Stadt Rheinbach

Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 54

Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II

IV. Änderung – Bereich Gutenbergstraße

- Erweiterung gewerblicher Bauflächen -

Satzungsbeschluss

Stand: 14.04.2015

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet 1

2 Ziel- und Zweck der Planung 3

2.1 Allgemeinde Ziele, Anlass und Zweck der IV. Planänderung 3

2.2 Planungsalternativen 3

3 Bestehendes Planungsrecht 4

3.1 Regionalplan 4

3.2 Flächennutzungsplan 4

3.3 Bebauungsplan 5

3.4 Berücksichtigung von informellen Planungen und Fachplanungen 6

3.4.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinbach 6

3.4.2 Integriertes Klimaschutzkonzept und Klimaschutz-Teilkonzept Erneuerbare Energien 7

3.4.3 Landschaftsplan 8

3.4.4 Wasserschutz 8

3.4.5 Denkmalschutz 8

4 Verfahren 9

5 Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB 9

5.1 Einleitung 11

5.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzten und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und Umweltbelange berücksichtigt wurden 11

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 12

5.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands 12

5.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 17

5.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 22

5.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen 22

5.3.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge 24

5.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, Zusammenfassung 24

5.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen und sonstigen Verfahren der Umweltprüfung, Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ... 24
5.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen ... 25
5.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung ... 25
6 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes ... 26
6.1 Art der baulichen Nutzung ... 26
6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 28
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ... 28
6.4 Erschließung ... 29
6.5 Ver- und Entsorgung ... 30
6.6 Festsetzungen nach § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB – örtliche Bauvorschriften ... 30
7 Verwirklichungsmaßnahmen ... 31
8 Kosten und Finanzierung ... 31
9 Anlagen ... 31

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 54

Büro- und Gewerbepark Nord II

IV. Änderung

Bereich Gutenberg Straße

1 Plangebiet

Die Region Köln-Bonn/Rhein-Sieg ist geprägt von guter wirtschaftlicher Entwicklung, gefolgt von einer ungebrochenen Nachfrage an gewerblichen Bauflächen. Auch die Stadt Rheinbach befindet sich im Hinblick auf gut erschlossene Gewerbefläche im regionalen Wettbewerb mit den umliegenden Kommunen.

Der Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II wurde auf der Grundlage des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 54 "Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II" erschlossen und entwickelt. Er liegt nordöstlich der Kernstadt von Rheinbach zwischen der Autobahn BAB 61 im Nordosten und der Bundesstraße B 266 und erstreckt sich von der Bahnstrecke Bonn – Euskirchen im Süden bis zur Landesstraße L 113 im Norden. Die insgesamt sehr günstige Verkehrslage mit Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz, das Flächenangebot und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben begründen die Attraktivität dieses zwischenzeitlich nahezu vollständig besiedelten Gewerbestandorts.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Luftbild, Stand 2013, ohne Maßstab

Das Plangebiet der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 umfasst eine ca. 1,07 ha große Fläche zwischen dem begrünten Böschungsstreifen der Autobahn BAB 61 und der Gutenbergstraße. Im Norden und Süden wird das Plangebiet durch bereits bebaute Grundstücke begrenzt. Nach Südosten erstreckt sich das Plangebiet bis an das Landschaftsschutzgebiet des Eulenbachs mit seinem bachbegleitenden Gehölzsaum. Der Änderungsbereich umfasst Teile einer öffentlichen Grünfläche, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur- und Landschaft auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan Nr. 54 als Ruderalflur mit Gehölzgruppen entwickelt wurde.

Der Geltungsbereich der IV. Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 8, Nr. 250 (teilweise), 253, 254, 255, 256, sowie 127(teilweise), 192 und 130 (teilweise).

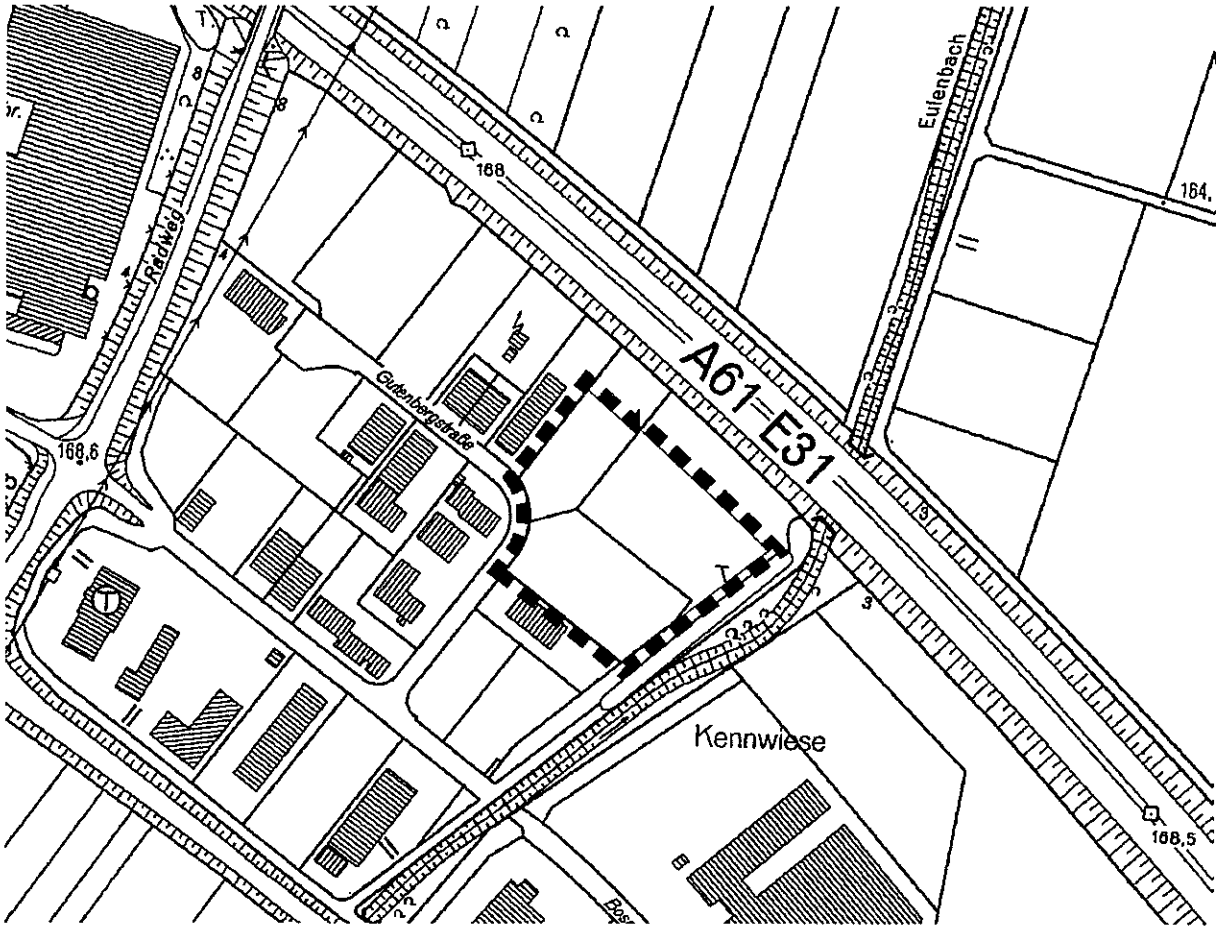

Abbildung 2: Geltungsgereich der Bebauungsplanänderung, genordet, ohne Maßstab

2 Ziel- und Zweck der Planung

2.1 Allgemeinde Ziele, Anlass und Zweck der IV. Planänderung

Die positive Entwicklung in den letzten Jahren hat dazu geführt, dass innerhalb des Gewerbe- und Büroparks Rheinbach Nord II inzwischen fast alle Grundstücke bebaut sind. Es besteht jedoch weiterhin eine ungebrochene Nachfrage nach gut erschlossenen gewerblichen Baugrundstücken. Daher ist es ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung, im Gewerbegebiet alle Potenziale zur weiteren Ansiedlung von Gewerbebetrieben und den damit verbundenen Arbeitsplätzen zu aktivieren.

Weiterhin verfolgt die Stadt Rheinbach das Ziel, der Innenentwicklung eindeutig den Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Diesem Grundsatz folgt auch die nachhaltige Gewerbeflächen- und Bodenbevorratungspoltitik der Stadt Rheinbach und identifiziert gezielt Nachverdichtungspotenziale, um diese Flächen letztlich aktiv einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Nachverdichtungspotenziale sind noch im Bereich der Grundstücke gegeben, die im nordöstlichen Bereich der Gutenbergstraße liegen und an eine im rechtskräftigen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II" I. Änderung festgesetzte und an der A 61 gelegene öffentliche Grünfläche angrenzen. Der für gewerbliche Ansiedlungen ungünstige kleinteilige Flächenzuschnitt der noch nicht bebauten Grundstücke stellt zudem ein Vermarktungshemmnis dar.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient dazu, Nachverdichtungspotentiale im Gewerbegebiet Rheinbach Nord II auszuschöpfen und eine größere zusammenhängende Baufläche zu generieren.

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.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, die die Einzelhandelssteuerung auf der Grundlage des vom Rat der Stadt Rheinbach im Jahr 2008 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes und das Trennungsgebot nach § 50 (BImSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz, insbesondere im Hinblick auf die Störfall-Verordnung (12. BImSchV), beinhalten.

2.2 Planungsalternativen

Zu der aufgezeigten städtebaulichen Konzeption ergeben sich keine wesentlich unterscheidenden Lösungen, mit denen die genannten Ziele der Planung erreicht werden können.

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg weist den Geltungsbereich der IV. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 54 als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" aus.

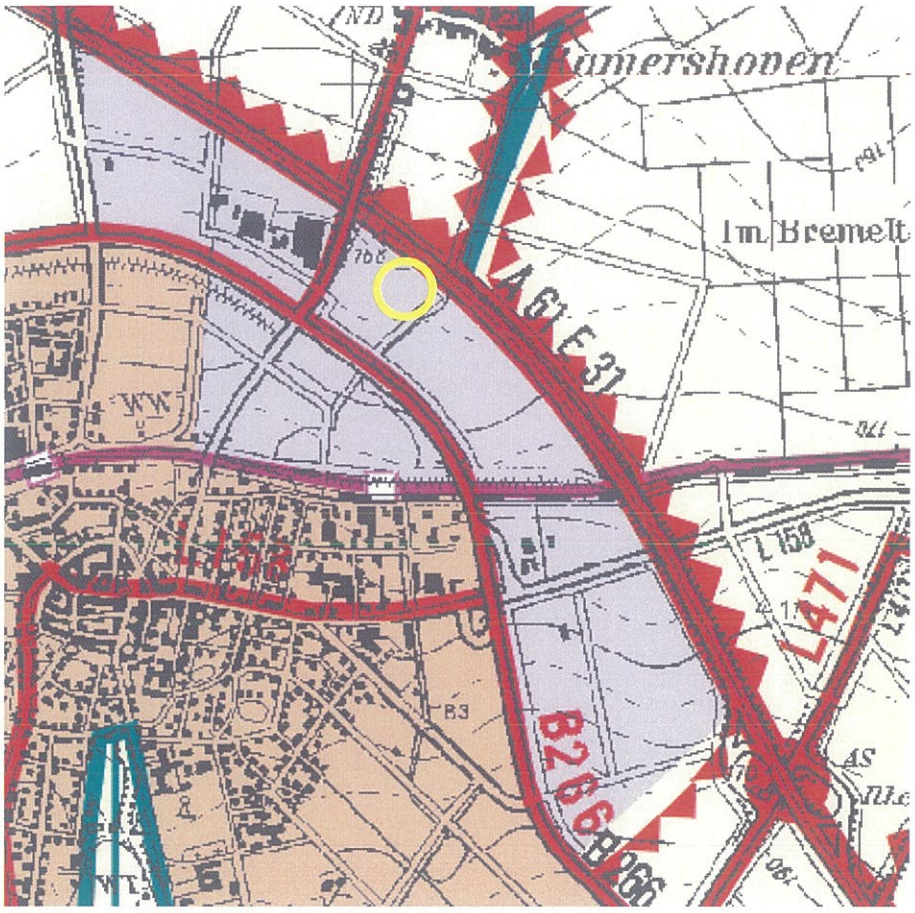

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan

3.2 Flächennutzungsplan

Grundzug des behördenverbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach ist es, für den Bereich nördlich der Bahnstrecke Bonn-Bad Münstereifel bis an die Autobahn A 61 eine gewerbliche Nutzung zu positionieren. Gleichzeitig soll eine angemessene Eingrünung des Gebietes zur Autobahn BAB 61, zur Bahnlinie Bonn – Euskirchen - Bad Münstereifel durch die Anlage von Grünstreifen geschaffen werden. Zielabsicht ist dabei, eine entsprechende Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan zum einen Grünfläche und zum anderen „gewerbliche Baufläche" dar (s. Abb. 3). Der das Plangebiet tangierende Eulenbach, der als Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurde, soll von einem Grünzug begleitet werden.

Mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 soll ein Teilbereich dieser nordwestlich des Eulenbaches gelegenen Grünfläche zu Gunsten gewerblicher Baufläche zurückgenommen werden. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird mit der Änderung des Bebauungsplanes weiterhin gefolgt, da der Grünstreifen zwischen der BAB 61 und den Bauflächen bestehen bleibt. Die Eingrünung des Eulenbaches, die außerhalb des Änderungsbereiches liegt, bleibt unangetastet. Da der Flächennutzungsplan

nicht parzellenscharf ist und in seinen planerischen Grundzügen nicht beeinträchtigt wird, ist die geplante Abweichung städtebaulich vertretbar.

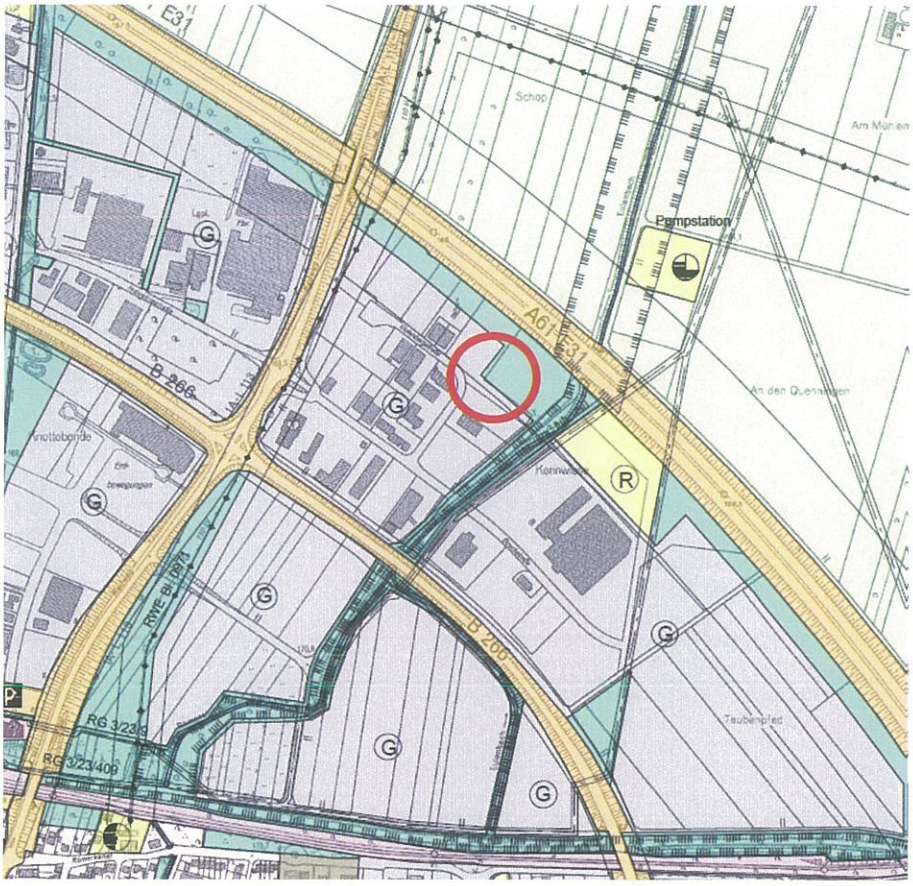

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

3.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Nord II", Teilbereich A, wurde im Jahr 1996 rechtskräftig. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde zum damaligen Zeitpunkt eine kleinteilige Gewerbestruktur festgeschrieben, die insbesondere in der vorhandenen Bebauung und in den Grundstücksparzellierungen nordwestlich des Eulenbachs ablesbar ist.

Mit der I. Änderung 2006 wurde diese Struktur zugunsten größerer zusammenhängender Flächen in den noch nicht bebauten südlichen Bereichen aufgegeben. Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 aus dem Jahr 2007 sieht dazu noch die Rücknahme einer Stichstraße mit Wendehammer vor, um eine zusammenhängend bebaubare Grundstücksfläche zur Expansion eines ortsansässigen Betriebes zu schaffen. Mit der III. Änderung des Bebauungsplanes, die sich wiederum auf die südlich gelegenen Flächen bezieht, wurden mit einer Anpassung von Art und Maß der gewerblichen Nutzung sowie der Erschließung auf neue städtebauliche Anforderungen in diesem Bereich reagiert. Dieser Plan ist seit dem 29.06.2012 rechtsverbindlich.

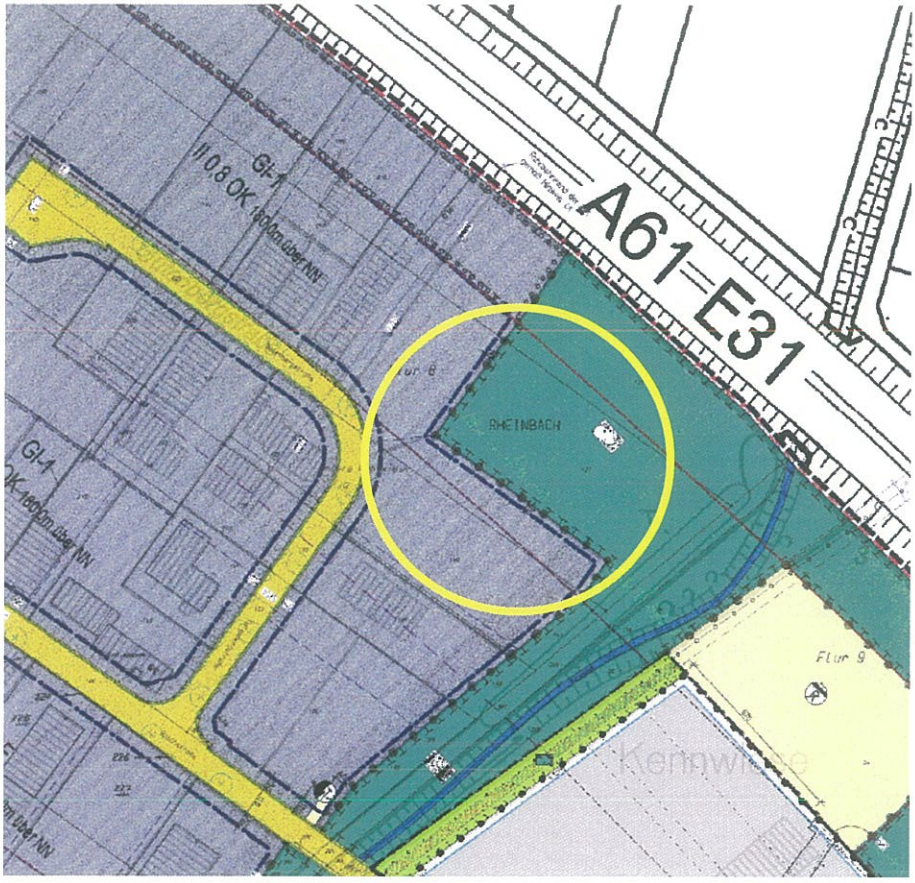

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, ohne Maßstab

Der für den Bereich der IV. Änderung seit dem 01.07.2006 rechtskräftige Bebauungsplan Rheinbach Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II“ I. Änderung, trifft für den Änderungsbereich folgende wesentlichen Festsetzungen (s.a. Abb. 4):

- Industriegebiet (GI 1)
- maximal 2 Vollgeschosse
- Festsetzung von Baugrenzen
- Grundflächenzahl 0,8
- 180 ,00 m über NN als Höchstmaß der baulichen Anlagen
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen parallel der Gutenbergstraße
- Die Anbaubeschränkungszone und die Anbauverbotszone zur A 61 sind nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.4 Berücksichtigung von informellen Planungen und Fachplanungen

3.4.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinbach

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinbach von 2008, beinhaltet u.a. die Rheinbacher Sortimentsliste, die eine Differenzierung der zentrenrelevanten, nicht - zentrenrelevanten und nahver-

sorgungsrelevanten Sortimente für die Stadt Rheinbach darlegt , sowie Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung in Gewerbegebieten aufzeigt. Grundsätzlich sollen in den Gewerbe- und Industriegebieten Nord I und Nord II Betriebe des Einzelhandels nicht mehr zulässig sein. Ausnahmsweise sollen den bereits bestehenden Betrieben jedoch weitere Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden werden. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher soll ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil des Betriebs einnimmt.

Über die gezielten Ausschlüsse und / oder Einschränkungen der Sortimente im Stadtgebiet können zentrenschädigende Wirkungen vermieden und im Sinne einer positiven Entwicklungsplanung die Funktionen des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Nahversorgungsbereiche gestärkt und weiterentwickelt werden. Die Erstellung einer ortspezifischen Liste zur rechtssicheren und planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels ist zwingend aufgrund der heutigen Rechtsprechung notwendig.

Vor diesem Hintergrund werden im Rahmen der IV. Änderung des Bebauungsplanes die bisher gültigen textlichen Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen für den Endverbraucher angepasst.

Die Zulässigkeit eines Einzelhandelbetriebes mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird generell ausgeschlossen. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist zulässig, wenn es sich um Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher handelt und das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

3.4.2 Integriertes Klimaschutzkonzept und Klimaschutz-Teilkonzept Erneuerbare Energien

Im Handlungskonzept Klimaschutz für die Stadt Rheinbach (2010) finden sich Empfehlungen für eine klimagerechte Stadtentwicklung und Stadtplanung. Neben dem Aspekt einer kompakten Siedlungsform, die sich sowohl auf energetische als auch verkehrliche Belange positiv auswirkt, haben die Stellung von Gebäuden, die Kubatur und die Dachform Auswirkungen auf eine energetisch günstige Bauweise. Solche Vorgaben greifen vorzugsweise bei der Planung neuer Wohnbaugebiete, da sich der Gewerbebau vorrangig an funktionalen Gesichtspunkten ausrichtet, die sehr unterschiedlich vom jeweiligen Bedarf geprägt sind. Maßnahmen zum Klimaschutz, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen und die sich dem Reglungsinhalt von Bebauungsplänen entziehen, können jedoch in städtebaulichen Verträgen vereinbart werden, die sich auf die siedlungs- und klimapolitischen Leitlinien der Stadt Rheinbach beziehen. Im Rahmen einer konkreten Gewerbeansiedlung sollte diese Möglichkeit zur Umsetzung von Klimaschutzzielen geprüft werden.

Im Rahmen des Klimaschutz-Teilkonzeptes Erneuerbare Energien in Rheinbach (2013) wurde die effiziente Nutzung aller regional verfügbaren Energieträger untersucht, um die wirtschaftlich und technisch sinnvollen und in absehbarer Zeit realisierbaren Potenziale zu mobilisieren. Hier zeigt sich, dass insbesondere in Gewerbegebieten ein großes Ausbaupotenzial für die Photovoltaik auf und an Gebäuden besteht. Freiflächenanlagen sind auf den hochwertig erschlossenen Gewerbeflächen jedoch nicht vorzusehen.

3.4.3 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 4 des Rhein-Sieg-Kreises „Meckenheim, Rheinbach, Swisttal", so dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Festsetzungen getroffen werden.

Südlich des Plangebietes verläuft im Abstand von ca. 20 bis 30 m der Eulenbach. Der Eulenbach und seine begleitenden Vegetationsstrukturen sind gemäß Landschaftsplan Nr. 4 des Rhein-Sieg-Kreises „Meckenheim, Rheinbach, Swisttal" als Landschaftsschutzgebiet „Gewässersystem Swistbach" festgesetzt.

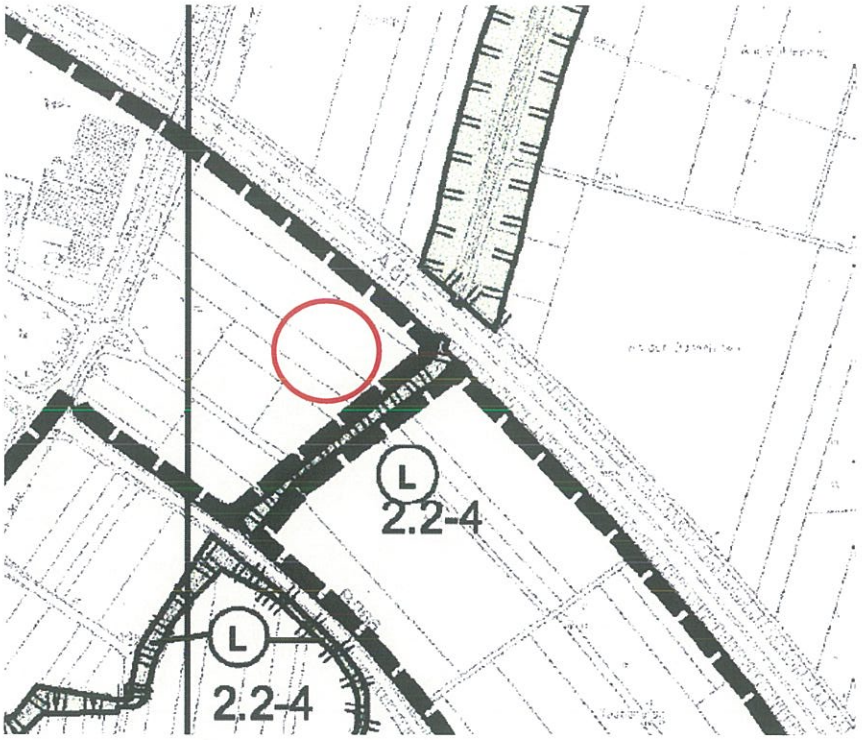

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Nr. 4 - Festsetzungskarte, ohne Maßstab

3.4.4 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes, es befindet sich jedoch innerhalb des Einzugsgebietes des Wasserwerks Heimerzheim, für das eine Ausweisung eines Wasserschutzgebietes beabsichtigt ist.

3.4.5 Denkmalschutz

Rechtswirksame Schutzobjekte im Sinne des Denkmalschutzgesetztes sind innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung nicht ausgewiesen.

Innerhalb des Plangebietes liegen archäologische Fundstellen, die teilweise bereits archäologisch untersucht wurden (Aktivitätsnummer des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath 93/802).

4 Verfahren

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 (1) BauGB (Baugesetzbuch) zur Aufstellung beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 05.05.2014 bis einschließlich 23.05.2014 durch Planaushang durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die IV. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II" berührt werden kann, wurden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 15.04.2014 um Stellungnahme bis zum 23.05.2014 gebeten.

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 ist daher ausgeschlossen und für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, gebeten, insbesondere die aus ihrer Sicht relevanten Umweltbelange zu benennen.

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. Die Anregung wurde aufgegriffen und die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wurde um das Schutzgut Boden ergänzt. Der Umweltbericht, Kapitel 5.3.2, 5.3.4 und 5.4.3, ist entsprechend des Sachverhaltes fortgeschrieben worden.

Weiterhin wurde seitens des Rhein-Sieg-Kreises angeregt, in den textlichen Festsetzungen die Überschrift des Hinweises 8.0 „Bodenschutz" redaktionell in „Abfallwirtschaft, Gewässerschutz" zu ändern und die in dem Kapitel 5.3.4 genannten bodenbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Boden als Hinweis zum Bodenschutz aufzunehmen. Die redaktionellen Änderungen wurden vorgenommen.

Durch die Ergänzungen und die Fortschreibung des Umweltberichtes werden 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 zu den geänderten und ergänzten Teilen gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die geänderten und ergänzten Inhalte wurden hervorgehoben. Die erneute öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 11.03.2015 bis einschließlich 24.03.2015 statt.

Die im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangen Stellungnahmen des Rhein-Sieg-Kreises und aus der Öffentlichkeit führten nicht zu einer erneuten Änderung der Planung.

In der als Anlage 4 zur Begründung beigefügten zusammenfassenden Erklärung wird dargelegt, wie die Umweltbelage und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden.

5 Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

5.1 Einleitung

Für das Verfahren zur Aufstellung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 54 wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB, der Teil der Begründung ist, dargestellt.

Ziel der Aufstellung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 54 ist die Nachverdichtung gewerblicher Bauflächen im Bereich der Gutenbergstraße durch Arrondierung der noch nicht bebauten Grundstücksflächen. Zu diesem Zweck wird ein Teil einer öffentlichen Grünfläche in Anspruch genommen. Die Flächen sollen gemäß des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes als Industriegebiet festgesetzt werden.

Das Plangebiet umfasst eine 1,07 ha große Fläche an der Gutenbergstraße im Gewerbe- und Büropark Nord Rheinbach Nord II.

Die Änderung des Bebauungsplanes bereitet auf den Flächen, auf denen nicht bereits eine Bebauung nach § 30 BauGB zulässig wäre, einen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Es handelt sich um eine 0,44 ha große Teilfläche der öffentlichen Grünfläche, die Bestandteil des Ausgleichsflächenkonzeptes des Ursprungsplans Rheinbach Nr. 54 ist, der 1996 rechtskräftig wurde. Diese Fläche wurde nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes als Ruderalfläche entwickelt.

Durch die Bauflächenausweisung auf der Teilfläche dieser Grünfläche wird ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft verursacht und eine bereits angelegte Kompensationsfläche reduziert. Daher sind für diese Fläche gem. § 1a BauGB Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen im Bebauungsplan festzusetzen. Der Verlust der bereits vorhandenen Kompensationsmaßnahme ist zu ersetzen.

Zum Bebauungsplan wurde eine Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs durchgeführt (Anlage 2). Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde in den Umweltbericht integriert, um Wiederholungen zu vermeiden. Ein eigenständiger Landschaftspflegerischer Fachbeitrag für die IV. Änderung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 54 erübrigt sich.

5.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzten und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und Umweltbelange berücksichtigt wurden

Für die Planaufstellung relevante Umweltschutzziele und umweltrelevante Daten finden sich in

- dem Baugesetzbuch (BauGB)
- der Landesbauordnung (BauO NW)
- dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- der Störfall-Verordnung (12. BImSchV)
- der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImschV)
- der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)

- dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

- dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

- dem Landeswassergesetz (LWG NW)

- dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 vom 6.6.2007 (Abstandserlass NRW)

- Baugrundlabor Battke GmbH, Bonn 1998: Untersuchung zur Durchführbarkeit der Versickerung von Niederschlagswasser in 3 Teilflächen des Gewerbegebietes Nord II der Stadt Rheinbach

- C+S Consult GmbH, Wachtberg 1995: Landschaftspflegerische Begleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 54, Gewerbe- und Büropark Rheinbach – Nord II

- Claudia Giovanna Peschke M.A 1993: Prospektionsergebnisse Rheinbach Gewerbegebiet Nord II

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen, indem die Empfehlungen, Vorschriften sowie die Grenz- und Orientierungswerte beachtet bzw. unterschritten werden.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Mensch

Der Mensch wird an dieser Stelle mit seinen Bedürfnissen nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen betrachtet, die keine oder nur unerhebliche Störungen aus Immissionen aufweisen sollen.

Wohnnutzung ist im Geltungsbereich der Planänderung nicht vorhanden. Das Gewerbe- und Industriegebiet, dass durch IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 arrondiert werden soll, ist von Verkehrstrassen in Dammlage umgeben und steht somit nur funktional im Zusammenhang mit der Innenstadt Rheinbachs und ihren Wohnquartieren. Eine visuelle Beeinflussung von Wohngebieten besteht nicht. Erhebliche Auswirkungen der industriell-gewerblichen Nutzung auf die östlich gelegenen Wohnquartiere durch Lärm oder Schadstoffe sind zzt. nicht bekannt.

Vorbelastungen durch Lärm im Plangebiet sind aufgrund der umgebenden stark befahrenen Straßen BAB 61 und B 266 gegeben. Die Flächen zwischen Gutenbergstraße und Autobahn A 61 befinden sich in einem Bereich, dessen 24h-Pegel des Straßenverkehrs (L_{den}) in der Lärmkartierung zwischen 70 und 75 dB(A) kartiert wurde.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Nähe zur stark Lärm emittierenden Autobahn A 61 keine Bedeutung als öffentlicher Freiraum für die Erholung.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im September 2014 wurden im Geltungsbereich die Biotoptypen sowie der Gehölzbestand erfasst.

Der Änderungsbereich wird etwa zur Hälfte von einer ca. 5 Jahre alten Gehölzpflanzung und je zu einem Viertel von einer gehölzfreien Brache und einem intensiv genutzten, befestigten Lagerplatz eingenommen.

Ca. 4.350 m² Fläche mit Gehölzpflanzungen sind der Kompensationsmaßnahme zuzuordnen. Der Landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 54 setzte als Ziel für diese Fläche zum Ausgleich für die Eingriffe in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans die Entwicklung einer ausdauernden Ruderalflur mit Gruppen von Gehölzen und randlichem Gehölzaufwuchs fest.

Auf den nicht bebauten bzw. befestigten Flächen befinden sich neben Gräsern ein dichter Bestand an Hecken, Gebüsche und Feldgehölze

Die Gehölzpflanzung hat sich zu einem mehr oder weniger dichten, geschlossenem Bestand entwickelt, Die stärkeren Bäume haben einen BHD (Brusthöhendurchmesser) von 10 bis 15 cm erreicht. Als Arten sind Salweide, Rot-Erle, Feld-Ahorn, Reifweide, Hainbuche, Gemeine Esche, Hasel, Silberweide, Lavendel-Weide, Trauben-Eiche und Winter-Linde vertreten. Die Pflanzung geht im Osten in die Böschungsbepflanzung der Autobahn A 61 über.

Im Süden, getrennt durch einen befestigten Wirtschaftsweg, grenzt ein den Eulenbach begleitender Gehölstreifen an. Mit einem BHD bis zu 30 cm sind die Gehölze (Gemeine Esche, Berg-Ahorn, Vogelkirsche, Rot-Erle und Silber-Weide) etwas stärker als die im Plangebiet selbst stehenden Gehölze.

Die gehölzfreie Brache im Südwesten des Änderungsbereiches ist von Gräsern wie Land-Reitgras, Glatthafer, Rot-Schwingel und Knaulgras, auf größeren Teilflächen auch von der Acker-Kratzdistel dominiert. Darüber hinaus sind weit verbreitete Gräser, Kräuter und Hochstauden wie Wiesen-Schwingel, Wiesen-Rispe, Weißes Straußgras, Ausdauernder Lolch, Wiesen-Labkraut und Jakobs-Greiskraut verbreitet. Vereinzelt finden sich Arten wie Gefleckte Johanniskraut, Stumpfblättriger Ampfer, Krauser Ampfer, Herbst-Löwenzahn, Wilde Möhre, Gewöhnliches Hornkraut, Rainfarn, Weideröschen-Arten, Kriechender Hahnenfuß, Gemeine Kratzdistel, Schmalblättriges Geiskraut und Rosen-Malve. Die Fläche wird mehrmals im Jahr gemulcht.

Ansonsten ist das Umfeld von stark anthropogen überprägten Flächen wie der Autobahn A 61 sowie von intensiv genutzten Gewerbeflächen umgeben. Durch die vorhandenen intensiven Nutzungen, das Verkehrsaufkommen auf den Straßen, insbesondere der Autobahn A 61, ist das Plangebiet deutlich vorbelastet und weist einen geringen bis mittleren Wert für die Biotopfunktionen auf.

Das Gewerbegebiet Nord II wird parallel verlaufend von der B 266 bis zur BAB 61 von der Biotopverbundfläche Eulenbach tangiert. Im Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes bestehen durch Überbauung und Versiegelung von Teilflächen bereits Störungen. Die Dammlage der BAB 61 und der B 266 wirken in diesem Bereich als räumliche und funktionale Barrieren, die die Durchlässigkeit zwischen freiem Landschaftraum und den als Trittstein-Biotope nutzbaren Grünflächen im Siedlungsraum verringern. Durch die Nähe der vorhandenen Verkehrstrassen, insbesondere der BAB 61, ist das Tötungsrisiko erhöht.

Die gewässerbegleitenden Grünstrukturen liegen außerhalb des Plangebietes und bleiben erhalten.

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erarbeitet (Ginster Landschaft + Umwelt: Artenschutz-Prüfung Bebauungsplan Rheinbach Nr. 54, IV. Änderung, Meckenheim September 2014).

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für die im Messtischblatt-Quadranten in den betroffenen Lebensraumtypen aufgelisteten planungsrelevanten Arten geeignete Habitatstrukturen im Bearbeitungsraum fehlen. Das Gebiet ist relativ kleinflächig, durch Verkehrstrassen zerschnitten und von altem Baumbestand isoliert.

Die Nutzung des Plangebietes durch den Kuckuck kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da er in fast allen Lebensräumen angetroffen werden kann.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Kölner Bucht und Niederrheinisches Tiefland" in der naturräumlichen Haupteinheit 553 „Zülpicher Börde.

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Löss über pleistozänen Sanden, Kiesen und Geröllen der Mittelterrasse. Aus dem geologischen Ausgangsmaterial haben sich im Plangebiet überwiegend Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden entwickelt. Stellenweise können diese schwach erodiert oder schwach pseudovergleyt sein. Im nordöstlichen Teil entlang des Eulenbachs liegen kleinflächig Auengley und Auenpseudogley vor. Beide Böden sind im Bereich der Lössbörde verbreitet. (GLA 1974).

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Böden des Plangebietes erfolgt unter Berücksichtigung der Teilaspekte "Nutzungseignung" und "Bedeutung für den Naturhaushalt". Insgesamt ergibt sich für die Parabraunerden / Pseudogley-Parabraunerden eine mittlere Nutzungseignung, für die Auengleye und Auenpseudogleye eine mittlere bis hohe Nutzungseignung. Die Bedeutung für den Naturhaushalt wurde für beide Bodentypen als gering bis mittel ermittelt (siehe Anlage 2, Tabelle 5).

Böden aus Auenpseudogley und Auengley wird gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden (Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen: Karte der schutzwürdigen Böden - Auskunftssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen) eine Schutzwürdigkeit hinsichtlich der Regelungs- und Pufferfunktion bzw. hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit zugeordnet. Diese Böden haben für den Bodenwasserhaushalt des Landschaftsraums eine mittlere bis hohe Bedeutung, weil sie aufgrund ihrer Regelungsfunktion im Wasserhaushalt den Abfluss von Niederschlagswassers verzögern bzw. dämpfen.

Eine Schutzwürdigkeit als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie hinsichtlich seines Biotopentwicklungspotenzials wird keinem der Böden zugeordnet.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung (FIS StoBo NRW, LANUV, aufgerufen am 11.09.2014) sind keine stoffliche Bodenbelastungen, wie toxikologisch relevante Schwermetalle und schwer abbaubare organische Verbindungen, für das Plangebiet verzeichnet. Aufgrund der angrenzenden stark befahrenen Verkehrstrasse (A 61) kann ein verkehrsbedingter Schadstoffeintrag als Grundbelastung für den Boden angenommen werden.

Der Boden des Plangebietes ist durch vorhandene Betriebsflächen bereits teilweise bebaut und versiegelt.

Im Zuge der Planaufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 54 wurde eine Untersuchung zur Durchführbarkeit der Versickerung von Niederschlagswasser erstellt (Baugrundlabor Batke GmbH,

Bonn 1998). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sehr wechselhafte, örtlich ungünstige Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser vorliegen.

Schutzgut Wasser

Der Grundwasser-Flurabstand liegt im Plangebiet bei ca. 15-20 m. Die generelle Grundwasserfließrichtung ist nach Nordosten zum Swistbach hin gerichtet.

Innerhalb des Plangebietes zur IV. Änderung des Bebauungsplanes liegen keine oberirdischen Gewässer.

Südlich des Plangebietes verläuft im Abstand von ca. 20 bis 30 m der Eulenbach. Der Eulenbach und seine begleitenden Vegetationsstrukturen sind gemäß Landschaftsplan Nr. 4 des Rhein-Sieg-Kreises „Meckenheim, Rheinbach, Swisttal" als Landschaftsschutzgebiet „Gewässersystem Swistbach" festgesetzt. Der Eulenbach ist im Bereich des Industriegebietes stark begradigt und befestigt.

In den Eulenbach erfolgt, nach vorheriger Rückhaltung im südlich gelegenen Regenrückhaltebecken, die Entwässerung des Niederschlagswassers des Gewerbegebietes Nord II, da gemäß den hydrogeologischen Untersuchungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 54 die Untergrundverhältnisse für eine Versickerung des auf Dach-, Hof-, und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 51a Landeswassergesetz generell nicht gegeben sind.

Hochwasserrisikomanagement

Im Jahr 2007 trat die von der Europäischen Gemeinschaft (EG) erlassene Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (EG-HWRM-RL) in Kraft. Die Richtlinie hat zum Ziel, hochwasserbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, die Infrastrukturen und Eigentum zu verringern. Die Zielsetzung wurde von der Bundesregierung in die Novelle des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) übernommen. Aufgrund der EG-HRMRL müssen bis 2015 für alle Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko Hochwasserrisikomanagementpläne erarbeitet werden. Die Pläne sollen über bestehende Gefahren informieren und dazu dienen, die Schutz- und Vorsorgemaßnahmen unterschiedlicher Akteure zu erfassen und abzustimmen.

Der benachbart zum Plangebiet liegende Eulenbach gehört zum Teileinzugsgebiet der Erft. Für das Einzugsgebiet der Erft liegen bereits im Rahmen einer vorläufigen Bewertung die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten vor (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz für das Land Nordrhein-Westfalen: HWRMRL Risiko- und Gefahrenkarten - Flussgebiete NRW, aufgerufen am 11.09.2014).

Die Hochwassergefahrenkarte für den Eulenbach verzeichnet für das Plangebiet ein Überschwemmungsrisiko von 0 bis 0,50 m nur bei extremem Hochwasser (HQ_{extrem}), das im Mittel seltener als alle 100 Jahre auftritt.

Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes, es befindet sich jedoch innerhalb des Einzugsgebietes des Wasserwerks Heimerzheim. Für das Wasserwerk ist eine Ausweisung eines Wasserschutzgebietes beabsichtigt, jedoch gibt es derzeit weder einen konkreten Abgrenzungsentwurf noch wurde ein Verfahren zur Schutzausweisung eingeleitet.

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt im Bereich des überwiegend atlantisch geprägten Klimas der Niederrheinischen Bucht mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern.

Die Hauptwindrichtung im Raum Rheinbach ist Südwest und Nordwest, wobei im Winter südöstliche Winde vorherrschen. Während der Sommermonate kommt es zu Luftstagnationen. Im Jahresdurchschnitt gesehen gibt es nur relativ wenige Nebeltage, allerdings häufiger morgendliche Strahlungsnebel. Der durchschnittliche Niederschlag beträgt etwa 635 mm pro Jahr (Deutscher Wetterdienst, Wetteramt Essen, 1972). Der Planungsraum weist eine mittlere Jahreslufttemperatur von 9,5-10°C und eine mittlere Sonnenscheindauer von 15.000-16.000 Stunden auf (Klimaatlas von Nordrhein-Westfalen (1998)).

Mikroklimatisch ist das Plangebiet dem Gewerbe- / Industriebiotop zuzuordnen, das sich vor allem aufgrund des bereits vorhandenen Anteils versiegelter Flächen durch reduzierte Luftfeuchtigkeit und erhöhte Temperaturmaxima auszeichnet. Luft- und klimahygienische Funktionen nimmt der Gehölzbestand wahr.

Seit Januar 2005 gelten europaweit Grenzwerte für Feinstaub in der Luft, die nur an wenigen Tagen im Jahr überschritten werden dürfen.

Feinstaub entsteht durch Emissionen aus Kraftfahrzeugen, Kraft- und Fernheizwerken, Öfen und Heizungen in Wohnhäusern, bei der Metall- und Stahlerzeugung oder auch beim Umschlagen von Schüttgütern. Er kann aber auch natürlichen Ursprungs sein (beispielsweise als Folge von Bodenerosion). Mobile Quellen, wie der Straßenverkehr sind vor allem in Ballungsgebieten die dominierende Schwebstaub –(PM) Quelle. Zu den Rußpartikeln aus dem Auspuff sind beim Straßenverkehr zusätzlich der Abrieb der reifen, Bremsen und Kupplungsbeläge sowie der aufgewirbelte Straßenstaub als sogenannte diffuse Emissionen zu berücksichtigen.

Die jährlichen Auswertungen des Umweltbundesamtes zeigen für Rheinbach eine mittlere jährliche Feinstaubbelastung, die festgelegten Grenzwerte werden deutlich unterschritten.

Schutzgut Landschaft

Es handelt sich um ein bereits überwiegend bebautes Gewerbegebiet. Ortsbildprägend sind entsprechende Gebäude, Verkehrs- und Erschließungsanlagen mit ihren Vegetationsstrukturen.

Der benachbarte Eulenbach und seine begleitenden Vegetationsstrukturen sind gemäß Landschaftsplans Nr. 4 des Rhein-Sieg-Kreises „Meckenheim, Rheinbach, Swisttal" als Landschaftsschutzgebiet „Gewässersystem Swistbach" festgesetzt und Bestandteil eines Biotopverbundsystems von lokaler Bedeutung. Entwicklungsziel ist die Erhaltung, Wiederherstellung oder Optimierung der ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen und Strukturen im Gewässersystem Swistbach.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes liegen archäologische Fundstellen, die teilweise bereits archäologisch untersucht wurden (Aktivitätsnummer des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath 93/802). Mit Restbefunden / Funden in Teilflächen ist zu rechnen.

Rechtswirksame Schutzobjekte im Sinne des Denkmalschutzgesetztes sind innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung nicht ausgewiesen.

Als Sachgüter sind die betrieblichen Einrichtungen vorhandener an das Plangebiet angrenzender bzw. innerhalb des Plangebietes liegender Betriebe zu nennen. An das Plangebiet der IV. Änderung unmittelbar angrenzend befindet sich die Bundesautobahn A 61 mit ihrer Anbauverbotszone.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Durch die Nutzung als Gewerbestandort ist der Mensch als Hauptwirkfaktor auf die übrigen Schutzgüter anzusehen. Daher sind im Plangebiet und den angrenzenden Flächen die natürlichen Wechselbeziehungen vorbelastet, z.B. durch Veränderung der Bodengestalt, Versiegelungen und bauliche Anlagen.

Die Versiegelungen bewirken lokal eine Verringerung der Grundwasseranreicherung durch die Regenwasserspende und erhöhen durch den beschleunigten Wasserabfluss die Überschwemmungsgefahr. Sie bewirken an Strahlungstagen eine höhere Wärmebelastung für Menschen und Tiere und weisen zudem nur eine geringe Staubfilterfunktion auf.

Die Aufenthaltsqualität für den Menschen ist dadurch eingeschränkt.

5.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Aufstellung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 54 wirkt sich im Wesentlichen durch die Ausweisung einer Baufläche auf einer bisherigen Grünfläche aus.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Freiräume, die der allgemeinen Erholung dienen werden nicht in Anspruch genommen.

Die Bauflächen werden als Industriegebiet festgesetzt. Gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergibt sich keine Änderung hinsichtlich der Lärmeinwirkungen. Industriegebiete eignen sich allgemein nicht zum Wohnen.

Verkehrslärm

Weder die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) noch die DIN 18005 - Lärmschutz im Städtebau nennen Immissionsgrenzwerte bzw. Orientierungswerte als Beurteilungsgrundlage für die Lärmeinwirkungen im Industriegebiet. Die Auswirkungen des Verkehrslärms der Autobahn A 61 sind im Industriegebiet von untergeordneter Bedeutung. Bei der Anlage von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräumen) sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf der Grundlage der DIN 4109 vorzunehmen.

Gewerbelärm, sonstige Emissionen aus dem Industriegebiet

Die industriellen zulässigen Nutzungen werden über die Festsetzungen von Abstandsklassen gemäß der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 6. Juni 2007 im Bebauungsplan geregelt. Es ist davon auszugehen, dass die zulässigen Orientierungs- bzw. Grenzwerte in Bezug auf Gewerbelärm und sonstige gewerbliche Immissionen nicht überschritten werden. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung westlich des Gewerbe- und Industriegebietes wird nicht erwartet.

Störfallbetriebe

Zur Vermeidung von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) auf schutzbedürftige Gebiete, hier insbesondere auf die als wichtiger Verkehrsweg eingestufte BAB 61, sind Betriebe, Betriebsbereiche und Anlagen in denen relevante Mengen gefährlicher Stoffe im Sinne der 12. BImSchV hergestellt, verarbeitet oder verwendet werden, nicht zulässig.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Von der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Flächeninanspruchnahme ist der Biotoptyp der Ruderalfläche betroffen. Die zukünftig überbauten und befestigten Flächen gehen als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren. Bei der in Anspruch genommenen Fläche (ausdauernde Ruderalflur) handelt es sich um hochwertige Biotoptypen.

Die Funktion der Biotopverbundfläche Eulenbach, die das Gewerbegebiet Nord II parallel verlaufend von der B 266 bis zur BAB 61, tangiert, wird durch die Ausweisung weiterer Bauflächen gegenüber den heute bereits Störungen, nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die gewässerbegleitenden Grünstrukturen liegen außerhalb des Plangebietes und bleiben erhalten.

Zur Reduzierung der Eingriffe werden grünordnerische Festsetzungen, u.a. zur Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksfläche, getroffen. Mit den Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen minimiert und teilweise ausgeglichen.

Eingriffsregelung

Gemäß. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für die entlang der Gutenbergstraße gelegenen Flächen, auf denen bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Bebauung gemäß § 30 BauGB zulässig ist, ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Die Bestandserfassung und Bewertung erfolgt ausschließlich für die als Ruderalfläche entwickelte Grünfläche.

Die Grünfläche ist Bestandteil des Ausgleichsflächenkonzeptes des Ursprungsplans Rheinbach Nr. 54, der 1996 rechtskräftig wurde. Durch die Bauflächenausweisung auf der 4348 m² großen Teilfläche dieser Grünfläche wird ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft verursacht und eine bereits entwickelte Kompensationsfläche reduziert.

Mit der Festsetzung überbaubarer Flächen geht neben diesem zu kompensierenden Eingriff ein zusätzlicher Biotopwertverlust durch die Verkleinerung der Kompensationsfläche einher. Der für diese Fläche erzielte Biotopwertgewinn ist als Verlust in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen.

Der gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Anlage 2) ermittelte Kompensationsbedarf kann nicht innerhalb des Plangebietes vollständig erbracht werden. Das Kompensationsdefizit beträgt 46.253 Punkte.

Die Ablösung des Kompensationsdefizits in Höhe von 46.253 Ökopunkten erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Rheinbach, auf dem ausreichend Wertpunkte zur Verfügung stehen.

Artenschutz

Die vorliegende Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erwarten sind, da geeignete Habitatstrukturen für die im Messtischblatt für die betroffenen Lebensraumtypen aufgelisteten planungsrelevanten Arten im Planungsgebiet fehlen bzw. durch die zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Für die Vermeidung artenschutzrechtlich begründeter Verbote sind die notwendigen Entfernungen von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel in den Monaten von Oktober bis Februar vorzunehmen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Mit der Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird der Bodenhaushalt im Plangebiet beeinträchtigt. Natürlich gewachsener Boden wird abgetragen und durch Bebauung mit Gebäuden und Erschließungseinrichtungen versiegelt. Je nach Art der Versiegelung wird das Bodenleben stark beeinträchtigt bis unterbunden. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre finden nicht mehr statt, die Bodenentwicklung wird unterbrochen. Je nach Auflast finden tiefgründige und irreversible Bodenveränderungen statt. Der Boden geht auch in seiner Funktion der Retention von Niederschlagswasser und als Standort für Biotope verloren.

Vom Verlust von Bodenfunktionen sind auch ca. 529 m² schutzwürdiger Boden betroffen. Als Boden mit hoher Bodenfruchtbarkeit stellt er eine Vorrangfläche für die Landwirtschaft dar. Durch die Entwicklung als Kompensationsfläche auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Ursprungsbebauungsplan ist dieser Boden jedoch bereits der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die Jahrzehnte lange intensive ackerbauliche Bewirtschaftung einerseits und den Eintrag von Schadstoffen von den angrenzenden Verkehrstrassen (BAB 61, B 266) andererseits bestehen jedoch bereits Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die auch durch die Herausnahme der Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung noch nicht aufgehoben sind.

Die geplante Bebauung wird dauerhafte und nicht reversible Beeinträchtigungen verursachen.

Der schutzwürdige Boden kann durch die Bebauung nicht erhalten werden, ein Aussparen der Flächen würde dem Ziel des Bebauungsplanes zuwider laufen. Zur Minderung des Eingriffs ist der bei Aushubarbeiten anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Durch die geplante Nachverdichtung erfolgt eine Nutzungsverdichtung in dem bereits bestehenden Gewerbegebiet. Mit der Umsetzung der Planung werden die Ziele und Grundsätze des § 1a (2) BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung in der Innenentwicklung umgesetzt.

Eingriffsregelung

Bei vollständiger Realisierung der Bebauungsmöglichkeiten werden unter Berücksichtigung einer zulässigen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 ca. 8.501 m² Fläche versiegelt. Davon ist eine Versiegelung im Umfang von 5.023 m² bereits nach § 30 BauGB im Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans zulässig.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Neuversiegelung von bis zu 3.478 m² offenen Bodens durch Gebäude und bauliche Nebenanlagen möglich. Die verbleibenden Grünflächen stellen bezüglich des Bodenpotenzials keinen Eingriff dar.

Während der Durchführung der Baumaßnahmen werden Bodenflächen als Arbeitsräume, für die Lagerung von Baumaterial und die Anlage von Baustelleneinrichtungen in Anspruch genommen. Auf diesen Flächen wird der Boden vorübergehend durch Befahren und das kurzzeitige Lagern von Boden- und Arbeitsmaterial beeinträchtigt. Durch das Befahren der Böden besteht die Gefahr, dass - insbesondere bei Nässe - die Bodenstruktur verändert wird und/oder Bodenverdichtungen im tieferen Profilbereich entstehen. Die natürlichen Austauschvorgänge zwischen Oberboden und Atmosphäre können hierdurch vorübergehend eingeschränkt werden. In der Regel können Bodenverdichtungen durch Tiefenlockerungen nach Abschluss der Bauarbeiten weitgehend zurückgeführt werden.

Die Gefahr der Beeinträchtigung des Bodens durch Eintrag verunreinigender Substanzen während der Bauzeit ist bei Anwendung der entsprechenden gesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen nicht gegeben.

In der Anlage 2, Tabelle 6 ist der Kompensationsbedarf für die Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials im Plangebiet dargestellt, demnach wäre eine Kompensationsfläche von 2.087 m² erforderlich.

Für das Bodenpotenzial kann bei Beeinträchtigung durch Versiegelung und Überbauung theoretisch nur ein Ausgleich erzielt werden, indem eine Fläche vergleichbarer Größe entsiegelt wird. Eine solche Möglichkeit besteht weder im Plangebiet noch an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Vor dem Hintergrund, dass auf den Kompensationsflächen des Ökokontos der Stadt Rheinbach, auf denen durch die Renaturierung eines ehemaligen Kiestagebaus erhebliche Aufwertungen für das Biotoppotenzial erzielt wurden, ebenfalls die Vorbelastungen für das Bodenpotenzial reduziert wurden und die Flächen somit auch eine Kompensationsfunktion für das Bodenpotenzial übernehmen können, wird davon ausgegangen, dass mit der Ablösung von 46.253 Ökowertpunkten vom Ökokonto der Stadt Rheinbach in der Gesamtsicht der Eingriff in das Bodenpotenzial kompensiert werden kann.

<u>Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser</u>

Durch die Überbauung und Versiegelung bisher offener Bodenflächen verringern sich die Flächen, die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Grundwasserneubildung, aber auch für die Pufferung von Schadstoffen, zur Verfügung stehen. Da die Untergrundverhältnisse für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers generell nicht gegeben sind, wird das Niederschlagswasser zu einem überwiegenden Teil über den Regenwasserkanal dem Eulenbach zugeführt. Es wird daher zu einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate kommen. Das auf den unbefestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser wird überwiegend versickern.

Die Beeinträchtigung der Rückhaltung und der Grundwasserneubildung wird als mittel eingestuft.

Weiterhin besteht im Zuge der Bauarbeiten aufgrund der reduzierten Deckschicht für das Grundwasser bei Unfällen das Risiko einer Verschmutzung durch wassergefährdende Stoffe (z. B. Schmier- und Treibstoffe, Bauchemikalien). Bei Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen kann dieses Risiko minimiert werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Im Fall der Plandurchführung entstehen Neubauten nach aktuellen energetischen Anforderungen. Betriebsanlagen werden nach dem aktuellen Stand der Technik ausgeführt. Eine relevante erhöhte Belastung mit Luftschadstoffen durch die Zulässigkeit weiterer Gewerbe- / Industriebetriebe und aus dem geringfügig ansteigenden Verkehr ist nicht zu erwarten.

Lokal ist durch die Inanspruchnahme von ca.4.350 m² Grünfläche eine Veränderung der klimatischen Ausgleichsfunktion nicht auszuschließen. Mit der Zunahme von versiegelten Flächen und der Verringerung von begrünten Flächen ist eine Verminderung von Staubbindungseffekten verbunden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

Die Voraussetzungen zur Erzeugung von Solarenergie auf Neubauten sind innerhalb des Plangebietes optimal, damit ergeben sich auch Möglichkeiten zur dezentralen Energieversorgung mit erneuerbarer Energien.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Durch die Entfernung von Vegetation werden bisher landschaftlich erscheinende Teilbereiche des Plangebietes optisch verändert und baulich überprägt. Der randliche Gehölzbestand außerhalb des Plangebietes entlang des Eulenbachs und innerhalb der Anbauverbotszone der Autobahn A 61 bleibt erhalten, sodass eine die Gliederung und Abschirmung durch Grünstrukturen am Rand sowie innerhalb des Gewerbegebiets erhalten bleiben.

Negative Auswirkungen werden in dem ebenen, schlecht einsehbaren Plangebiet durch die Ergänzung weiterer Baukörper mit einer maximalen Bauhöhe bis zu ca. 15 m daher nicht erfolgen. Eine Fernwirkung wird von der geplanten Bebauung nicht ausgehen. Aus der freien Landschaft von Osten, wirkt die Autobahn in Dammlage als Blickbarriere.

Als gestalterische Maßnahme innerhalb des Plangebietes sind die nicht überbauten bzw. befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken der Industriegebiete als Grünflächen, teils mit Gehölzen, anzulegen und dauerhaft zu erhalten

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Ein Teil des Plangebietes ist als archäologischer Konfliktbereich eingestuft, in dem mit Restbefunden / Funden zu rechnen ist. Mit der Realisierung der Planung besteht die Gefahr der Beeinträchtigung bodendenkmalpflegerischer Belange, da bedingt durch Abschieben und Abgraben des Bodens Befunde und Funde zerstört werden bzw. verloren gehen können.

Zur Vermeidung von Baustillstandszeiten sind Erdeingriffe in diesen Flächen baubegleitend unter archäologischer Fachaufsicht auszuführen.

Sollten im Zuge der Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Befunde zu Tage treten, so sind umgehend die zuständigen Behörden (Untere Denkmalbehörde, LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland) zu benachrichtigen und alle Arbeiten an der Fundstelle zu unterbrechen.

Die zukünftigen Bauherren im Plangebiet werden durch eine Kennzeichnung in der Planzeichnung und einen Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes auf die Situation hingewiesen. Durch frühzeitige Kontaktaufnahme mit den zuständigen Fachbehörden können die Belange der Bodendenkmalpflege im Zuge der konkreten bauvorbereitenden Maßnahmen hinlänglich berücksichtigt werden.

Hochwasserrisikomanagement

Gemäß der vorläufigen Bewertung des Hochwasserrisikos im Zuge der Umsetzung der EG-Hochwasserrahmenrichtlinie besteht bei extremem Hochwasser (HQ_{extrem}) das Risiko einer Überschwemmung der Gewerbe- und Industrieflächen. Statistisch tritt das Extremhochwasser im Mittel seltener als alle 100 Jahre auf, das Risikio wird damit als gering bewertet.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zu keinen zusätzlichen oder negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. In der Folge der Planung wird auch zukünftig der Mensch Hauptwirkfaktor auf die Schutzgüter sein.

5.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die im Plangebiet gelegene Teilfläche der Ausgleichsfläche ihre Funktion behalten. Auf den angrenzenden Flächen können die bereits nach derzeitigem Planungsrecht zulässigen Nutzungen umgesetzt werden. Aufgrund der Nähe zur Autobahn und der Lage im Industriegebiet ist nicht zu erwarten, dass auf den Grünflächen Lebensräume störempfindlicher, seltener und gefährdeter Arten entstehen.

Ein Potenzial zur Nachverdichtung im Sinne einer Innenentwicklung kann nicht genutzt werden, der Bedarf an gewerblichen Bauflächen, insbesondere an größeren zusammenhängenden Flächen, ist mit der Erschließung weiterer Flächen im Außenbereich verbunden.

5.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Grundsätzlich tragen die bei der Planung und bei der Ausführung von baulichen Maßnahmen zu berücksichtigenden Umweltstandards und Regelwerke zur Umweltvorsorge bei.

Erhaltenswerte und geschützte Vegetationsbestände im Umfeld der geplanten Maßnahme, insbesondere die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände, sind während der Bauarbeiten durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu sichern. Vor Beginn der Bauarbeiten ist zu den angrenzenden Kompensationsflächen ein ortsfester, 2 m hoher Schutzzaun zu errichten.

Um zu vermeiden, dass erhebliche Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten und damit Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten, sind Gehölzrodungen und die Entfernung von Vegetation nur in den Monaten von Oktober bis Februar vorzunehmen.

Zu einer größtmöglichen Begrenzung von Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials tragen die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen V 1 – V 4 bei:

V 1 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundene Neuversiegelung von Flächen stellt die wesentliche Beeinträchtigung im Plangebiet dar. Entsprechend der Aufforderung in § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Bebauungsplan erfolgt dies durch die Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ).

V 2 Begrenzung von Arbeitsräumen und Lagerflächen auf das unbedingt erforderliche Maß

Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen in das Boden- und Biotoppotenzial sowie in das Landschaftsbild sind die während der Baumaßnahmen erforderlichen Arbeitsräume und die Lagerflächen für Baumaterialien, Baumaschinen etc. auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Bodenaushub, der nicht zum Wiedereinbau vorgesehen ist, ist sofort abzufahren (vgl. Maßnahme V 3).

Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen für Baumaterialien sollen soweit möglich auf zur Befestigung vorgesehenen oder bereits befestigten Flächen (Asphalt, Schotter) eingerichtet werden. Im Ausnahmefall ist die Inanspruchnahme offener Flächen möglich, die dann nach Abschluss der Baumaßnahmen wiederherzustellen sind.

V 3 Sachgerechter Umgang mit durch Aushub gewonnenen Erdmassen

Beim Aushub anfallende Erdmassen sind soweit möglich vor Ort wieder einzubauen. Die Massen sind auf vor Baubeginn nachzuweisenden geeigneten Flächen sachgerecht getrennt nach Ober- und Unterboden zwischenzulagern. Durch Zwischenbegrünung ist die Stabilisierung des Bodengefüges sowie die Durchlüftung sicherzustellen und gegen Erosion zu sichern.

Nicht benötigte oder ungeeignete Bodenmassen sind sofort abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu deponieren. Zur Minderung der zu deponierenden Aushubmassen ist Aushub, der für bautechnische Zwecke geeignet ist, einer Weiterverwendung zuzuführen. Bis zur Aufnahme des Baubetriebes muss die Genehmigung zur ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung vorliegen.

V 4 Ordnungsgemäßer Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen während des Baubetriebes

Im Baustellenbetrieb sind alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen einzuhalten. Die boden- bzw. wassergefährdenden Stoffe sind ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen. Abfälle, Verpackungsmaterial und Baureste sind in geschlossenen Containern zu sammeln und ebenfalls kontrolliert zu entsorgen. Nur ordnungsgemäß gewartete Bau- und Transportmaschinen sind zum Einsatz zu bringen.

Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß Eingriffsbilanzierung sind 46.253 Ökopunkte auszugleichen.

Ein ökologischer Ausgleich kann innerhalb des Plangebietes nicht erbracht werden. Die Ablösung des Kompensationsdefizites in Höhe von 46.253 Ökopunkten erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Rheinbach, im dem ausreichend Wertpunkte zur Verfügung stehen.

Für das Bodenpotenzial als Kompensation verbleibender und unvermeidbarer Beeinträchtigungen kann theoretisch nur ein Ausgleich erzielt werden, indem eine Fläche von 2.087 m² entsiegelt wird. Eine solche Möglichkeit besteht weder im Plangebiet noch an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Eine Kompensation kann jedoch auch erzielt werden, wenn durch Einleitung einer naturnäheren Entwicklung Vorbelastungen gemindert oder beseitigt werden. Beeinträchtigte Bodenfunktionen können so wieder hergestellt werden. Auf den Kompensationsflächen des Ökokontos der Stadt Rheinbach wurden durch die Renaturierung eines ehemaligen Kiestagebaus erhebliche Aufwertungen für das Biotoppotenzial erzielt und die Vorbelastungen für das Bodenpotenzial reduziert. Diese Flächen können somit auch eine Kompensationsfunktion für das Bodenpotenzial übernehmen können, sodass mit der Ablösung von 46.253 Ökowertpunkten vom Ökokonto der Stadt Rheinbach in der Gesamtsicht der Eingriff in das Bodenpotenzial kompensiert werden kann.

Als Maßnahmen zum Ausgleich in das Landschaftsbild sind die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken der Industriegebiete als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 50 % der nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

5.3.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Die Überplanung einer Teilfläche der als Kompensationsfläche genutzten Grünfläche zielt darauf ab, bereits erschlossene Flächen innerhalb eines Industriegebietes als Nachverdichtungspotenzial für gewerbliche Bauflächen zu entwickeln und damit einer weiteren Versiegelung von Freiflächen im Außenbereich entgegen zu wirken.

Standort – und Nutzungsalternativen bieten sich daher nicht an.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, Zusammenfassung

5.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen und sonstigen Verfahren der Umweltprüfung, Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Prüfung erfolgte auf der Grundlage der Auswertung der zur Verfügung stehenden Umweltdaten, Stellungnahmen der Fachbehörden und des Fachgutachtens zum Artenschutz.

Die ökologische Bewertung des geplanten Eingriffes erfolgt nach der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen NRW“ (Landesregierung NRW 1996).

5.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Da die Umweltauswirkungen weitgehend durch die zulässige Nutzung geprägt sind, werden die Maßnahmen zur Überwachung im Wesentlichen die Überprüfung der Bebauungsplan-Inhalte umfassen. Dieses erfolgt im Zuge des jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahrens und der genehmigenden Behörde bei Realisierung der Planung. Die sonstige Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt durch die jeweiligen Fachbehörden des Landes und des Kreises, da die Stadt Rheinbach keine Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt.

5.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 54 sollen Nachverdichtungspotenziale im Büro- und Gewerbepark Nord II ausgeschöpft werden und größere zusammenhängende Baufläche generiert werden. Durch die Festsetzung gewerblicher Bauflächen als Industriegebiet (GI) auf einer Teilfläche einer öffentlichen Grünfläche werden ca. 3.500 m² zusätzlich geschaffen. Die Grünfläche wurde gemäß den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplans der Ursprungsplanung als Ruderalfläche zur Kompensation von Eingriffen durch den Bebauungsplan entwickelt.

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Wesentlichen durch die Inanspruchnahme von gehölzreichem Lebensraum und durch die zusätzliche Versiegelung verursacht.

Erhebliche Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten sind bei der Einhaltung der zeitlichen Rodungsbeschränkungen nicht zu erwarten.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in die natürlichen Funktionen des Bodens können nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Daher erfolgt der ökologische Ausgleich durch die Ablösung Höhe von 46.253 Ökopunkten durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Rheinbach, im dem ausreichend Wertpunkte zur Verfügung stehen.

Die Belange der Bodendenkmalpflege können durch das frühzeitige Einschalten einer archäologischen Fachaufsicht bei Bodeneingriffen im Zuge der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass bei Beachtung aller Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine unzulässigen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht werden.

6 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung sollen in Anlehnung an die bestehenden Ausweisungen der umliegenden Bauflächen festgesetzt werden.

Für die gesamten Flächen (ca. 10.650 m²) innerhalb des Geltungsbereichs der IV. Änderung wird daher in Anlehnung an den Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) – als Art der baulichen Nutzung Industriegebiet - GI 1- festgesetzt. Die bisherigen Festsetzungen, die auf dem Abstandserlass aus dem Jahr 1998 aufbauten, werden damit auf den aktuell wirksamen Abstandserlass umgestellt.

Im Industriegebiet GI 1 werden die Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse I bis IV (lfd. Nr. 1 bis 80) der Abstandsliste zum Abstandserlass vom 06.06.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschlossen. Es handelt sich hier um Betriebe die gemäß Abstandserlass einen Abstand zu schutzwürdigen Wohnnutzungen von 500 m bis 1500 m erfordern.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in den gegliederten Industriegebieten auch Betriebsarten und Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zugelassen werden, wenn deren Emissionen nachweislich durch besondere technische Vorkehrungen oder besondere Betriebsweise soweit begrenzt bzw. gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbedürftigen Gebieten – auch außerhalb des Plangebietes – vermieden werden.

Das Vorliegen dieser Voraussetzung kann anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen schlüssig geprüft werden. Da die Betriebsstrukturen einem ständigen Wandel unterworfen sind und Betriebsabläufe und Produktionsmaschinen immer weiter optimiert werden, kann der Abstandserlass nicht alle Betriebsformen abbilden. Daher wurde die Möglichkeit der Einzelfallbetrachtung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG in vollen Umfang Rechnung zu tragen, sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander auch so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen im Sinne des Artikels § Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete oder unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders empfindliche Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden. Daher ist zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betriebe und den genannten schutzwürdigen Nutzungen ein angemessener Abstand zu wahren. Als Beurteilungshilfe hat die Kommission für Anlagensicherheit einen Leitfaden erstellt (KAS-18), der Achtungsabstände für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse definiert.

Bezogen auf die als wichtige Verkehrstrasse einzustufende BAB 61 können diese „Empfehlungen für die Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (Leitfaden KAS-18, 2. überarbeitete Fassung, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, November 2010) Achtungsabstände nicht eingehalten werden. Daher sind Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Innerhalb der Industriegebiete GI werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, unter Berücksichtigung der Ursprungsplanung und seiner Änderungen, folgende Arten der allgemein zulässigen Betriebe ausgeschlossen:

- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gewerblich betriebene Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Reine Lagerhäuser,
- Reine Lagerplätze,
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären,
- Land- und Gartenbaubetriebe,
- Tierzucht,
- Bauhöfe,
- Schrottplätze / Autoverwertungen,
- Einzelhandelbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher,
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt.

Abweichend von den vorstehenden Regelungen sind in den GI-Gebieten Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet / Industriegebiet zulässig ist. Das angebotene Sortiment darf keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Rheinbacher Liste umfassen.

Gegenüber dem Ursprungsplan Rheinbach Nr. 54 wird der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben, die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbebetriebe einzustufen sind, neu aufgenommen.

Nach der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Rheinbach sollen die Industriegebiete dem produzierenden Gewerbe und den artverwandten Nutzungen vorbehalten bleiben. Die Industriegebiete (GI) können jedoch ihre beabsichtigte Funktion, nämlich die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die vorwiegend in anderen Baugebieten unzulässig sind, nicht mehr erfüllen, wenn sie durch andere Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel, Lagerhäuser, Sportanlagen oder Tankstellen o.ä. besetzt werden.

Bei den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO bzw. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen selbstständigen Lagerhäusern und Lagerplätzen, öffentlichen Betrieben und Tankstellen sowie bei Anlagen für sportliche Zwecke nach § 9 Abs. 3 BauNVO handelt es sich zudem um zumeist flächenintensive Nutzungen. Eine Ansiedlung dieser Nutzungen würde den Zielen, die Flächen für Handwerksbetriebe und Betriebe des produzierenden Gewerbes vorzuhalten, widersprechen. Daher sollen diese ausgeschlossen werden.

Bei den Anlagen für sportliche Zwecke sowie den Tankstellen kommt hinzu, dass diese Nutzungen bei relativ großem Flächenverbrauch häufig nur wenige Arbeitsplätze bieten können und damit dem Leitbild für Gewerbegebiete gemäß Definition des Bundesverwaltungsgerichtes widersprechen („Gewerbegebiete zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird").

Zudem sollen im Rahmen der IV. Änderung des Bebauungsplanes die textlichen Festsetzungen an die Rheinbacher Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angepasst werden, die der Zu-

lässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zugrunde liegt. Zielsetzung der Stadt Rheinbach ist es, im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und des § 1 (6) Nr. 3, 4 und 8 BauGB die Funktion und Attraktivität der Innenstadt zu sichern, zu stärken und auszubauen sowie die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung langfristig sicherzustellen und zu optimieren. Daher weist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinbach zentrale Versorgungsbereiche aus, die erhalten und weiter entwickelt werden sollen.

Vor diesem Hintergrund ist es ein weiteres Ziel der IV. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II", nicht nur den bereits angeführten Schutz der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, sondern darüber hinaus mit ihr auch den Ausbau und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche zu fördern, um so eine wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung dauerhaft zu erhalten und die Attraktivität der Zentren sicherzustellen.

Im Rahmen der IV. Änderung des Bebauungsplanes werden daher die textlichen Festsetzungen an die Rheinbacher Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angepasst, die der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben zugrunde liegt. Die Zulässigkeit von Einzelhandelbetrieben für den Verkauf an letzte Verbraucher und untergeordnete Verkaufsflächen von Betrieben mit einem Sortiment aus eigener Herstellung mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Nord II" I. Änderung unverändert übernommen. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der angrenzenden Flächen auf 0,8 festgesetzt, um eine wirtschaftliche und städtebaulich verträgliche Verdichtung sicherzustellen.

Zulässig sind maximal II-geschossige Vorhaben mit einem Höchstmaß von 180,00 m über NN. Dies entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 15 m. Die Geschossigkeit und die Höhenbeschränkung entsprechen ebenfalls der bisherigen Planung.

Einzelne betriebliche Gebäudeteile, Nebenanlagen oder Einrichtungen können über diese festgesetzte Höhe hinaus zugelassen werden, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird. Da bei einer Höhe von mehr als 20 m Richtfunkstrecken beeinflusst werden können, ist im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens eine Beteiligung der entsprechenden Versorgungsträger erforderlich.

Weiterhin dürfen Einrichtungen der Solartechnik die festgesetzten Höhen um bis zu 2,0 m überschreiten. Mit dieser Festsetzung soll ein Anreiz zu einer energieeffizienten, ökologischen Bebauung geschaffen werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, um möglichst große Spielräume für die Gebäudeanordnung zu belassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplans durch großzügige bemessene Baugrenzen festgesetzt. Für den als zusätzliche Baufläche überplanten Teilbereich der öffentlichen Grünfläche werden die Baugrenzen in Verlängerung der angrenzenden Baufenster fortgeführt.

Anbauverbotszone zur BAB 61

Innerhalb der Anbauverbotszone zur Autobahn BAB 61 sind Stellplätze, Zufahrten, sowie befahrbare Flächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und ein Herausrücken über die rückwärtige Baugrenze als Ausnahme nur zulässig, wenn die Straßenbauverwaltung als Straßenbaulastträger dem im Einzelfall zustimmt und die Durchführung der Vorschriften zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würden. Diese Festsetzung wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 9 FStrG getroffen, dass im Einzelfall Ausnahmen innerhalb der Anbauverbotszone zugelassen werden können. Sie ersetzt nicht die Einzelfallprüfung und –entscheidung durch die Straßenbauverwaltung und beinhaltete keine generelle Zulässigkeit der Abweichung.

6.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gutenbergstraße, die in die Boschstraße mündet, bereits vollständig an das vorhandene Straßennetz angebunden.

Durch die IGS, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss wurde im November 2011 eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit von drei Knotenpunkten in Rheinbach-Nord im Zuge der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 erstellt.

In der Begründung zu dieser Bebauungsplan-Änderung ist dazu folgendes ausgeführt:

„Die für den Knotenpunkt L 113 / Industriestraße / Boschstraße durchgeführten Leistungsnachweise unter Berücksichtigung einer prognostizierten Verkehrsbelastung (Prognose-Horizont 2025) zeigen, dass in einer vormittäglichen Spitzenstunde eine ausreichende Verkehrsqualität für diesen Vorfahrtsgeregelten Knoten besteht. In der nachmittäglichen Spitzenstunde wird nur noch eine mangelhafte Verkehrsqualität erreicht (Qualitätsstufe E). Dies beruht auf dem linkseinbiegenden Strom von der Boschstraße auf die L 113 in Fahrtrichtung Süden; dieser Strom findet keine ausreichenden Zeitlücken, um sich in die Hauptstraße einzufädeln.

Auch für den Knotenpunkt L 113 / B 266 wurden Leistungsfähigkeitsnachweise mit den zukünftigen Verkehrsbelastungen unter Berücksichtigung des derzeit bestehenden Knotenpunktausbaus durchgeführt. Dabei zeigt sich, dass unter den derzeitigen baulichen Bedingungen bei Anpassungen der Freigabezeiten in der vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenstunde eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV D) erreicht wird. Der Auslastungsgrad liegt bei maximal 89 % für den Geradeausverkehr aus dem westlichen Knotenpunktarm (B 266 West).

Aufgrund der prognostizierten schlechten Verkehrsqualität für den Knotenpunkt L 113 / Industriestraße / Boschstraße wird die Realisierung einer Lichtsignalanlage vorgeschlagen. Damit kann eine mindestens befriedigende Verkehrsqualität (Qualitätsstufe C) erreicht werden. Da der signalisierte Knotenpunkt L 113/B 266 nur 100 m entfernt vom Knotenpunkt L 113 / Industriestraße / Boschstraße liegt, wird eine Signalisierung des Knotenpunktes L113 / Industriestraße / Boschstraße unter Berücksichtigung einer Koordinierung zum Knotenpunkt L113/B266, einer Kreisverkehrslösung vorgezogen."

Derzeit ist die Leistungsfähigkeit der Knoten ausreichend. Ob und wann die Prognosewerte erreicht werden, ist von einer vollständigen Bebauung der Gewerbegebiete Nord I und Nord II, des geplanten Hochschulviertels, der Verkehrsintensivität der ansiedelnden Betriebe sowie der zeitlichen Entwicklung abhängig. Der mit der IV. Änderung einhergehende Flächenzuwachs von rund 3.500 m² Nettobauland löst keinen unmittelbaren Handlungsbedarf aus. Im Sinne eines Monitorings werden im Zuge weiterer Gewerbeansiedlungen die vorhandenen Verkehrsmengen durch Verkehrszählungen ermittelt und mit den Prognosewerten abgeglichen. Ein sich daraus ergebener Handlungsbedarf wird in einem nachgeordneten Verfahren mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt.

6.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Gutenbergstraße insgesamt erschlossen. Die technische Versorgung ist vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in direktem Anschluss an die bestehende Kanalisation im Trennsystem mit Anschluss an die Kläranlage Rheinbach. Das Niederschlagswasser wird an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen. Die Niederschlagswasserbehandlung erfolgt in einem unterirdischen Beton-Rückhaltebecken, dem das südlich des Eulenbachs gelegene Regenrückhaltebecken (Erdbecken) nachgeschaltet ist. Dieses speichert das Wasser bei starken Niederschlägen und gibt es verzögert in den Eulenbach ab.

Mit dem vorhandenen Trennsystem ist dem § 51a LWG Rechnung getragen. Die Untergrundverhältnisse eignen sich generell nicht für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Die Kanäle und die nachgeschalteten Abwasseranlagen weisen entsprechende Sicherheiten auf, sodass die im Zuge der Bebauungsplan-Änderung hinzu kommenden Flächen noch zusätzlich an das System angeschlossen werden können.

Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung werden für die jeweiligen Bauvorhaben Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und –nutzung (z.B. Anlage von Einstaudächern, Gründächern – sofern sie nicht in Konkurrenz zu solartechnischen Anlagen stehen-, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung o.ä.) empfohlen.

6.6 Festsetzungen nach § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB – örtliche Bauvorschriften

Durch die örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches Erscheinungsbild einiger wesentlicher äußerer Gestaltungsmerkmale geregelt werden. Die Außenwirkung eines Gewerbegebietes wird u.a. durch Werbeanlagen, aber auch durch die Beschaffenheit von Lagerplätzen geprägt. Beides sind Gestaltungsmerkmale, die vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar sind.

Werbeanlagen

Werbeanlagen können in Gewerbegebieten sowohl als Nebenanlagen als auch als eigenständige Hauptanlagen (selbstständige Werbeanlagen) errichtet werden. Durch die Begrenzung der Höhe der Werbeanlagen auf die Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass Werbeanlagen nicht wesentlich über die Dachlandschaft hinausragen und damit zu prägenden Einzelelementen des Gewerbegebietes werden.

Die Beschränkungen in der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der BAB 61 dienen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Lagerplätze

Unselbstständige Lagerplätze sind als Nebenanlagen allgemein zulässig. Um die von Lagerungen ausgehende negative optische Wirkung zum öffentlichen Raum zu mindern, sind die Lagerplätze durch geeignete bauliche oder gärtnerische Maßnahmen vor Einsichtnahme abzuschirmen.

7 Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine besonderen Verwirklichungsmaßnahmen zur Durchführung der Planung erforderlich.

8 Kosten und Finanzierung

Da die Flächen bereits erschlossen sind, sind keine Folgekosten für die öffentlichen Infrastrukturen zu erwarten. Außer den Planungskosten entstehen keine weiteren Kosten für die Stadt Rheinbach.

9 Anlagen

Anlage 1: Artenschutz-Prüfung zur IV. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 54 „Gewerbe- und Büropark Nord II“ , Ginster Landschaft und Umwelt, Meckenheim, September 2014

Anlage 2: Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs, Stadt Rheinbach, Sachgebiet Planung und Umwelt, Februar 2015

Anlage 3: Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007

Anlage 4: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB, April 2015

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Ursprungsplanes Rheinbach Nr. 54 und den nachfolgenden Änderungen wurden die nachfolgend aufgeführten Fachgutachten erarbeitet, die zur Aufstellung der IV. Änderung des Bebauungsplanes herangezogen wurden:

Claudia Giovanna Peschke M.A 1993: Prospektionsergebnisse Rheinbach Gewerbegebiet Nord II

C+S Consult GmbH, Wachtberg 1995: Landschaftspflegerische Begleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 54, Gewerbe- und Büropark Rheinbach – Nord II

Baugrundlabor Battke GmbH, Bonn 1998: Untersuchung zur Durchführbarkeit der Versickerung von Niederschlagswasser in 3 Teilflächen des Gewerbegebietes Nord II der Stadt Rheinbach

IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss 2011: Überprüfung der Leistungsfähigkeit von drei Knotenpunkten in Rheinbach Nord

Rheinbach, den 06.08.2015

.....

Stefan Raetz
Bürgermeister

STADT RHEINBACH 13 RHEIN-SIEG-KREIS 13