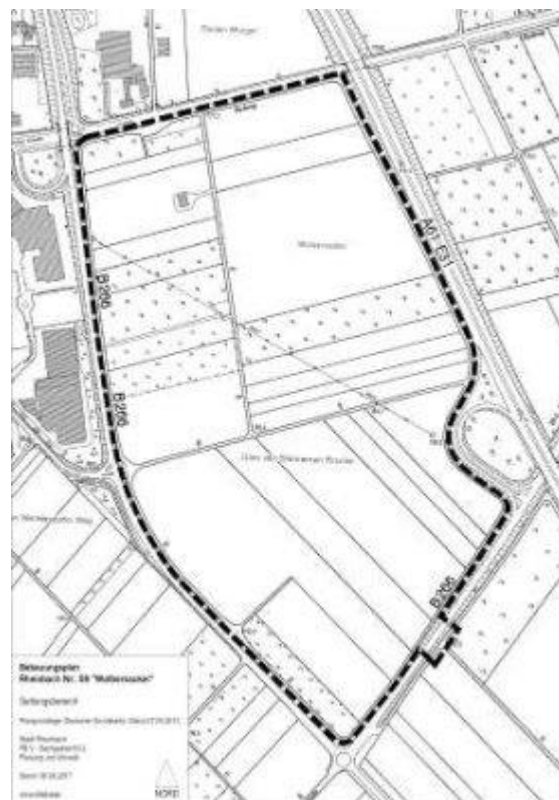
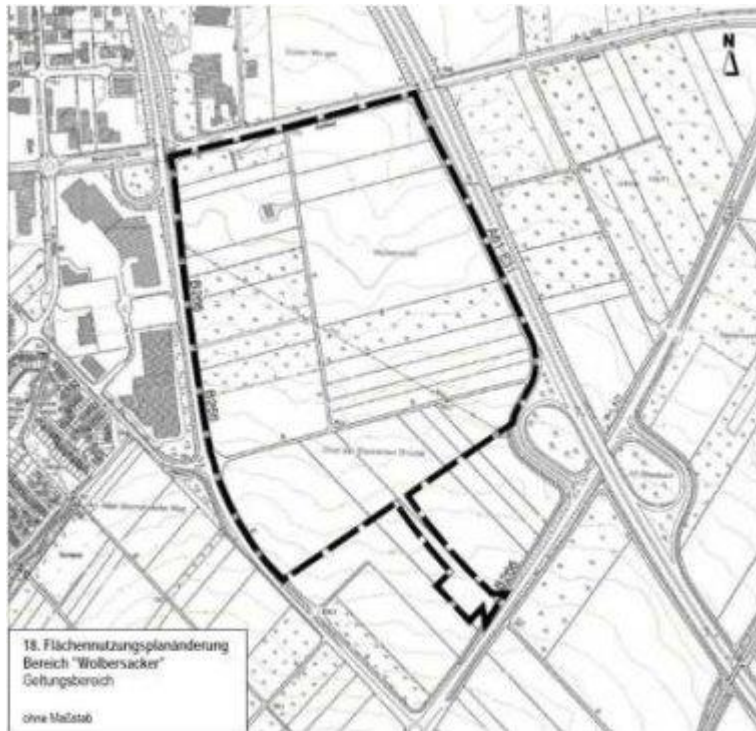


Bauleitplanverfahren für den Bereich Rheinbach „Wolbersacker“

- 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Wolbersacker“
- Bebauungsplan Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“



Ortsteil

Rheinbach

Plangebiete

Der Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Wolbersacker“ umfasst eine Größe von ca. 46 ha im Osten der Stadt Rheinbach zwischen der L 158 im Norden, der BAB 61 im Osten, der L 471 im Südosten und der B 266 im Südwesten und Westen. Die Flächen des Plangebietes werden derzeit bis auf wenige Wirtschaftswege überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“ umfasst eine ca. 59,80 ha große Fläche östlich der Kernstadt. Im Norden wird das Plangebiet durch den Verlauf der Grundstücksgrenzen der weiter nördlich gelegenen Landesstraße L 158 (Meckenheimer Straße) begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsabgrenzung entlang der Grundstücksgrenzen der Autobahn BAB A 61. Im Westen wird das Plangebiet vom Grundstücksverlauf der begleitenden Bundesstraße B 266 begrenzt. Die südliche Abgrenzung verläuft ebenfalls zum größten Teil entlang der Grundstücksgrenzen der begleitenden Bundesstraße B 266. Zusätzlich werden in diesem Bereich jedoch Teilflächen der Bundesstraße zugunsten der Überplanung mit einem Kreisverkehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans weicht im südlichen Bereich vom Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Wolbersacker“ ab.

Ziel und wesentliche Inhalte der Bauleitpläne

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Wolbersacker“

Mit der 18. Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Wolbersacker“ geschaffen werden. Daher werden im Rahmen der 18. Flächennutzungsplanänderung die gewerblichen Bauflächen, die öffentlichen Grünflächen zur Eingrünung der gewerblichen Bauflächen sowie die Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) und die Versorgungsfläche (Retentionsbodenfilter) dargestellt.

Zur verkehrstechnischen Entlastung des vorhandenen Straßennetzes soll das geplante Gewerbe- und Industriegebiet über einen neuen Knotenpunkt im Süden eine unmittelbare Anbindung an die Anschlussstelle „Rheinbach“ der Bundesautobahn BAB 61 erhalten. Daher werden die in Nord-Süd Richtung verlaufende Hauptverkehrsachse sowie die West-Ost Querspange als wichtige Gemeindestraßen in die Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen. Ebenso wird der geplante Pendlerparkplatz für das Mitfahrerangebot an der BAB 61 in der Änderung des Flächennutzungsplanes als wichtiger Parkplatz dargestellt. Die differenzierte Darstellung der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO beziehungsweise der Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO sowie der untergeordneten innergebietlichen Erschließung und die genaue Lage der internen Grünflächen wird im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr.59 „Wolbersacker“ erfolgen.

Da in einem ersten Schritt, auf Grundlage von regionalplanerischen Vorgaben erst der nördliche Teilbereich einschließlich der Fläche für wichtige Parkplätze sowie der Anbindung der Hauptachse ausgewiesen werden kann, wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes auf den vorliegenden Geltungsbereich reduziert.

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung von Flächen für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen sowie im Nahbereich des Autobahnanschlusses Rheinbach an die BAB 61 geschaffen werden. Das Plangebiet soll bereichsweise als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt werden. Hierbei sollen die autobahnnahen Flächen östlich der geplanten Hupterschließung aus immissionsschutztechnischen Gründen vorrangig als Industriegebiet - GI festgesetzt werden. Die siedlungsnahen Flächen westlich der Hupterschließung sollen dagegen als Gewerbegebiet - GE festgesetzt werden. Aufgrund der Ergebnisse der erforderlichen Schallkontingentierung wurden die gewerblichen Bauflächen entsprechend untergliedert.

Ausgehend von dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinbach, Stand 22.06.2015, soll in Gewerbegebieten der Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen werden, um vornehmlich das produzierende Gewerbe zu stärken. Gemäß der oben genannten Zielsetzung werden im Gewerbe- und Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher grundsätzlich ausgeschlossen. Im Gewerbegebiet wird diese Festsetzung dahingehend modifiziert, dass Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Weiterhin sollen ebenfalls Vergnügungsstätten, Bordelle und Betriebe mit bordellartigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 orientieren sich an den Vorgaben der für die benachbarten Gewerbegebiete zugrundeliegenden rechtskräftigen Bauleitpläne. Zudem soll mit der gem. § 17 BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiet maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden im Plangebiet erreicht werden. Des Weiteren soll im südöstlichen Bereich des Plangebiets im Nahbereich des geplanten Kreisverkehrs ein Mitfahrer- / Pendlerparkplatz realisiert werden. Dafür wurden im Nahbereich des geplanten Kreisverkehrsverkehrsplatzes im Planentwurf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Entsorgung des anfallenden gewerblichen Schmutzwassers und des Niederschlagswassers soll im Trennsystem erfolgen. Das gewerbliche Schmutzwasser wird über einen Anschlusskanal mit Revisionschacht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Das Regenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen sowie der Straßenentwässerung wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 44 LWG (Landeswassergesetz) separat gesammelt und mittels Regenwasserkanal zum zentralen Retentionsbodenfilter mit zugehörigem Rückhaltebecken im Nordosten des Plangebiets zur weitergehenden Regenwasserbehandlung zugeführt. Hierfür wurden planungsrechtlich Flächen für die Ver- und Entsorgung festgesetzt. Durch die Retentionswirkung des Bodenfilters und dem damit verbundenen Nachlauf werden die durch den erhöhten Niederschlagsabfluss bedingten hydraulischen Auswirkungen auf den Morsbach und die nachgeschalteten Gewässer auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Um die notwendige Rückstaufläche für extreme Regenereignisse vorhalten zu können, wird eine ca. 30 m breite Freifläche, welche als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde, entlang der L 158 als Überlauffläche vorgesehen. Bei extremen Regenereignissen wird diese Fläche eingestaut und dient somit zur weiteren Rückhaltung von Niederschlagswasser. Mit der Planung soll insgesamt ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild in Fortführung der nördlich, das Stadtgebiet umgebenden Gewerbeflächen erreicht werden. Um dies zu erreichen, sollen u.a. die Gebietsränder vollständig eingegrünt werden. Bei den Festsetzungen zur Eingrünung wurde dabei die Masterplanung des bio innovation park Rheinland mit berücksichtigt. Die Eingrünung der Gebietsränder nimmt zudem Bezug auf die Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans für die in der übergeordneten Planung erfassten gewerblichen Bauflächen. Die hinzutretenden Flächen im südlichen Bereich sollen jedoch in gleicher Ausformung weiterentwickelt werden.

Um sicherzustellen, dass vor Wirksamkeit der Regionalplanänderung die südlichen Flächen, die von der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans ausgeschlossen wurden, nicht bebaut oder erschlossen werden, werden die Regelungen des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB angewendet und demnach ein Baurecht mit bedingter Wirkung festgesetzt. Mit der Festsetzung „Flächen für die Landwirtschaft“ wird der heutigen Nutzung entsprochen. Somit wird den Vorgaben der Regionalplanung Rechnung getragen. Die Festsetzung der landwirtschaftlichen Flächen entfällt, wenn der Regionalplan und nachfolgend der Flächennutzungsplan entsprechend geändert wurden. Hiervon ausgenommen sind die Festsetzungen für die Haupterschließung 1 und die Mitfahrer- / und Pendlerstellplatzanlage. Diese Festsetzungen entfalten keine raumplanerischen Wirkungen.

Verfahrensschritt

Reduzierung des Geltungsbereiches der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich Rheinbach „Wolbersacker“

Der mit Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Rheinbach vom 12.12.2016 gefasste Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich Rheinbach „Wolbersacker“ ist vom Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr mit Beschluss vom 21.11.2017 im Süden um die gewerblichen Bauflächen und Grünflächen westlich und östlich der Nord-Süd-Haupterschließungsachse reduziert worden. Eine Gegenüberstellung des bisherigen Geltungsbereiches und des neuen Geltungsbereiches der 18. Flächennutzungsplanänderung steht zum Download bereit.

Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch für

- die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Wolbersacker“
- den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“

Gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Rheinbach vom 21.11.2017 wird der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes

- der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Wolbersacker“
- des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“

gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch gegeben. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden parallel gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch beteiligt und über die öffentliche Auslegung der Planentwürfe benachrichtigt.

Der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach und des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“, die Begründungen einschließlich Umweltberichte sowie die nach Einschätzung der Stadt Rheinbach wesentlichen, bereits verfügbaren umweltbezogenen Stellungnahmen liegen gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom

08. Dezember 2017 bis einschließlich 10. Januar 2018

im Rathaus der Stadt Rheinbach, Fachbereich V, Sachgebiet 60.2 Planung und Umwelt, Schweigelstr. 23, 53359 Rheinbach, 2. Obergeschoss (Altbau) während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses

Montag bis Donnerstag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Freitag	8.00 Uhr bis 11.30 Uhr

- zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich aus. Zusätzlich liegen als umweltrelevante Informationen nachfolgende Fachgutachten:

- Verkehrsuntersuchung zum B-Plan-Verfahren Nr. 59 „Wolbersacker“, Büro Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Stand Mai 2017
- Kötter Consulting Engineers GmbH & Co. KG, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Wolbersacker“ der Stadt Rheinbach, Stand September 2017
- Kölner Büro für Faunistik, 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 59 „Wolbersacker“ Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe II, Stand September 2017

- Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Boden und Standorte im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 59, Wolbersacker der Stadt Rheinbach, Stand April 2017
- Landschaftsarchitektin Ulrike Steffen – Marquardt, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 18. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 59 ‚Wolbersacker‘, Stadt Rheinbach mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Stand Oktober 2017
- Kühn Geoconsulting GmbH, BV: Bebauungsplangebiet Nr. 59 „Am Wolbersacker“ in Rheinbach, Baugrunduntersuchung und Erschliessungsgutachten (1. Bericht), Stand Juni 1999
- Kühn Geoconsulting GmbH, BV: Bebauungsplangebiet Nr. 59 „Am Wolbersacker“ in Rheinbach, Baugrundgutachten zur Erschliessung (2. Bericht), Stand Mai 2017
- Kühn Geoconsulting GmbH, BV: Bebauungsplangebiet Nr. 59 „Am Wolbersacker“ in Rheinbach, Bericht zu orientierenden abfallbezogenen Bodenuntersuchungen, Stand April 2017
- artemus GmbH, Archäologische Dienstleistungen, B-Plan Nr. 59 Gewerbegebiet Wolbersacker, Stadt Rheinbach (Rhein-Sieg-Kreis), PR 2004 / 909-923, Abschlussbericht, Stand März 2006

öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift beim Bürgermeister der Stadt Rheinbach, Fachbereich V, Sachgebiet 60.2 Planung und Umwelt, Zimmer 212 (2. Obergeschoss, Altbau), Schweigelstraße 23, 53359 Rheinbach vorgebracht werden.

Weitere Einzelheiten und Hinweise entnehmen Sie bitte der öffentlichen Bekanntmachung zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan im Sonderdruck Nr. 4/2017 des amtlichen Mitteilungsblattes der Stadt Rheinbach „kultur und gewerbe“, Jahrgang 53, Erscheinungstag: 30.11.2017.

Planungsdokumente zum Download (PDF)

Zur Information über Ziel und Inhalt der Bauleitpläne stehen ab sofort nachstehende Dokumente (Stand: öffentliche Auslegung) zur digitalen Einsichtnahme zur Verfügung:

zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Wolbersacker“

- [Öffentliche Bekanntmachung der Änderung des Geltungsbereiches und der Durchführung der öffentlichen Auslegung](#)

- [Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Waldhotel“](#)
- [Entwurf der 18. Flächennutzungsplanänderung](#)
- [Begründung einschließlich Umweltbericht zur 18. Flächennutzungsplanänderung](#)
- [Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen](#)

zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“

- [Öffentliche Bekanntmachung der Durchführung der öffentlichen Auslegung](#)
- [Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“](#)
- [Entwurf des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“](#)
- [Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“](#)
- [Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“](#)
- [Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen](#)

Fachgutachten zu den Bauleitplänen „Wolbersacker“

- [Verkehrsuntersuchung zum B-Plan-Verfahren Nr. 59 „Wolbersacker“, Büro Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Stand Mai 2017](#)
- [Kötter Consulting Engineers GmbH & Co. KG, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Wolbersacker“ der Stadt Rheinbach, Stand September 2017](#)
- [Kölner Büro für Faunistik, 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 59 „Wolbersacker“ Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe II, Stand September 2017](#)
- [Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Boden und Standorte im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 59, Wolbersacker der Stadt Rheinbach, Stand xxx 2017](#)
- [Landschaftsarchitektin Ulrike Steffen – Marquardt, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 18. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 59 „Wolbersacker“, Stadt Rheinbach mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Stand Oktober 2017](#)

- [Kühn Geoconsulting GmbH, BV: Bebauungsplangebiet Nr. 59 „Am Wolbersacker“ in Rheinbach, Baugrunduntersuchung und Erschliessungsgutachten \(1. Bericht\), Stand Juni 1999](#)
- [Kühn Geoconsulting GmbH, BV: Bebauungsplangebiet Nr. 59 „Am Wolbersacker“ in Rheinbach, Baugrundgutachten zur Erschliessung \(2. Bericht\), Stand Mai 2017](#)
- [Kühn Geoconsulting GmbH, BV: Bebauungsplangebiet Nr. 59 „Am Wolbersacker“ in Rheinbach, Bericht zu orientierenden abfallbezogenen Bodenuntersuchungen, Stand April 2017](#)
- [artemus GmbH, Archäologische Dienstleistungen, B-Plan Nr. 59 Gewerbegebiet Wolbersacker, Stadt Rheinbach \(Rhein-Sieg-Kreis\), PR 2004 / 909-923, Abschlussbericht, Stand März 2006](#)

Zusätzlich sind die eingestellten Unterlagen zu den Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse www.uvp.nrw.de zugänglich.