Rheinbach, den 20.10.1997
AZ.: 61 26 01/53 I

gehört zur Verfügung
vom 7. Sept. 1998
35.2.12-91-86/98
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag
Schmitz

# B e g r ü n d u n g

## zur I. Änderung des Bebauungsplanes

## Rheinbach Nr. 53 "Gewerbe- und Büropark Nord I"

### *1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen*

### 1.1. Lage und städtebaulicher Zusammenhang

Der Änderungsbereich liegt zwischen der Umgehungssstraße B 266 und der Autobahn A 61. In diesem industriell genutzen Bereich liegen mit der Tischfabrik Hoffmann und der Firma Sarstedt zwei auch international bedeutsame Gewerbebetriebe.

Bis auf eine größere Fläche nördlich der Firma Sarstedt ist der Änderungsbereich bereits bebaut.

### 1.2. Planungsanlaß, Hauptziele und Entwicklung der Planung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine Wegeparzelle nördlich und östlich des Betriebsgeländes "Sarstedt" als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Durch diese Grünfläche sollte eine Entwässerungsleitung geführt werden.

Insgesamt erscheint es heute sinnvoller, die Ausweisung "öffentliche Grünfläche" aufzuheben; stattdessen wird eine Ausweisung als GI-Gebiet angestrebt. Da die Entwässerungsleitung aus technischen Gründen weiterhin erforderlich ist, wird eine Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen. Die entfallenden Flächenanteile "öffentliches Grün" werden durch eine Vergrößerung der Grünfläche entlang des Tüttelbaches am nordwestlichen Rand des Änderungsbereiches kompensiert.

Die Bauflächen im nördlichen Änderungsbereich werden über eine zusätzliche Erschließungsstraße, geführt von der Industriestraße, erschlossen.

Der Änderungsplan basiert ansonsten auf dem rechtsver-

bindlichen Bebauungsplan und übernimmt insoweit alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Die I. Änderung soll nach Rechtskraft den Ursprungsplan ersetzen, dieser wird insoweit aufgehoben.

Die Begründung der nicht veränderten Festsetzungen ist aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplanverfahren zu entnehmen. Nachfolgend werden **ausschließlich die geänderten Festsetzungen begründet.**

### 1.3. Erschließung

Die Bauflächen zur A 61 werden über die öffentliche Verkehrsfläche, geführt von der Industriestraße, erschlossen.

Diese Straße endet in einem Wendehammer, dessen Bemessung den Erfordernissen des zu erwartenden LKW-Verkehrs angepaßt ist.

Die in Plan ausgewiesene Verkehrsfläche legt nur die Abmessungen fest. Nach den Vorstellungen des Plangebers soll ein einseitiger Gehweg ausreichen. Auf der gegenüberliegenden Seite soll ein Parkstreifen, unterbrochen mit Bäumen, angelegt werden. Die Ausgestaltung bleibt der tiefbautechnischen Planung vorbehalten.

Diese Ausweisungen orientieren sich an den Ausweisungen im übrigen Plangebiet, die sich bewährt haben.

## 2. *Einzelbegründung der geänderten Festsetzungen*

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/Leitungsrecht

Die Parzellen 153 und 35 werden als GI-Gebiet ausgewiesen.
Diese Ausweisung orientiert sind an der Ausweisung der benachbarten Grundstücke. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die angrenzenden Festsetzungen auch auf diese Parzellen ausgedehnt.

Aus entwässerungstechnischen Gründen ist die Verlegung eines Oberflächenkanals über diese Parzellen erforderlich. Daher werden die genannten Flächen mit einem Leitungsrecht belastet. Größere Einschränkungen der Nutzung sind hierdurch nicht zu erwarten.

## 2.2 öffentliche Grünfläche

Die an den Tüttelbach angrenzende öffentliche Grünfläche wird um einen 12,00m breiten Streifen verbreitert. Hierdurch werden die Grünanteile auf den Parzellen 153 und 35 kompensiert; gleichzeitig wird die ökologische Gesamtsituation am Gewässer verbessert.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird der renaturierte Tüttelbach nachrichtlich übernommen; die Renaturierung wurde entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften genehmigt und zwischenzeitlich ausgeführt.

## 2.3 textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen wurden redaktionell nur insoweit überarbeitet, als daß einzelne Regelungen, die den Änderungsbereich nicht betreffen, nicht mit übernommen wurden.

Einzige neue Festsetzung ist

4. Versorgungsleitungen

Der Gewerbe- und Büropark Nord I soll als städtebaulicher Rahmen ökologische Zielvorstellungen mit gewerblichen Nutzungen in Einklang bringen. Die Bauleitplanung nimmt hier mit vielen Festsetzungen und Regelungen auf Natur und Landschaft Rücksicht bzw. gleicht den Eingriff aus. Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist eine weitere Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, die nicht akzepiert werden kann. Ferner würde eine mögliche Führung der Leitungen entlang der Erschließungsstraßen die alleeartige Bepflanzung beeinträchtigen.

## 3. *Kosten*

| | |
|---|---|
| Kanalisation (Trennsystem) | 200.000,00 DM |
| Straßenbau | 350.000,00 DM |

Soweit die Erschließung nicht im Wege eine Erschließungsvertrages erfolgt, werden die Mittel bei Bedarf im Haushaltsplan zur Verfügung gestellt.

## 4. *Sonstiges*

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat in der Form eines 14-tägigen Aushanges des Plankonzeptes in der Zeit vom 05.04.1994 bis 22.04.1994 stattgefunden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.03.1994 am Bauleitverfahren beteiligt.

Mit der Rechtskraft der I. Änderung wird der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53 "Gewerbe- und Büropark Nord I" für diesen Bereich aufgehoben.

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53 "Gewerbe- und Büropark Nord I" I. Änderung beigefügt und als solche Bestandteil des Verfahrens.

Rheinbach, den 20.10.1997

Dr. Hans Schellenberger
Bürgermeister

i.v.
Stefan Raetz
Erster Beigeordneter