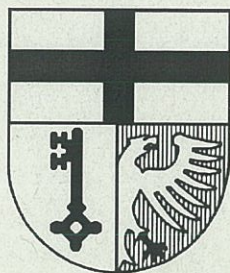


STADT RHEINBACH



Begründung

zur II. Änderung

**des Bebauungsplanes
Rheinbach Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II“**

GLIEDERUNG

1	ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG	2
1.1	Planungsanlass	2
1.2	Vorangegangene Planverfahren.....	2
2	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	3
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches und Lage im Gemeindegebiet	3
3	RAHMENBEDINGUNGEN	3
3.1	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit	3
3.2	Vorhandene bauliche Anlagen / Nutzung der Grundstücke	3
3.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	4
3.4	Verkehrslärm	4
3.5	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.6	Berücksichtigung von Fachplanungen	4
3.7	Wasserschutz	5
3.8	Denkmalschutz	5
4	ANGABEN ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN.....	5
4.1	Baugebiete	5
4.2	Art der baulichen Nutzung / zulässige Betriebe	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung	7
5	ERSCHLIEßUNG, VERSORGUNG UND ENTSORGUNG	7
5.1	Verkehrsanbindung, Erschließungsanlagen.....	7
5.2	Versorgung	8
5.3	Entsorgung	9
6	PLANVERWIRKLICHUNG.....	9
6.1	Maßnahmen der Bodenordnung.....	9
7	KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	9
8	UMWELTBERICHT.....	9

ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG

1.1 Planungsanlass

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 19.06.2006 entsprechend der Empfehlung des Umwelt- Planungs- und Verkehrsausschusses vom 06.06.2006 die **II. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II“ zur Aufstellung beschlossen.**

Anlass der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 ist, dass ein ortsansässiger Betrieb expandieren möchte. Eine Ausdehnung am bestehenden Betriebsstandort ist nicht möglich. Erforderliche Voruntersuchungen ergaben, dass alternative Industrieflächen (GI) in der erforderlichen Größe, an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht zur Verfügung stehen. Als einzig geeignete Fläche wurde die Industriefläche im „Gewerbe- und Büropark Nord II“ zwischen der Boschstraße und dem Regenrückhaltebecken ausgewählt.

Für den **Änderungsbereich** setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Rheinbach Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Nord II“ I. Änderung derzeit Industriegebiet (GI), mit II-geschossiger Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Gebäudeoberkante von 182,00 m über NN fest. Der Bereich wird über eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Entlang der Stichstraße und der Boschstraße ist das Anpflanzen von Bäumen als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Nachrichtlich ist in der östlichen Grünfläche eine Ferngasleitung festgesetzt. Parallel zum Eulbach sind öffentliche Grünflächen als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Mit der II. Änderung wird lediglich die Stichstraße mit Wendehammer zurückgenommen, um eine zusammenhängend überbaubare Industriefläche zur Deckung des bereits beschriebenen Industrieflächenbedarfes zu erhalten. Die Stichstraße ist als Baustraße in der Örtlichkeit vorhanden und wird mit der Planung zurück- bzw. überbaut. Bei Veräußerung der Fläche an den ortsansässigen Betrieb wird die Stichstraße zur Erschließung überflüssig. Die Erschließung erfolgt direkt von der Boschstraße aus.

Der Bebauungsplan ist daher dahingehend zu ändern, dass die Stichstraße entfällt und somit der Bereich zwischen Regenrückhaltebecken im Norden, der Ferngasleitung im Osten, der Boschstraße im Süden und der öffentlichen Grünfläche Eulbach im Westen eine zusammenhängende Industriefläche bildet. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Geschossigkeit und die maximal zulässige Höhenentwicklung bleiben als Festsetzungen unverändert.

Die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens wird durch Aufnahme eines Leitungsrechtes über die öffentliche Grünfläche Eulbach und eine entsprechend befahrbare Zuwegung sichergestellt.

1.2 Vorangegangene Planverfahren

Entsprechend den Grundsätzen zur Wirtschaftsförderung vom Mai 1992 hat der Rat zur Realisierung dieser Ziele in seiner Sitzung am **13. Juli 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II“ Teilbereich A beschlossen**, der im Jahr 1996 rechtskräftig wurde. Ausgewiesen wurden hierbei GI- und GE-Flächen, die von einer ökologisch hochwertigen, begrünten Zone eingefasst werden. Ziel war es von Anfang an, Ökologie und Ökonomie weitestgehend in Einklang miteinander zu bringen.

Am **11. Mai 1998** wurde vom Rat die Einleitung eines **Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 54** beschlossen, wobei die angedachten Änderungen sich zunächst auf eine Anzahl verschiedener Aspekte bezogen. So wurde u.a. diskutiert, neben den überbaubaren Flächen auch Festsetzungen bezüglich der Verkehrs- und Grünflächen sowie ggf. auch im Zuge eines konkreten Bauvorhabens die Gebietsart für einen Teilbereich zu ändern. Da sich im Laufe der Zeit jedoch mehrfach Änderungen der Zielvorstellungen ergaben und letztlich keine konkrete Investition anstand, wurde die Änderungsplanung zunächst nicht abgeschlossen.

Infolge eines konkreten Interesses eines Logistikunternehmens an diesem Standort wurde die I. Änderung in die hierzu erforderliche Richtung verfolgt. Das grundsätzlich bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 verfolgte Ziel des weitgehenden Einklanges zwischen Ökonomie und Ökologie wird dabei nicht aus den Augen verloren, sondern soll im Rahmen der projektbedingten Rahmensetzung so weit wie möglich weiterhin umgesetzt werden. Allerdings kommt es aufgrund der diesbezüglichen unumstößlichen Projektanforderungen zu einer Reduzierung der Grünflächen und Anpflanzungen innerhalb der änderungsbetroffenen Plangebietsteile. Allerdings sollen auf jeden Fall eine Eingrünung des Randbereiches und eine möglichst landschaftsbildschonende Gebäudegestaltung und somit ein Mindestmaß an ökologischen Standards innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Dazu zählen des weiteren auch eine dem Stand der Technik entsprechende Oberflächenwasserbewirtschaftung sowie die zusätzliche Integration von Solaranlagen auf den Dachflächen der Baukörper, die zur umweltfreundlichen Energiegewinnung beitragen werden. Die bei einem solchen Großprojekt unvermeidlich verbleibenden Eingriffe in Natur- und Landschaft sollen an anderer Stelle des Stadtgebiets ausgeglichen werden.

Durch aktuelles Expansionsinteresse eines ortsansässigen Unternehmens wird nunmehr **die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54** notwendig (siehe 1.1.).

2 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches und Lage im Gemeindegebiet

Der Gewerbe- und Büropark Nord II wird im Osten durch die Bundesautobahn A 61, im Süden durch die Bundesbahnlinie Bonn – Euskirchen, im Westen durch die B 266 und im Norden durch die L 113 begrenzt. Durch diese Verkehrsachsen ergibt sich eine eindeutige, abschließende, räumlich-funktionale Abgrenzung im Stadtgebiet. Der Bereich der II. Änderung umfasst nur einen Teilbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II“.

Der Abgrenzungsbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes umfasst laut Aufstellungsbeschluss die Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 9, Nr. 95, 96, 99, 100, 103, 104, 107 und 108.

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

Das ebene bis sehr schwach geneigte Gelände liegt in einem Bereich zwischen ca. 163 und 173 Meter über NN. Der Änderungsbereich bewegt sich zwischen ca. 169 und 173 m Höhe ü. NN.

Der geologische Untergrund besteht im nordwestlich angrenzenden Gebiet (bereits überwiegend bebauter Bereich) aus pleistozänen Hang- und Hochflächenlehmen, Hangschutt und Fließerde (Schluff, tonig, sandig mit eckigem Gesteinsschutt). Im südöstlich angrenzenden Bereich (Bereich für das Logistikunternehmen) besteht dieser aus quartären Windablagerungen (Schluff, tonig, z.T. kalkhaltig in stark wechselnden Mächtigkeiten, z.T. umgelagert). In der Nordspitze des Planungsraumes liegen pleistozäne Flussablagerungen (Sand, Kies, Steine, Blöcke, zuoberst z.T. schluffig). (Geologisches Landesamt NRW, 1987).

3.2 Vorhandene bauliche Anlagen / Nutzung der Grundstücke

Die Grundstücke innerhalb des Planbereiches, die von Änderungen tangiert sind, werden z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Vorherrschend sind monostrukturierte Ackerflächen.

Im Änderungsbereich sind derzeit keine bebauten Grundstücke vorhanden.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Besitz der Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Rheinbach mbH (WFEG). Eine Umlegung ist daher nicht erforderlich.

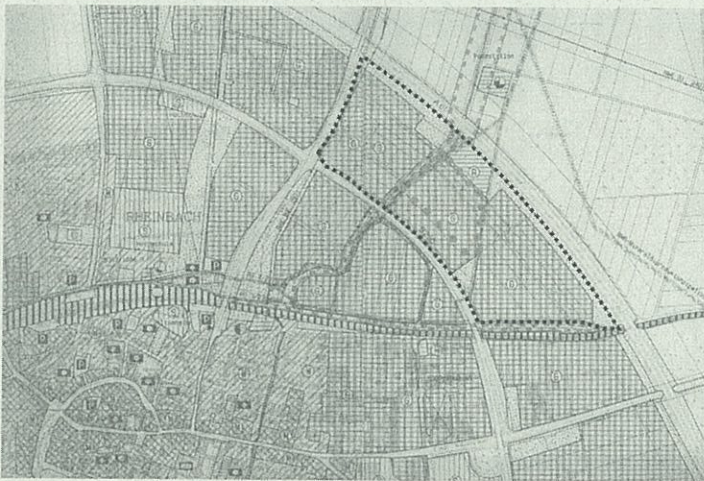
3.4 Verkehrslärm

Durch die Verkehrsgerausche insbesondere auf der Bundesautobahn A 61 besteht Veranlassung zur Annahme, dass die städtebaulich erwünschten schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden. Bereits in den ursprünglichen Bebauungsplan wurde daher eine Kennzeichnung der Gebiete als "vorbelastete Bereiche durch Verkehrslärm" aufgenommen. Diese Kennzeichnung soll die zukünftigen Nutzer auf die vorhandene Vorbelastung durch Lärm aufmerksam machen. Die Darstellung der Vorbelastung hat nur Informationscharakter und wird als unproblematisch für ein Industriegebiet angesehen. Besondere Festsetzungen sind dem entsprechend nicht erforderlich. Bei der Realisierung des Vorhabens sind insbesondere für schutzbedürftige Nebennutzungen (insbesondere z.B. Hausmeisterwohnung) die einschlägigen Bestimmungen hinsichtlich des Lärmschutzes zu beachten. Der betroffene Teil im Änderungsbereich ist entsprechend gekennzeichnet.

3.5 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach (Stand Juni 1998) sind im Kernstadtgebiet ca. 148 ha zusammenhängende gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Im übrigen Stadtgebiet sind im Bereich der Ortschaft Oberdrees weitere gewerbliche Bauflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 11 ha ausgewiesen.

Von den ca. 151 Hektar erschlossenen bzw. planerisch gesicherten Gewerbe- und Industriegebieten in der Stadt Rheinbach selbst waren 1998 ca. 27 ha bebaut und ca. 29 ha unbebaut. Die restlichen 95 ha wurden erst im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes neu ausgewiesen, wovon allerdings bereits 1998 ca. 21 ha vollständig erschlossen waren.



Wie die Abbildung zeigt, ist der Änderungsbereich als Gewerbefläche dargestellt.

Quelle: isu Zimmermann, Fachgutachten zur I. Änderung

Eigene, geänderte Darstellung

3.6 Berücksichtigung von Fachplanungen

Das Änderungsplangebiet wird von den Gasfernleitungen Nr. 3/23/9 und 3/23/409 der Ruhrgas AG östlich begrenzt. Die vom Bedarfsträger vorgegebenen Schutzstreifen sind ebenfalls in die Planzeichnung übernommen worden. Im Vergleich zum vorherigen Planungsstand erfolgt keine Änderung

Zusätzlich sind in der Änderungsplanung auch die Anbauverbots- und -beschränkungszonen der angrenzenden Bundesverkehrswege berücksichtigt und entsprechend eingetragen. Die Anbauverbots- und Beschränkungszonen bleiben unverändert bestehen. Die II. Änderung wirkt sich nicht hierauf aus.

3.7 Wasserschutz

Das Änderungsgebiet liegt in der zukünftigen Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Swisttal-Ludendorf/Heimerzheim sowie im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Das Entwässerungskonzept bleibt durch die II. Änderung unberührt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem und die unbelasteten Regewässer werden im nördlichen Regenrückhaltebecken gespeichert. Dieses gilt auch für den, von der II. Änderung betroffenen, Planbereich.

3.8 Denkmalschutz

Bereits im Vorfeld der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.54 hat die Stadt Rheinbach die für die Erschließung und das Regenrückhaltebecken benötigten Flächen durch eine Archäologin untersuchen lassen. Die Grünfläche im nordwestlichen Planbereich ist ein Ergebnis dieser Untersuchungen. Da hier konkrete Hinweise auf eine frühgeschichtliche Siedlungsstelle vorliegen, wird hier den Belangen der Bodendenkmalpflege Vorrang eingeräumt.

Der gesamte Änderungsbereich wurde durch eine archäologische Fachfirma sowie durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, archäologisch untersucht.

Bundes- oder landeseigene Denkmäler bzw. Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4 ANGABEN ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

4.1 Baugebiete

Für die Bereiche mit der Kennzeichnung 'GI' gelten die bisherigen Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes unverändert fort. Die textlichen Festsetzungen im betreffenden Planbereich werden der II. Änderung angepasst. Es erfolgen folgende zeichnerische Festsetzungen für den Änderungsbereich:

- **Wegfall des Erschließungsstiches „Hahnstraße“ zugunsten eines zusammenhängenden Baufensters mit der Ausweisung GI-Gebiet**
- **Erschließung des neuen Baufeldes direkt von der Boschstraße aus**
- Beibehaltung der Festsetzung maximal II Vollgeschosse
- Beibehaltung der Festsetzung der Höhenbeschränkung auf maximal 182 m ü. NN
- Beibehaltung der GRZ von 0,8
- Beibehaltung der Festsetzung von nicht überbaubarer Grundstücksfläche im Abstand von 5 m zur Boschstraße und von 3 m zu den angrenzenden Grünflächen
- **Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Rheinbach**
- Beibehaltung der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im westlichen Änderungsbereich mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und überlagernde Festsetzung „Umgrenzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie **Neufestsetzung eines Versorgungsweges mit Schotterrasen im Bereich der Gasleitungsstrasse**

- Wegfall und Neufestsetzungen von Einzelbäumen im Bereich der Boschstraße
- Wegfall der öffentlichen Verkehrsfläche im südöstlichen Änderungsbereich

4.2 Art der baulichen Nutzung / zulässige Betriebe

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in dem ausgewiesenen *Industriegebieten* **GI** die Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 nicht zulässig. (Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 - Anhang I zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 VB5-8804.25.1 [V Nr. 1/98])

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in dem Bereich **GI** Betriebsarten und Anlagen der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 bzw. Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass sie aufgrund ihres Immissionsverhaltens der jeweils nachfolgenden Abstandsklasse zuzuordnen sind und schädliche Umwelteinwirkungen in angrenzenden schutzbedürftigen Gebieten – auch außerhalb des Plangebietes - vermieden werden.

Einzelhandels- bzw. Gastronomieangebote sind allein aufgrund Lage und Struktur des Plangebietes hier nicht sinnvoll unterzubringen und deshalb ausgeschlossen. Hierbei spielt eine wesentliche Rolle, dass es seit langem Zielsetzung der Stadt Rheinbach ist, den Stadtkern in seiner Funktion zu stärken. Die weitere Einzelhandelsentwicklung sowie Ansiedlung sonstiger innenstadtrelevanter Dienstleister soll in unmittelbarer Zuordnung zur zentralen Innenstadt nicht aber in peripheren Gewerbegebieten erfolgen, um das zentralörtliche Angebot an privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen weiter zu verbessern und damit auch die zentralörtlichen Funktionen der Stadt auszubauen.

Innerhalb des Industriegebiete **GI** sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Betriebe nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- gewerblich betriebene Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen
- reine Lagerhäuser
- reine Lagerplätze
- Land- und Gartenbaubetriebe
- Tierzucht
- Speditionen
- Fuhrparks
- Bauhöfe
- Schrottplätze/Autoverwertungen
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher

Abweichend von der vorstehenden Regelung sind in dem Bereich **GI** gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher generell zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Industriegebiet zulässig ist oder der Verkauf über Kioske erfolgt, soweit er der Versorgung der im Industriegebiet Arbeitenden dient.

Die Zulässigkeiten bzw. Einschränkungen der zulässigen Betriebe sind aus der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes übernommen worden. Die diesbezüglichen Gründe haben sich nicht

verändert, so dass auf die entsprechenden Passagen der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen werden kann.

Zur Klarstellung ist in den Textfestsetzungen explizit festgesetzt, dass die unter § 9 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen, wie z.B. Hausmeisterwohnungen sowie betriebzugehörige Sozialeinrichtungen ausnahmsweise zugelassen werden können.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß der entsprechenden Vorgehensweise im ursprünglichen Bebauungsplan von 1995 durch großzügig bemessene Baugrenzen festgesetzt. Zur Boschstraße sind 5m und zu den umliegenden Grünflächen sind 3m von der Bebauung freizuhalten. Durch die II. Änderung des Bebauungsplanes, wird das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert. Es können auch weiterhin 80 % der Grundstücksfläche überbaut werden (GRZ 0,8).

Die Zweigeschossigkeit und die Höhenbeschränkung bleiben ebenso wie die GRZ unverändert bestehen.

Es wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 I. Änderung verwiesen.

5 ERSCHLIEßUNG, VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

Zur Sicherung der bereits bestehenden und verlegten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen wurde eine Baulast in das Baulastenkataster der Stadt Rheinbach eingetragen, die der Stadt Rheinbach die Benutzung des Baulastengrundstückes (Hahnstraße) für die laufende Unterhaltung der z.Zt. verlegten und künftig verlegten Leitungen gestattet.

5.1 Verkehrsanbindung, Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt hauptsächlich über die bereits existierende Anbindung der Boschstraße an die L 113 in Höhe der Anbindung des Gewerbe- und Büroparks Nord I (Industriestraße).

Das Erschließungskonzept bleibt unverändert bestehen.

Mit der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 wird lediglich die interne Erschließung des Baufeldes geändert. Der Erschließungsstich entfällt und die Zufahrt erfolgt direkt über die Boschstraße. Die straßenparallele Baumpflanzung innerhalb des freizuhaltenden Grünstreifens wird in den Bereich der ehemaligen Einmündung der Stichstraße fortgesetzt, um eine lückenlose Bepflanzung zu gewährleisten.

Die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens erfolgt derzeit über die öffentliche Verkehrsfläche (Hahnstraße). Im Zuge des II. Änderungsverfahrens des Plangebietes fällt diese Anbindung weg.

Der geplante Grünzug Eulenbach, durch den die Erschließung zum Regenrückhaltebecken in wassergebundener Decke geführt wird, verläuft im westlichen Änderungsbereich. Er ist an der schmalsten Stelle ca. 14 m breit. Die Breite bezieht sich auf die Fläche zwischen Eulenbach und der westlichen Grenze des Änderungsbereiches. Der Versorgungsweg zum Regenrückhaltebecken verläuft wie zeichnerisch dargestellt innerhalb der Fernleitungstrasse am östlichen Rand des Plangebietes. Zwischen Versorgungsweg und östlicher Grenze des Grünzuges verbleiben 3,00 m. Die Uferrandstreifen von 3,00 m bzw. 5,00 m werden nicht berührt.

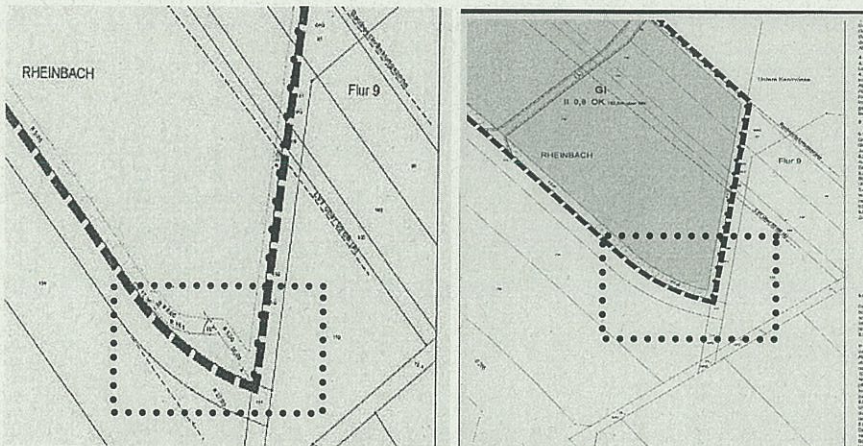
Dieser Weg ist für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens, Wartung und Instandhaltung, notwendig. Er ist im Bebauungsplan als „Versorgungsweg mit Schotterrasen“ festgesetzt.

Die Anlage eines nur geringfügig befahrbaren, begrünten Versorgungsweges innerhalb der Leitungstrasse ist als vertretbar einzustufen, da dieser Teil des Grünzuges die geringste ökologische Wertigkeit aufweist und der Ausgleich an anderer Stelle erfolgt.

Die bisher im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen schränken die Bepflanzung im Bereich der Ferngasleitungstrasse bereits heute restriktiv ein. Die Trasse ist von

Gehölzbewuchs freizuhalten. Die Anlage des notwendigen Versorgungsweges entlang der Leitungstrasse ist daher unproblematisch.

Im südöstlichen Planbereich wird die öffentliche Verkehrsfläche zurückgenommen und als GI-Fläche ausgewiesen.



Die linke Darstellung zeigt die Verkehrsfläche, welche im Rahmen der II. Änderung zurückgenommen wird (Stand: Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung), die rechte Darstellung zeigt den gleichen Bereich als überplante GI-Fläche (Stand: Öffentliche Auslegung).

Die Planung einer Wendemöglichkeit in diesem Bereich, die mit Ansiedlung des Hochregallagers in der I. Änderung geplant war, wird aus gegebenem Anlass nicht realisiert. Südöstlich ist eine Wendemöglichkeit bereits heute in der Örtlichkeit vorhanden und ausgebaut. An der heute bereits ausgebauten Straßenführung wird festgehalten und der Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche als GI-Fläche ausgewiesen.

5.2 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt im notwendigen Rahmen aufgrund gesonderter Fachpläne und in direktem Anschluss an die im nördlichen Plangebiet bereits bestehenden Versorgungsnetze. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Rheinbach.

Die sonstigen Versorgungseinrichtungen werden von den jeweiligen Bedarfsträgern (RWE, Telekom, Gasversorgung Euskirchen) bereitgestellt.

Folgende Versorgungsleitungen liegen bereits in der Hahnstraße, die nun als überbaubare Fläche festgesetzt wird:

1. Beleuchtungsleitung
2. Telekom Leitung
3. RWE Kabel
4. Gasleitung
5. Wasserleitung

Die Leitungen 1-3 liegen in einer Tiefe von 80 cm unter GOK, übrige Leitungen liegen in einer Tiefe von 1,20 m unter GOK.

Die Leitungen zum Regenrückhaltebecken, die für die Unterhaltung notwendig sind (Telekom, RWE Kabel), werden auf Kosten des Grundstückseigentümers in den Versorgungsweg im Bereich des Grünzuges verlegt.

5.3 Entsorgung

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt in direktem Anschluss an die im nördlichen Plangebiet bereits bestehende Kanalisation im Trennsystem mit Anschluss an die Kläranlage Rheinbach. Das unbelastete Oberflächenwasser ist dabei dem im Plangebiet vorhandenen Regenrückhaltebecken zuzuleiten und von dort aus gedrosselt dem Eulenbach zuzuleiten.

Mit der II. Änderung bleibt das Entwässerungskonzept unverändert. Durch die Zusammenlegung der Fläche findet nur eine geringfügige Flächenneuversiegelung statt. Das Regenrückhaltebecken ist ausreichend dimensioniert, um die auf der versiegelten Fläche anfallende zusätzliche Regenwassermenge aufzunehmen. Es wird in bezug auf die Neuversiegelung auf den Umweltbericht verwiesen.

Die Unterhaltung und Nutzung der vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanalisation ist über die Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan gesichert.

Bezüglich der **Abfallentsorgung** ergeben sich keine Änderungen. Eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr ist über die Boschstraße gewährleistet.

6 PLANVERWIRKLICHUNG

6.1 Maßnahmen der Bodenordnung

Eine Bodenordnung nach den §§ 45 ff. BauGB ist nicht beabsichtigt, da sich die Grundstücke in Besitz der Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Rheinbach mbH befinden und von dieser an den / die Interessenten veräußert werden.

7 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

Im Rahmen der II. Änderung des Bebauungsplanes fallen keine Kosten für die Stadt Rheinbach an.

8 UMWELTBERICHT

Auswirkungen auf die Umwelt/ Umweltbericht gem. §2a BauGB

Nach der Novelle des BauGB 2005 sind gemäß § 1 Abs.8 BauGB für jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen, die Vorschriften des Baugesetzbuches anzuwenden.

Für die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Nord II“ wird daher eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden in nachfolgendem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Es ist erforderlich, im Umweltbericht Informationen zum Umweltzustand vor Planung innerhalb des Änderungsbereiches zu geben und dann die Auswirkungen der Planung bei Durchführung der Planung für den Änderungsbereich zu beschreiben und zu bewerten.

Im Rahmen der ersten, rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Nord II“, die den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 umfasst, ist kein Umweltbericht erstellt worden, da das Verfahren gemäß § 244 Abs. 4 vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden konnte. Auf die umweltbezogenen Aussagen und den landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird trotzdem verwiesen um Doppelungen zu vermeiden. Es kann trotzdem nur eingeschränkt auf vorhandene Gutachten zurückgegriffen werden, denn Ziel der ersten Änderung war es, die Ansiedlung eines Hochregallagers zu ermöglichen. Der

Fokus der umweltbezogenen Untersuchungen liegt daher auf den damit verbundenen Umweltauswirkungen, die über Fachgutachten und Stellungnahmen ermittelt worden sind.

Rahmen der Umweltprüfung

Für die Beschreibung der Umweltauswirkungen ist Ausgangspunkt der Bewertung, die planungsrechtlich zulässige Bestandssituation des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II“ I. Änderung. Nur die Umweltauswirkungen der II. Änderung gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Bestandssituation der I. Änderung sind daher Gegenstand dieser Umweltprüfung.

Maßstab für die Auswertung der Umweltauswirkungen sind die, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, Ziele des Umweltschutzes.

Kurzdarstellung der Planung im Rahmen der II. Änderung

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 19.06.2006 entsprechend der Empfehlung des Umwelt- Planungs- und Verkehrsausschusses vom 06.06.2006 die II. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Nord II“ zur Aufstellung beschlossen.

Anlass der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 ist, dass ein ortsansässiger Betrieb expandieren möchte. Eine Ausdehnung am bestehenden Betriebsstandort ist nicht möglich. Erforderliche Voruntersuchungen ergaben, dass alternative Industrieflächen (GI) in der erforderlichen Größe, an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht zur Verfügung stehen. Als einzig geeignete Fläche wurde die Industriefläche im „Gewerbe- und Büropark Nord II“ zwischen der Boschstraße und dem Regenrückhaltebecken identifiziert.

Der Bebauungsplan ist daher dahingehend zu ändern, dass die Stichstraße mit Wendehammer entfällt und somit der Bereich zwischen Regenrückhaltebecken im Norden, der Ferngasleitung im Osten, der Boschstraße im Süden und der öffentlichen Grünfläche Eulenbach im Westen eine zusammenhängende Industriefläche bildet. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Geschossigkeit und die maximal zulässige Höhenentwicklung bleiben als Festsetzungen unverändert. Auch das Ver- und Entsorgungskonzept ist von der Änderung nicht tangiert.

Die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens wird über die öffentliche Grünfläche Eulenbach und eine entsprechend befahrbare Zuwegung sichergestellt.

Fachliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Für die Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen, sind neben den sich unmittelbar aus dem Baugesetzbuch ergebenden Umweltziele insbesondere folgende fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Schutzgut	Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
Mensch Gesundheit	• Bundesimmissionsschutzgesetz (§50 BImSchG) • TA-Lärm • 16.BImSchV • DIN 18005
Pflanzen /Tiere und	• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Landschaftsgesetz NRW (LG NW)

biologische Vielfalt	(baurechtliche Eingriffsregelung § 22 BNatSchG i.V.m. §1a (3) BauGB und §200a BauGB
Landschaft	• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Landschaftsgesetz NRW (LG NW) (baurechtliche Eingriffsregelung § 22 BNatSchG i.V.m. §1a(3) BauGB und §200a BauGB
Luftgüte/Klima	• 22.BImSchV
Boden	• Bundesbodenschutzgesetz und entsprechende Verordnungen BBodSchG
Wasser/ Grundwasser	• Wasserhaushaltsgesetz WHG • Landeswassergesetz

Quelle: eigene Darstellung Anmerkung: Angaben beinhalten nur die wesentlichen gesetzlichen Vorgaben

Umweltbeschreibung/ Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Für die zu prüfenden Schutzgüter erfolgt entsprechend der jeweiligen Relevanz für den Bebauungsplan eine Darstellung und Bewertung der Bestandssituation, eine Prognose der zu erwartenden Auswirkungen der Planung sowie die Vorstellungen der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Ausgangspunkt für die Bewertung ist die planungsrechtlich zulässige Bestandssituation gemäß Bebauungsplan Nr. 54 I. Änderung.

Für die Änderung können wesentliche Umweltauswirkungen in bezug auf die einzelnen Schutzgüter ausgeschlossen werden.

Überprüfung der erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens bezogen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1(6) Nr.7 und § 1a BauGB

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und ihr Wirkungsgefüge untereinander (1(6) Nr.7 a BauGB)

Eingriffe in Natur- und Landschaft

Zum Plangebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan in Form der I. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Nord II“ vor. Es sind daher nur Eingriffe in Natur- und Landschaft zu berücksichtigen, die aus der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 resultieren. Basis ist die planungsrechtlich zulässige Bebauungssituation.

Nach jetzigem Planungsrecht wird die betroffene Industriegebietsfläche (GI) durch eine Erschließungsstraße mit Wendehammer zweigeteilt. Die überbaubaren GI – Flächen können zu 80% versiegelt werden. Zur Boschstraße ist ein 5m breiter Streifen und zu den Grünflächen östlich und westlich jeweils ein 3m breiter Streifen von der Überbauung freizuhalten.

Mit der II. Änderung wird der öffentliche Erschließungsstich mit Wendehammer und die dadurch freiwerdende Fläche als Industriegebiet festgesetzt. Die Grundstücksfläche darf zu 80 % (GRZ 0,8) überbaut werden. Der 5m Abstand zur Boschstraße und der 3m Abstand zu den östlich, westlich und nördlich angrenzenden Grünflächen werden unverändert übernommen. Im ehemaligen Einmündungsbereich des

Erschließungsstiches in die Boschstraße wird über eine Länge von 30m der Grünstreifen mit 5m Breite fortgesetzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 54 "Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II", Teilbereich A ist im Verfahren ein landschaftspflegerischer Begleitplan durch das Büro Cochet & Schwarz erstellt worden, der Eingriffe in Natur und Landschaft enthält und der für das gesamte Plangebiet Ausgleichsmaßnahmen festsetzt. Im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes wurde der landschaftspflegerische Begleitplan durch das Büro isu/Bitburg überarbeitet und fortgeschrieben.

Da die II. Änderung des Bebauungsplanes die Ausgleichsmaßnahmen beeinträchtigt, werden diese noch nicht angelegten Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der aktuellen Planung verlagert.

Folgende Maßnahmen werden durch die Änderungsplanung beeinträchtigt:

- Mit der Rücknahme der Erschließungsfläche fallen im Änderungsgebiet 30 potenzielle Baumstandorte weg.

Entlang der Boschstraße werden mit der II. Änderung 4 neue potenzielle Baumstandorte eingeplant, um die Straßenbegrünung parallel fortzuführen. Somit ergibt sich ein Defizit von 26 Baumstandorten.

- Durch Wegfall der Stichstraße mit Wendehammer ist eine Erschließung des Regenrückhaltebeckens nicht mehr möglich. Aus diesem Grund wird eine erforderliche Zuwegung zum Regenrückhaltebecken (RRB), die für die Wartung- und Instandhaltung des Beckens notwendig ist, in die im westlichen Planbereich festgesetzte Grünfläche verlegt. Eine entsprechende Festsetzung „Versorgungsweg mit Schotterrasen“ wird im Bebauungsplan getroffen. Eine alternative Wegführung besteht nicht.

Die ökologische Wertigkeit des Änderungsbereiches mindert sich im Gegensatz zur I. Änderung des Bebauungsplanes um den Entfall der Baumstandorte und der Verlegung der Wegführung zum Regenrückhaltebecken in den Grünzug entlang des Eulenbaches.

Um naturschutzrechtlichen Regelung berücksichtigen zu können, bedarf es einer sachgerechten Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sowie der aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe.

Das Verfahren der Bilanzierung und Bewertung sowie der Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges orientiert sich an der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung – Bewertung von Eingriff in Natur und Landschaft“ (Hrsg.: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen; Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen).

In den nachstehenden Tabellen wurde zunächst die Wertigkeit der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Änderungsgebiet ermittelt (A). Dieser Ermittlung wird die ökologische Wertigkeit der neuen Wegführung im Grünzug (B) gegenübergestellt (B - A).

A Wertigkeit der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Änderungsgebiet

Code	Biotoptyp	Berechnung	Fläche m²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Biotopwert
8.2	Einzelbäume	26 * 27 =702	702	6	1	6	4.212

Gewerbe- und Büropark Nord II' II. Änderung**Begründung**

8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze (Grünzug westlicher Planbereich)	$130 * 3,5 = 455$	455	6	1	6	2.730
							6.942

B Ökologische Wertigkeit der neuen Wegeführung zum Regenrückhaltebecken

Code	Biotoptyp	Berechnung	Fläche m²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Biotopwert
1.5	Feldweg, Waldweg	$130 * 3,5 = 455$	455	2	0,8	1,6	728
							728

C Ergebnis (B - A)**- 6.214**

Mit der II. Änderung werden die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen überplant, d.h. dass sie an der ursprünglich vorgesehenen Stelle im Bebauungsplangebiet nicht durchgeführt werden können.

Der ökologische Verlust durch den Wegfall der Maßnahmen im Änderungsbereich beläuft sich auf ein **Defizit an Biotopwertpunkten i.H.v. 6.214 Punkten.**

Diese Beeinträchtigung soll durch die Herstellung einer geeigneten Fläche im Außenbereich, in der

Gemarkung Todenfeld, Flur 2, Parzelle 15

kompensiert werden.

Die Fläche Gemarkung Todenfeld, Flur 2, Parzelle 15 ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Hier soll durch Bereitstellung und Anpflanzung einer Streuobstwiese die Biotopwertzahl kompensiert werden. Streuobstwiesen bieten Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten aufgrund ihres vielfältigen Mosaiks verschiedener Kleinlebensräume, sowie durch die mit der extensiven Nutzung einhergehenden geringen Störung durch den Menschen. Auf einer Streuobstwiese stehen Hochstämme verschiedener Obstarten und -sorten, Alters- und Größenklassen auf extensiv bewirtschaftetem Grünland in der Art verteilt, dass der Eindruck vermittelt wird, als ob die Bäume zufällig über die Wiese „gestreut“ seien.

Als Arten und Sorten sind robuste und wenig pflegebedürftige Obstbäume (Hochstämme, 30 % Apfel, 30 % Birne, 20 % Süßkirsche, 20 % Pflaume) vorgesehen, wie z.B.:

- Rheinischer Bohnapfel
- Jacob Fischer (Apfel)

- Roter Bellefleur (Apfel)
- Sievenicher Mostbirne
- Werdersche Braune (Kirsche)
- Hauszwetsche

Der Pflanzabstand beträgt ca. 10 – 12 m. In den ersten Jahren nach der Pflanzung wird ein regelmäßiger Erziehungsschnitt der Obstbäume durchgeführt. Beim späteren Auslichtungsschnitt wird auf einen mehrjährigen Turnus übergegangen. Der Unterwuchs (extensive Wiese) wird 2 mal jährlich gemäht um der Verbuschung entgegenzuwirken.

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG DER ERSATZFLÄCHE

(Nach der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen des Landes Nordrhein-Westfalen)

Durch Anlage der Maßnahme kann über die notwendige Ersatzpflanzung bzw. Umlegung der Maßnahmen auf ein anderes Grundstück hinaus eine ökologische Kompensation erfolgen.

A Ökologische Wertigkeit Wiese (Ist-Zustand)

Code	Biotoptyp	Berechnung	Fläche m²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Biotopwert
3.2	Fettweide	---	4.031	4	1	4	16.124

B Ökologische Wertigkeit der neuen Streuobstwiese (Zustand nach Durchführung der Maßnahme)

Code	Biotoptyp	Berechnung	Fläche m²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Biotopwert
3.6	Obstwiese	---	4.031	7	1	7	28.217

C Ergebnis B-C

+ 12.093

Auf der Fläche in der Gemarkung Todenfeld wird durch die Maßnahme eine **Überkompensation** -eine höhere ökologische Wertigkeit - i.H.v. **12.093 Biotopwertpunkten** erzielt.

Die Bereitstellung der Ersatzfläche mit der entsprechenden Bepflanzung (Streuobstwiese) in der Gemarkung Todenfeld ist ökologisch wertvoller als die Wertigkeit der beeinträchtigten festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II“ II. Änderung.

Landschaft

Die Höhe der baulichen Anlagen ist unverändert übernommen worden. Es erfolgt keine Verschlechterung im Vergleich zur Bestandssituation. Die Höhe ist auf 182 m ü. NN beschränkt und entspricht damit dem vorherigen Planungsstand bei Nichtdurchführung der Planung.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und Vogelschutzgebiete (1(6) Nr.7 b BauGB)

Erhebliche Umweltauswirkungen konnten für den Änderungsbereich in Hinblick auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und Vogelschutzgebiete (1(6) Nr.7 b) BauGB) ausgeschlossen werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (1(6) Nr.7 c BauGB)

Es bestehen Vorbelastungen durch Verkehrsräusche der BAB 61.

Durch die Verkehrsräusche der BAB 61 besteht die Möglichkeit, dass die städtebaulich gewünschten Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden.

Vorbelastung durch Immissionen

Die durch Lärmimmissionen der BAB 61 betroffenen Bereiche im Plangebiet sind entsprechend als vorbelasteter Bereich gekennzeichnet. Die Vorbelastung ist für das festgesetzte Industriegebiet nicht als problematisch anzusehen, jedoch ist in den Bereichen in denen schutzbedürftige Nebennutzungen zulässig sind (z.B. Betriebsleiterwohnungen Hausmeisterwohnungen etc.) der jeweilige Orientierungswert und Richtwert der DIN 18005 und der 16.BImSchV einzuhalten.

Dieses betrifft auch den Planbereich der II. Änderung. Eine Verschlechterung zum Ausgangszustand erfolgt jedoch nicht. Die Vermeidungsmaßnahmen erfolgen wie oben beschrieben durch passive Lärmschutzmaßnahmen, für den Fall, dass Betriebsleiterwohnungen im vorbelasteten Bereich eingerichtet werden sollen.

▪ Lärmimmissionen

Mit der II. Änderung erfolgt lediglich die Zusammenfassung von zwei getrennten Industriegebietsflächen (GI) zu einer zusammenhängenden GI-Fläche. Der ursprünglich vorgesehene Erschließungsschritt kann daher entfallen. Die Erschließung erfolgt nunmehr direkt von der Boschstraße aus.

Eine Verschlechterung der Umweltsituation in Bezug auf neuentstehenden Verkehr und Verkehrslärm geht mit der II. Änderung nicht einher. Die Art der baulichen Nutzung ist die gleiche geblieben, so dass auch die potenzielle Belastung mit PKW- und LKW Verkehr im Vergleich zur Ausgangssituation keine wesentliche Veränderung erfährt. Die Erschließungsstraßen können den entstehenden Verkehr problemlos aufnehmen.

Umweltauswirkungen auf den Menschen durch die Planung sind im Vergleich zum vorherigen Zustand nicht vorhanden. Es wird auf die Begründung der I. Änderung verwiesen.

▪ Luftschadstoffimmissionen

Im Vergleich zur vorherigen Situation sind keine Verschlechterungen zu erwarten. Es wird - wie bereits beschrieben - die Art der baulichen Nutzung nicht verändert, so dass auch nicht von einer erheblichen Veränderung der Verkehrsmenge für den Änderungsbereich im Vergleich zum Ausgangszustand auszugehen ist. Damit sind die Luftschadstoffe unverändert im Vergleich zum vorherigen Zustand.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (1(6) Nr.7 d BauGB)

Im Vergleich zur vorherigen Situation sind keine Verschlechterungen zu erwarten. Die Eingriffe bezogen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 behandelt worden.

Schon im Vorfeld der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 hat die Stadt Rheinbach für die öffentlichen Flächen im Plangebiet (Erschließung und Regenrückhaltebecken) durch eine Archäologin untersuchen lassen. Die Grünfläche im Nordwestlichen Planbereich, angrenzend an den Änderungsbereich, ist Ergebnis dieser Untersuchungen. Hier wurden den Belangen der Bodendenkmalpflege, auf Grund dem Vorliegen einer frühgeschichtlichen Siedlungsstelle, Vorrang eingeräumt. Diese Fläche wird durch die Änderung nicht berührt.

Der gesamte Änderungsbereich wurde durch eine archäologische Fachfirma sowie durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, archäologisch untersucht.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Grundwasser

Durch die II. Änderung wird die Grundwasserneubildung im Vergleich zum vorherigen Zustand geringfügig verschlechtert. Auch der Oberflächenabfluss des Regenwassers ist geringfügig höher. Das unbelastete Regenwasser der Fläche wird im Regenrückhaltebecken gesammelt. Die Speicherkapazität ist ausreichend um das anfallende Regenwasser der neuversiegelten Flächen aufzunehmen.

Eine wesentliche Verschlechterung im Vergleich zum Zustand bei Nichtdurchführung der II. Änderung ist in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser nicht zu erwarten.

Zusammenfassung der erheblichen Umweltauswirkungen

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen mit der Planung verbunden. Lediglich unwesentliche Verschiebungen bezüglich der Bodenversiegelung. Eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendehammer wird zurückgenommen, dafür kann dieser Teilbereich nach Änderung zu 80% überbaut werden. Die Auswirkungen sind unwesentlich.

In Bezug auf die sonstigen Schutzgüter des § 1(6) Nr.7 und § 1a BauGB sind keine Verschlechterungen im Vergleich zur vorherigen Situation vorhanden.

Nichtdurchführung der Planung (Prognose Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Umweltauswirkungen annähernd gleich. Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung sind stadtkonomisch und stadtplanerisch zu sehen. Wenn die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 nicht erfolgt, stehen keine alternativen Flächen für Gewerbeexpansionen zur Verfügung um den Umsiedlungsinteressen eines ortsansässigen Betriebes nach zu kommen. Die Konsequenz ist entweder eine Abwanderung des Betriebes in Umlandgemeinden einhergehend mit einem Verlust von Arbeitsplätzen vor Ort, oder die planerische Neuausweisung innerhalb der Gemeinde. Diese Neuausweisung

ist sehr konfliktbehaftet und geht mit erheblichen Umweltauswirkungen einher. Der bedarfsgerechten Änderung von bestehenden Bebauungsplänen ist daher jederzeit der Vorzug zu geben.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten kommen im Stadtgebiet nicht in Betracht, da keine weiteren Standorte vorhanden sind. Eine Planungsmöglichkeit vor den Hintergrund des Ziels der Zusammenlegung der Flächen zu einer großen zusammenhängenden Industrie- und Gewerbefläche kommen ebenfalls nicht in Betracht.

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit wurde mit Verweis auf obige Ausführungen nicht in Betracht gezogen.

Rheinbach, den 07.11.2007



Stefan Raetz
Bürgermeister