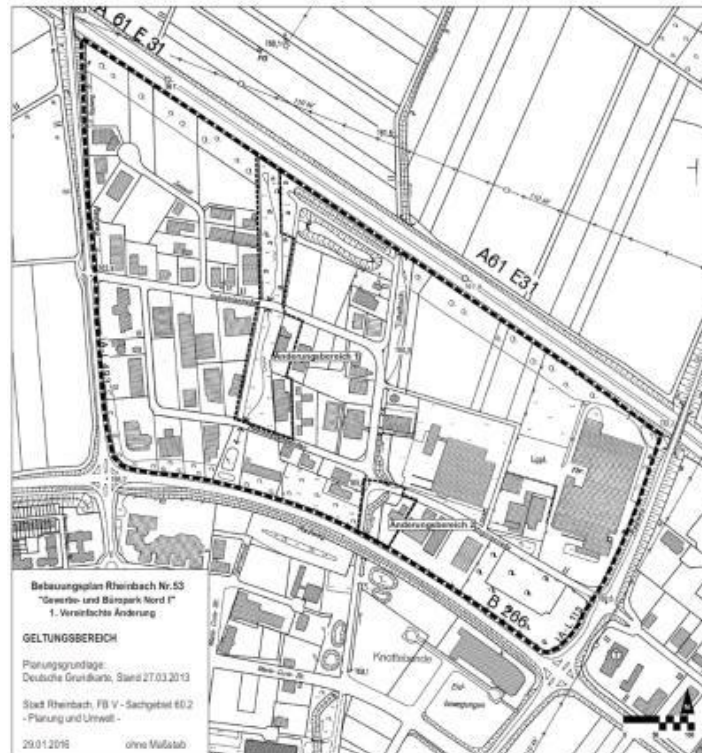


1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord I“ unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch

- Bauliche Nachverdichtung im Bereich öffentlicher Grünflächen -



Ortsteil

Rheinbach

Plangebiet

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord I“ umfasst eine ca. 33,25 ha große Fläche im Norden der Rheinbacher Kernstadt, zwischen der Bundesstraße B 266 und der Bundesautobahn BAB A 61, westlich der Flerzheimer Straße und östlich der Landesstraße L 493 in der Flur 6, Gemarkung Rheinbach. Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Nord I“ ist deckungsgleich mit dem unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Nord I“. Der sachliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs 1 schließt die Flurstücke Nr. 132 - 135, 142, 143, 202 und 255 vollständig sowie das Flurstück Nr. 101 teilweise mit ein. Der sachliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs 2 schließt die Flurstücke Nr. 43, 144, 146, 212, 213 und 214 vollständig, sowie die Flurstücke Nr. 37, 42, und 147 teilweise mit ein.

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dient dazu, weitere Bebauungsmöglichkeiten im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung im Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord I zu generieren. Durch die Festsetzungen gewerblicher Bauflächen auf Teilflächen öffentlicher Grünflächen innerhalb der Änderungsbereiche 1 und 2 können so ca. 5.596 m² Nettobaufläche innerhalb eines voll erschlossenen, bereits zum größten Teil bebauten Gewerbegebietes bereitgestellt werden, mit dem ein Angebot sowohl zur betrieblichen Expansion ansässiger Firmen (Arrondierungsflächen im nördlichen Bereich des Änderungsbereichs 1 sowie im gesamten Änderungsbereich 2) als auch zur Neuansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen (Neubauflächen im südlichen Bereich des Änderungsbereichs 1, nördlich der Straße Heerstraßenbenden) geschaffen werden soll.

Um dies zu erreichen, werden die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage in den Änderungsbereichen 1 und 2 des Bebauungsplans in Ihrer derzeitigen räumlichen Ausformung zugunsten der Überplanung mit gewerblichen Bauflächen reduziert. Im südlichen Abschnitt des Änderungsbereichs 1 ist in diesem Zusammenhang eine geringfügige Verschwenkung des derzeitigen Verlaufs des Flutgrabens nach Westen innerhalb der öffentlichen Grünflächen notwendig. Im Zuge dieser Verschwenkung wird zudem der Ausbauquerschnitt des Grabens im Vergleich zum jetzigen Zustand verringert. Im Änderungsbereich 2 werden unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Gewässerabstandsflächen östlich gelegene Teilbereiche der gewässerbegleitenden öffentlichen Grünflächen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt und so einer möglichen betrieblichen Expansion benachbarter gewerblicher Nutzungen zur Verfügung gestellt. Das städtebauliche Merkmal der Führung von gebietsinternen Grünzügen im Gewerbegebiet wird weiterhin aufrechterhalten.

Änderungen zu den Festsetzungen zur Art oder zum Maß der baulichen Nutzungen sind nicht Gegenstand des Planverfahrens.

Rechtskraft

Nach der Beschlussfassung über die Gesamtabwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 12.09.2016 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord I“ – Bauliche Nachverdichtung im Bereich öffentlicher Grünflächen -, die gemäß § 13 Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren aufgestellt worden ist, gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch und § 86 Bauordnung NRW als Satzung beschlossen und die vorliegende Begründung einschließlich Anlagen gebilligt.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord I“ hat mit Veröffentlichung im Heft 11/2016 des amtlichen Mitteilungsblattes der Stadt Rheinbach „kultur und gewerbe“, Jahrgang 52, Erscheinungstag: 30.11.2016 Rechtskraft erlangt.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte der öffentlichen Bekanntmachung.

Planungsdokumente zum Download

Zur Information über Inhalt und Ziel der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes stehen ab sofort folgende Planungsdokumente zur digitalen Einsichtnahme zur Verfügung

- [Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und den Änderungsbereichen 1 und 2](#)
- [Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und den Änderungsbereichen 1 und 2](#)
- [Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord I“ ; 1. vereinfachte Änderung](#)
- [Begründung](#)
- [Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand Januar 2016, Anlage 1 zur Begründung](#)
- [Landschaftspflegerischer Begleitplan, Stand Juli 2016, Anlage 2 zur Begründung](#)
- [Hinweise](#)

Amtliche Bekanntmachung zum Download

[Öffentliche Bekanntmachung zum Inkrafttreten der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord I“ - Bauliche Nachverdichtung im Bereich öffentlicher Grünflächen.](#)