



B E G R Ü N D U N G

zur II. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 31 "Gewerbegebiet Meckenheimer Straße"

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 "Gewerbegebiet Meckenheimer Straße" wurde rechtsverbindlich am 01.04.1977; die I. Änderung am 01.08.1994.

Bis auf einige Grundstücke ist das Plangebiet weitgehend bebaut, wobei in letzter Zeit einige Werkhallen anderen Verwendungszwecken zugeführt wurden.

Vor dem Hintergrund, daß zunehmend Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebiete "am Rande der Stadt" abwandern, beschloß der Rat der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 11.09.1995 die Aufstellung der II. Änderung dieses Bebauungsplanes.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist, Einzelhandel mit Sortimenten, bei denen Auswirkungen auf das Stadtzentrum zu befürchten sind, zu reglementieren.

2. Abgrenzung des Änderungsbereiches

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | durch die nördliche Grenze der Straße "Römerkanal" |
| im Osten | durch die westliche Grenze der B 266 (Umgehungsstraße) |
| im Süden | durch die südliche Grenze der Parz. Flur 39, Nr. 4 (L 158), die südliche und westliche Grenze der Parz. Flur 39, Nr. 3, die südliche Grenze der L 158 (Meckenheimer Straße), die östliche Grenze der Straßenparzellen Flur 12, |

Nr. 369, 118 und 117, die nördliche Grenze der
L 158 (Meckenheimer Straße),

im Westen durch die östliche Grenze der Straße "Heeg" und
deren geradlinigen Verlängerung in nördlicher
Richtung

3. Inhalt der Änderung

Die Änderung besteht lediglich aus einer textlichen Festsetzung. Diese wurde nach den Vorgaben des Einzelhandelserlasses formuliert und soll bewirken, daß zukünftig großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten unterbunden wird.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln und der Handwerkskammer zu Köln wurde eine textliche Festsetzung abgestimmt, die zum einen den Zielen der Stadtentwicklung gerecht wird, aber durch Ausnahmeregelungen auch die Interessen der Grundstückseigentümer und der bereits angesiedelten Gewerbetreibenden angemessen berücksichtigt.

Um den bestehenden Betrieben, die teilweise auch mit zentrenrelevanten Sortimenten handeln, Entwicklungsspielräume zu geben, wurden Ausnahmegründe aufgenommen.

Ferner wird die Festsetzung dann nicht angewandt, wenn durch ein Gutachten eines anerkannten Sachverständigen bescheinigt wird, daß die geplante Ansiedlung für die Kernstadt unschädlich ist.

4. Sonstiges

Die Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 31 "Meckenheimer Straße" werden unverändert übernommen. Die Planzeichnung enthält auch die - zwischenzeitlich rechtsverbindliche - 7. vereinfachte Änderung.

5. Kosten

Kosten entstehen durch die Änderung nicht.

6. Sicherung der Planung

Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre beschlossen, die zum 01.09.1995 veröffentlicht wurde. Da die Änderungsplanung noch nicht abgeschlossen war, wurde der Zeitraum der Geltungsdauer dieser Veränderungssperre zwi-

schenzeitlich verlängert.

Die Begründung ist Bestandteil des Verfahrens zur II. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 31 "Gewerbegebiet Meckenheimer Straße".



Dr. Hans Schellenberger
Bürgermeister

In Vertretung



Stefan Raetz
Erster Beigeordneter