind nach Abwägung aller Gesichtspunkte städtebaulich und ökologisch ausgewogen.

Diese Ausgangslage zugrundegelegt besteht nunmehr die Notwendigkeit seitens des Investors "Faßbender", die auf seinen Grundstücken ausgewiesenen Ausgleichsflächen "baulich oder als Umfahrt etc." zu nutzen.

17

Dies bezieht sich auf eine Fläche in einer Größenordnung von 5.293 m², die nach dem derzeitigen Bebauungsplanentwurf vom Grundstück Faßbender für ökologische Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden soll.

Als Ersatz bietet der Investor ein Grundstück in der Gemarkung Flerzheim, unmittelbar an den Eulenbach angrenzend an.

Im Beiblatt 1 zu dieser Begründung wird eine Bewertung des angestrebten Austausches der Ausgleichsflächen im Plangebiet mit einer Ersatzfläche außerhalb des Plangebietes dargelegt.

Die Bereitstellung einer Ersatzfläche in Gemarkung Flerzheim, Flur 11 Nr. 134 führt letztendlich zu einer Gesamtpunktzahl von + 20.612 Punkte.

Rechnerisch ist somit der Nachweis erbracht, daß die angebotene Ersatzfläche ökologisch wertvoller ist; der zusätzliche Eingriff wird mehr als kompensiert.

Dieses "Mehr" ist aber auch beabsichtigt, da dem Investor im Vergleich mit seinen Nachbarn ein wesentlich höherer Nutzen auf seinem Baugrundstück gewährt wird. Dieser "Mehrnutzen" soll zugunsten der Ökologie ausgeglichen werden.

Rechtliche Absicherung der Ersatzfläche

Hier bestehen grundsätzlich mehrere Möglichkeiten:

- Erwerb/Anlegung durch Investor
Sicherung durch städtebaulichen Vertrag und Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt
- Erwerb/Anlegung durch Investor
danach Eigentumsübergang an Stadt
Sicherung durch städtebaulichen und schuldrechtlichen Vertrag

Die Ersatzmaßnahme darf keine Kosten zu Lasten der Stadt Rheinbach mit sich bringen, da die Ersatzmaßnahme nicht durch einen Bebauungsplan festgesetzt wird, für das Ersatzgrundstück besteht kein Bebauungsplan. In solchen Fällen kann der Ersatz nicht in die Kostenermittlung bei der Umlage des Ausgleiches eingerechnet werden. Da der Ausgleich im Plangebiet als Gesamtausgleich angelegt ist und nur die Summe aller Maßnahmen einen Ausgleich erbringen, bleibt die Beitragspflicht der Grundstücke "Faßbender" bestehen. Der Ersatz in der Gemarkung Flerzheim wird

nicht ausgelöst durch fehlende Ausgleichsflächen im Bebauungsplangebiet, sondern durch eine besonders intensive Nutzung, verursacht durch den Investor.

Die Nutzung der Geländestreifen parallel zur B 266 und L 158 als "Fläche für Ausgleich" = Bepflanzung haben ökologisch betrachtet die Funktion der Eingrünung und Schaffung von "nicht versiegelter Fläche" zur Aufrechterhaltung des Naturhaushaltes, insbesondere hinsichtlich des Boden- und des Wasserdargebotspotentials.

Diese Flächen möchte nunmehr der Investor nutzen. Der wirtschaftliche Vorteil für ihn besteht in der Möglichkeit, eine ebene Halle mit angrenzendem Lagergebäude auf einem Niveau in einer Gesamtlänge von ca. 250 m zu schaffen. Dieses große, zusammenhängende Gebäude - sicherlich eines der größten im Stadtgebiet - nimmt den Verlauf der unmittelbar angrenzenden Straßenzüge, die teilweise auf einem Damm liegen - auf. Vorgelagert sind die für ein Einkaufszentrum dieser Größenordnung notwendigen Stellplätze, ohne diese Stellplätze wird eine Baugenehmigung nicht erteilt.

Der Kunde kann von der Straße "Zu den Märkten" auf kurzem Wege die Parkplätze anfahren und den Bau- und Heimwerkermarkt aufsuchen. Regionales Straßennetz, Bau- und Hobbymarkt und vorgelagerte Parkplätze bilden gleichsam einen aufeinander abgestimmten Komplex, ohne die freie Landschaft über Gebühr zusätzlich zu beeinträchtigen (der landschaftspflegerische Begleitplan nennt als wesentliches Landschaftselement im Planungsraum die hochliegenden Straßen, das Landschaftsbild wird hierdurch maßgeblich bestimmt, die neuen Hallen beeinträchtigen das Landschaftsbild nicht).

Diese Einheit ist nur zu schaffen mit der Nutzung der ursprünglichen Ausgleichsflächen.

Als Ersatz hat der Investor ein Grundstück erworben, daß im freien - landwirtschaftlich bestimmten - Landschaftsraum unmittelbar am Eulenbach liegt. Für die Ökologie ist die dauerhafte Anlage einer "Landschaftswiese z.B. Streuobstwiese" im Zusammenspiel mit der angrenzenden Bachfläche sicherlich "wertvoller" als eine - wenn auch gut gestaltete und unterhaltene - Gehölzpflanzung zwischen Landesstraßen und Bauflächen.

2.3. **Oberflächenentwässerung**

Die textliche Festsetzungen "Niederschlagswasser" wird in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Köln, Außenstelle Bonn, als zuständige Fachbehörde wie folgt fest-

gesetzt:

"Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist über Muldenrigolen oder Mulden mit min. 20cm bewachsener Mutterbodenauflage zu versickern. Eine Anlage zur Minimierung des Schadstoffeintrages (Sedimentfang, Filterbecken) ist vorzuschalten."

Die Festsetzung berücksichtigt die Forderungen des Landesgesetzgebers, formuliert im § 51a LWG. Die erhöhten Anforderungen sind begründet durch die Tatsache, daß das Bebauungsplangebiet innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes liegt. Durch die Ansiedlung von Handelsbetrieben ist nicht mit Beeinträchtigungen des Niederschlagswassers zu rechnen. In diesen Gebieten kann schwach belastetes Niederschlagswasser nicht über die Abwassersammelanlage entsorgt werden; stattdessen ist es über eine Versickerung als Muldenrigolen oder Muldenversickerung mit min. 20cm bewachsener Mutterbodenauflage dem Wasserhaushalt wieder zuzuführen. Nicht nur eine ökologisch sinnvolle Maßnahme wird durch eine derartige Festsetzung erreicht, es werden gleichzeitig die im Landschaftspflegerischen Begleitplan im Abschnitt "Eingriff in den Boden und den Wasserhaushalt" positiv aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen erfüllt.

3. *Einzelbegründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen*

3.1. **Lagerplätze**

Nach außen sichtbare Lagerflächen beeinträchtigen das städtebaulich angestrebte Gestaltungsziel.

3.2. **Werbeanlagen**

Analog zu den Entscheidungen über die Höhe von Werbeanlagen auf benachbarten Baugrundstücken wurde die Höhe einer Werbeanlage auf 12,50 m über der Geländeoberfläche festgeschrieben.

3.3. **Einzäunungen**

Die ökologischen Ausgleichsflächen sind um so wertvoller, je zusammenhängender sie sich ohne störende Zäune entwickeln können. Daher ist es angebracht, den Standort der Einfriedigungen festzulegen.

In begründeten Einzelfällen sollen Abweichungen möglich sein, denkbar ist hier z.B. die Zurücksetzung des Zaunes bei parallel verlaufenden Umfahrten, wenn dies z.B. aus Gründen den Feuerschutzes zwingend erforderlich ist.

4. **HINWEISE**

4.1. Anbaubestimmungen Bundes- und Landstraßen

Die Hinweise ergeben sich aus den Stellungnahmen der Fachbehörden und den einschlägigen Rechtsvorschriften.

4.2. Bodendenkmalpflege

Die Stadt Rheinbach hat die für die Erschließung benötigten Flächen durch eine Archäologin untersuchen lassen.

Die Bauherren im Plangebiet sollen durch den Hinweis auf die Situation aufmerksam gemacht werden; durch frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Fachamt können die Belange der Bodendenkmalpflege dann ausreichend berücksichtigt werden.

Anlagen zu dieser Begründung:

Anlage 1

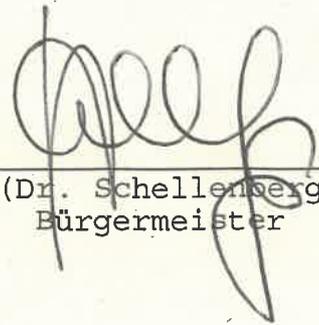
landschaftspflegerischer Begleitplan (Entwurf Dezember 1995)
Verfasser: C + S Consult GmbH
Wachtberg-Niederbachem

Anlage 2

Nachweis über die Berücksichtigung der Forderungen aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan (Fassung 27.12.1995)

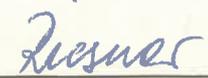
Anlage 3

Beiblatt 2 zur Begründung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 29 "Gewerbegebiet Am Eulenbach"



(Dr. Schellenberger)
Bürgermeister

In Vertretung:



(Riesner)
Technischer Beigeordneter

gehört zur Verfügung
vom 04. Juni 1997
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag


Betr.: Bebauungsplan Rheinbach Nr. 29
"Gewerbegebiet Am Eulenbach"

**Nachweis über die Berücksichtigung der Forderungen aus dem
landschaftspflegerischen Begleitplan**

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (V)

V 1 Erhalt von Gehölzbeständen und von Baumreihen

Nachweis: textl. Festsetzung Zif. 3.2.1.2

V 2 Vermeidung von zusätzlicher Bodenverdichtung
und -versiegelung

Nachweis: textl. Festsetzung Zif. 3.2.1.3

V 3 Behandlung der bei der Bauarbeit anfallenden
Bodenmaterialien

Nachweis: textl. Festsetzung Zif. 3.2.1.4

V 4 Vermeidung von zusätzlichen Belastungen des
Grundschutzzgutes Boden

Nachweis: textl. Festsetzung Zif. 3.2.6

V 5 Gestaltung der Gewerbegebäude

Nachweis: textl. Festsetzung Zif. 3.2.5.4 + 3.2.5.5

V 6 Landschaftsschutzzäune

Nachweis: textl. Festsetzung Zif. 3.2.1.3

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A)

A 1 Anlage neuer abschirmender Gehölzpflanzungen

Nachweis: Plan + textliche Festsetzung Ziffer 3.2.2

A 2 Verbreiterung des Ufergehölz- und Hochstauden-
streifens entlang des Eulenbaches

Nachweis: Plan + textliche Festsetzung Ziffer 3.2.3

A 3 Erweiterung einer Obstwiese

Nachweis: Plan + textliche Festsetzung Ziffer 3.2.4

Ersatzmaßnahme auf der Parzelle Gemarkung Flerzheim,
Flur 11 Nr. 134 für zusätzliche Eingriffe auf den Grund-
stücken Rheinbach, Flur 39 Nr. 21, 22, 23, 37 + 24

Gestaltungsmaßnahmen (G)

G 1 Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Nachweis: textl. Festsetzung Zif. 3.2.5.2, 3.2.5.3,
3.2.5.5, 3.2.5.6

Beiblatt 2 zur Begründung des Bebauungsplanes Rheinbach
Nr. 29 "Gewerbegebiet Am Eulenbach"

Bewertung der Flächen - neu -

Für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft hat das Land Nordrhein-Westfalen eine Arbeitshilfe für die Bauleitplanung herausgegeben, die bei der anstehenden Bewertung und Beurteilung hinsichtlich der zusätzlichen Veränderungen herangezogen werden soll.

In einem 1. Schritt wurde die Fläche auf dem "Eingriffsgrundstück Faßbender" analog des landschaftspflegerischen Begleitplanes rechnerisch neu bewertet (Punkte-System).

A) Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

- Verlust von Ackerfläche (Code 3.1)
LBP mit KB 1 bezeichnet
3.275 m² x 2 Punkte = 6.550 Punkte
 - Verlust von Ackerbrache < 5 Jahre
(Code 5.1)
LBP mit KB 2 bezeichnet
1.490 m² x 4 Punkte = 5.960 Punkte
- Summe: 12.510 Punkte

B) Zustand des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes (Ausgleichsfläche Gehölzpflanzung)

- Gehölzpflanzung (Code 8.1)
5.293 m² x 6 (Grundwert) 31.758 Punkte

Dieser Zustand kann durch die angestrebte Ausweisung als "nichtüberbaubare Grundstücksfläche" und die vom Investor angestrebten Nutzungen (Umfahrt, Ausstellung Gartenzubehör u.a.) nicht erzielt werden, daher ist er bei der Berechnung als "Verlust" in Ansatz zu bringen.

C) Gesamtbilanz

Summe B) = - 31.758 Punkte
Summe A) = - 12.510 Punkte
- 44.268 Punkte

1. Bewertung des angebotenen Ersatzgrundstückes

A) Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

- Ackerfläche (Code 3.1)
12.976 m² x 2 Punkte = 25.952 Punkte

B) Ziel ist eine Brachfläche (Code 5.1) = 4 Punkte
eventuell Streuobstwiese (Code 3.6) = 7 Punkte

Bewertet wurde mit Durchschnittswert von 5 Punkten
12.976 m² x 5 Punkte = 64.880 Punkte

C) Gesamtbilanz

Die Ackerfläche als solche geht durch die Ersatzmaßnahme für die Ökologie, insbesondere hinsichtlich der Eingriffe in Boden und Wasser nicht verloren, sondern wird aufgewertet. Diese Aufwertung bezieht sich ausschließlich auf den Bewuchs und damit auf die Wertigkeit für Flora und Fauna sowie - zumindest in Teilen - auf das Landschaftsbild, das nachhaltig verbessert wird.

Durch die Ersatzmaßnahme wird ein zusätzliches "Biotop-Potential" von 64.880 Punkten geschaffen. Diesem steht ein "Verlust" aus dem Baugebiet "Eulenbach" in Höhe von 44.268 Punkten gegenüber.

Verlust aus B-Plangebiet	- 44.268 Punkte
Wertzuwachs Ersatzfläche	<u>64.880 Punkte</u>
zusätzlicher Ausgleich	20.612 Punkte