

Stadt Bedburg

Bebauungsplan Nr. 39a, 2. Änderung
„Industriepark Mühlenerft“

Satzungsbegründung



1	ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Zielsetzung und Erfordernis der Planung	1
2	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Lage und Umfeld des Plangebietes	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2.3	Nutzung und Bebauung des Plangebietes	4
2.4	Verkehrliche Erschließung	4
2.5	Ver- und Entsorgung	5
2.6	Regionalplan	7
2.7	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.8	Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans	7
2.9	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	7
2.10	Gewässer	8
2.11	Bau- und Bodendenkmale	8
2.12	Geologie	8
2.13	Altlasten, Kampfmittel	8
2.14	Lärmimmissionen	8
2.15	Luft- und Geruchsmissionen	9
2.16	Fachplanungen	9
3	PLANINHALT	10
3.1	Art der baulichen Nutzung, Industriegebiet (GI)	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (OK)	13
3.3	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	14
3.4	Verkehrsflächen	14
3.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
3.6	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW	17
3.7	Kennzeichnungen	17
3.8	Hinweise	18
3.9	Empfehlungen	18
4	FLÄCHENBILANZ	18
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
6	REALISIERUNG DER PLANUNG	19

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

1.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 39a „Gewerbe- und Industriegebiet westlich der L 213“ ist am 26. März 1997 rechtsverbindlich geworden. Die Flächen sind inzwischen bebaut. Für den Bebauungsplan Nr. 39a, seiner ersten Erweiterung sowie weiteren Entwicklungsflächen mit einer Gesamtgröße von rund 80 ha wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 39a, 1. Änderung insgesamt einheitlich aktuelles Planungsrecht geschaffen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist im April 2008 rechtskräftig geworden. Im Frühjahr 2008 hat ein namhaftes Unternehmen für die Herstellung von Baumaschinen und –materialien gezieltes Interesse bekundet, sich im Industriepark Mühlenerft anzusiedeln. Die Verhandlungen über den Grundstückserwerb und die planungsrechtlichen Anforderungen an den Standort wurden soweit konkretisiert, dass die Stadt Bedburg am 4. November 2008 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a beschlossen hat.

1.2 Zielsetzung und Erfordernis der Planung

Abgesehen vom Standort an der Mühlenerft verfügt die Stadt Bedburg weitgehend nur über Gewerbeflächen in Gemengelagensituationen und Stadtkernnähe, die für Gewerbebetriebe geeignet sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aufgrund der besonderen Lagegunst (sehr gute verkehrliche Anbindung, Abstand zu Wohngebieten, gute Erreichbarkeit von Freizeit- und Naherholungsgebieten als weiche Standortfaktoren) und dem Bedarf an industriell nutzbaren Flächen war bereits im Herbst 2007 die Erweiterung und planungsrechtliche Sicherung des Industrieparks Mühlenerft erforderlich geworden.

Das Unternehmen, das sich aktuell am Standort ansiedeln will, beabsichtigt den Erwerb nahezu sämtlicher, noch verfügbarer Flächen im Industriepark. Für die Ansiedlung werden davon im ersten Schritt etwa 25 ha benötigt, weitere 20 ha stellen eine Erweiterungsoption für das Unternehmen dar. Die Stadt Bedburg begrüßt das Vorhaben, wodurch insgesamt etwa 400 neue Arbeitsplätze am Standort entstehen werden. Mit der 2. Bebauungsplanänderung sollen daher die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung geschaffen werden.

Da eine große und zusammenhängende Industriefläche benötigt wird, können zukünftig öffentliche Verkehrsflächen entfallen, die in der 1. Bebauungsplanänderung zur (Grob-) Strukturierung und Erschließung des Industriegebietes festgesetzt worden waren. An deren Stelle werden mit der 2. Bebauungsplanänderung Industriegebietsflächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 geschaffen.

Darüber hinaus benötigt das Unternehmen in Teilbereichen zulässige, bauliche Höhen von bis zu 25 m über der Geländeoberfläche.

Andere Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a bleiben hiervon unberührt.

Da die geplanten Änderungen die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berühren, führt die Stadt Bedburg die aus den genannten Gründen erforderliche 2. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durch. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a:

- kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Das Planungsziel und die beabsichtigte Nutzung als Industriegebiet werden bei der 2. Änderung des Bebauungsplans räumlich und inhaltlich beibehalten. Diese Merkmale sind eine wesentliche Voraussetzung, den Bauleitplan im vereinfachten Verfahren zu ändern. Entsprechend sieht § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB vor, dass folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- der Umweltbericht nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB

Aus der Zusammenschau der genannten Vorschriften ergibt sich, dass auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nicht erforderlich ist. Die zusammenfassende Erklärung bezieht sich auf die im Rahmen der Umweltprüfung zu erarbeitenden Angaben; in dem Fall des vereinfachten Verfahrens, in dem von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen wird, fehlen somit die Grundlagen für die zusammenfassende Erklärung.

Die Bebauungsplanänderungen beeinflussen die Bilanzierung von Eingriff und notwendigen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich lediglich in den Anteilen von Industriegebiets- und Verkehrsflächen. Die Ausnutzungskennziffern werden beibehalten. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a festgesetzten Grünflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung und werden hierdurch nicht verändert. Insoweit ist auf die Umweltverträglichkeitsstudie und den landschaftspflegerischen Begleitplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a „Industriepark Mühlenerft“ zu verweisen.

Der landschaftspflegerische Begleitplan und die im Bebauungsplan Nr. 39a, 1. Änderung festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-

schaft behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit. Dies muss auch für die vertraglichen Regelungen zur Umsetzung dieser Maßnahmen gelten.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39a, 1. Änderung. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind bzw. waren Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig. Daher wird durch die Umsetzung der 2. Bebauungsplanänderung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nur für zusätzliche Eingriffe eine Ausgleichsverpflichtung ausgelöst. Davon unberührt bleiben Eingriffe, die bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig waren aber bisher nicht durchgeführt wurden. Diese Eingriffe sind und bleiben ausgleichspflichtig.

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Landestraße L 231 und grenzt fast unmittelbar an das Gebiet der Stadt Grevenbroich. Nördlich und nordwestlich befindet sich das Naherholungsgebiet Mühlenerft, im Südwesten schließen sich große zusammenhängende ackerbaulich genutzte Flächen an. Südlich des Plangebietes liegt das Gruppenklärwerk Kaster.

Der Abstand zur nächsten Wohnbebauung südlich des Plangebietes in Bedburg-Kaster (Ricardastraße) sowie zu den Wohngebieten in Bedburg-Broich (Gerhard-vom-Brugh-Straße) beträgt etwa 1000 m. Nördlich des Änderungsbereiches liegt die nächste Wohnbebauung auf Grevenbroicher Stadtgebiet ca. 2 km entfernt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39a liegt innerhalb der Gemarkung Kaster, Flur 14, 15. Er wird begrenzt durch den Fuß- und Radweg an der Landesstraße L 213 im Osten, den Bereich Mühlenerft im Norden sowie die Bebauung an der Robert-Bosch-Straße im Süden.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Plandarstellung des Bebauungsplans Nr. 39a, 2. Änderung im Maßstab 1 : 1000 zu entnehmen.

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von insgesamt rund 45 ha und umfasst in der Gemarkung Kaster folgende Flurstücke:

- Flur 14, Flurstücke 28, 33
- Flur 15, Flurstücke 23, 24, 28, 61

2.3 Nutzung und Bebauung des Plangebietes

Das Plangebiet ist annähernd eben und liegt größtenteils auf landwirtschaftlich rekultivierten Flächen. Der südliche Teil des Industrieparks ist bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 39 realisiert. Hier befindet sich auch das Gruppenklärwerk Kaster.

Die unmittelbar südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen zwischen Robert-Bosch-Straße und Nikolaus-Otto-Straße sind bereits größtenteils bebaut und werden industriell genutzt. Hier haben u. A. zwei große Logistik-Unternehmen ihren Standort, wobei ein Betrieb zur Zeit leer steht. An der Robert-Bosch-Straße sind weitere Handwerks- und Logistik-Betriebe (u. A. Metallverarbeitung, Natursteinhandlung, Marketing-Unternehmen, Vertrieb für Industrieprodukte) sowie eine Tankstelle angesiedelt.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Landesstraße 231 an das Autobahnnetz angebunden. Über die BAB 61 als wichtige Verkehrsachse sind die Autobahnkreuze Kerpen und Jackerath gut zu erreichen. Die innere Erschließung erfolgt derzeit über die Robert-Bosch-Straße, die Gottlieb-Daimler-Straße sowie die Werner-von-Siemens-Straße. Mit der Buslinie 924 (Bedburg Bahnhof – Niederaußem, Bergheim) ist der Änderungsbereich an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Östlich der L 213 verläuft die Regionalbahnlinie RB 38 (Köln - Mönchengladbach). Das Plangebiet selbst verfügt nicht über einen Bahnanschluss.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden, in dem die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Robert-Bosch-Straße/L213 bei vollständiger Realisierung des Industrieparks Mühlenerft untersucht wurden.

Das Gutachten setzt sich aus drei Bearbeitungsstufen zusammen:

- Zusammenstellung der Ausgangsdaten
- Berechnung des Kfz-Verkehrsaufkommens für den Untersuchungsbereich
- Auswirkungsabschätzung auf den Knotenpunkt L213/Robert-Bosch-Straße

Für die Bestimmung des Verkehrsaufkommens wurde eine Fläche zugrunde gelegt, die dem Geltungsbereich der jetzigen 2. Bebauungsplanänderung nahezu entspricht, da es sich hierbei um die bisher unbebauten Industrieflächen handelt(e).

Die Bestimmung des Verkehrsaufkommens erfolgte auf Basis der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung (GI) und nach einem beschäftigtenbezogenen Verfahren in Abhängigkeit zur Flächengröße. Hierzu wurden verschiedene Angaben und Werte aus der Fachliteratur herangezogen.

Das Verkehrsaufkommen wurde getrennt für die unterschiedlichen Nutzungsarten berechnet, wobei folgende Nutzergruppen unterschieden wurden:

- Beschäftigte sowie Besucher-/Kunden-/Geschäftsverkehr
- Liefer- und Wirtschaftsverkehr

Die im Gutachten ermittelten Verkehrsmengen lassen sich noch mit der vorhandenen Einmündung Robert-Bosch-Straße/L213 abwickeln. Sobald jedoch andere gewerbliche Nutzungen, insbesondere Transportunternehmen, mit höheren Verkehrsaufkommen angesiedelt werden würden, wird die vorhandene, unregelmäßige Einmündung, aus gutachtlicher Sicht die zusätzlichen Verkehrsbelastungen nicht mehr einwandfrei und leistungsfähig aufnehmen können, wenn alle Flächen vollständig bebaut sind.

Der Verkehrsgutachter hat daher empfohlen, im Zuge der Belegung des Industriegebietes das Verkehrsaufkommen durch Zählungen (laufend) zu beobachten. Gegebenenfalls sei die Notwendigkeit eines Umbaus der Einmündung Robert-Bosch-Straße/L213 mit Lichtsignalanlage zu prüfen oder alternativ das Erfordernis, eine zusätzliche Einmündung im Nordwesten des Plangebietes auf Höhe der Grevenbroicher Straße zu errichten.

Durch die geplante Ansiedlung eines einzigen Unternehmens auf den noch verfügbaren Industrieflächen ändern sich die Voraussetzungen für die verkehrliche Erschließung. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und der Stadt Grevenbroich soll im Einmündungs- bzw. Übergangsbereich von L 213 und L 116 ein Kreisverkehr entstehen, über den das zukünftige Betriebsgelände auch eine unmittelbare Anbindung an das äußere Verkehrsnetz erhalten wird. Hierüber wird eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Bedburg und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW als Straßenbaulastträger getroffen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch die unmittelbare Nähe zum Kraftwerksstandort der RWE Rhein-Ruhr AG mit Anschluss an die vorhandene Infrastruktur sichergestellt.

Das Plangebiet wird im Trennverfahren entwässert. Das gesammelte Schmutzwasser wird direkt zum Gruppenklärwerk Kaster, das in unmittelbarer Nachbarschaft südlich zum Plangebiet liegt, abgeleitet.

Das gesammelte Niederschlagswasser des bereits erschlossenen Teilgebietes des Bebauungsplanes wird dem vorhandenen Regenklärbecken in der Gottlieb-Daimler-Straße zugeführt. Über eine Überlaufschwelle werden die Überlaufwassermengen in die Erft abgeleitet. Das klärflichtige Abwasser aus dem Regenklärbecken

wird gedrosselt zum Gruppenklärwerk geführt. Eigentümer und Betreiber der Kläranlage ist der Erftverband.

Für das Regenklärbecken liegt die Genehmigung von 1996 vor. Für die Einleitung der Überlaufwassermengen in die Erft liegt die Genehmigung ebenfalls vor. Das Wasserrecht der Einleitungsstelle liegt bei der Stadt Bedburg.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagwasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Des weiteren hat das Land NRW mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagwasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/ unbelastet) Niederschlagwasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Eine Versickerung oder Verrieselung ist im Plangebiet nicht ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich, da hier die Untergrundverhältnisse (ehemalige Innenkippe) problematisch sind. Für das Teilgebiet „Neuerschließung“ (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 39a, 2. Änderung) ist daher folgende Regenwasserbeseitigung vorgesehen:

Das Teilgebiet erhält ein separates Regenwassernetz; Das gesamte anfallende Regenwasser - sowohl von Verkehrsflächen, als auch von Dach- und versiegelten Grundstücksflächen – wird in den Vorfluter Erftmühlenbach eingeleitet. Die Einleitmenge wird auf 200 l/s begrenzt. Die darüber hinaus anfallende Regenwassermenge wird in einem Rückhaltebecken gespeichert. Das Rückhaltebecken ist als offenes Endbecken geplant.

Da das Regenwasser vor Einleitung in den Vorfluter zu klären ist, wird das Rückhaltebecken mit einer Versickerung über Bodenfilteranlage und Entleerung über ein Drainagesystem ausgestaltet. Der Bodenfilteranlage ist ein Absetzbecken als Regenklärbecken vorgeschaltet.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises die erforderlichen Anträge zu stellen und notwendige Genehmigungen sowie die Einleitungserlaubnis rechtzeitig einzuholen sind.

Das Schmutzwasser des Teilgebietes „Neuerschließung“ wird über eine Pumpanlage dem vorhandenen Klärwerk zugeführt.

Für den Änderungsbereich ist gemäß § 58 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG NW) eine Kanalnetzanzeige mit Darstellung der wesentlichen Änderungen erforderlich.

2.6 Regionalplan

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Stand 2001 stellt für das Plangebiet Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Im sachlichen Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ Teil 1 des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln von Juli 2006 liegt das GIB außerhalb von Überschwemmungsbereichen der Erft bzw. Mühlenerft.

2.7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar. Diese sind im Osten durch die L 213 begrenzt und im Norden, Westen und Süden von Flächen für die Forstwirtschaft eingefasst. Der Bebauungsplan Nr. 39a, 2. Änderung wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.8 Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39a, 1. Änderung setzt für die südlichen Teilflächen des Plangebietes Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 fest. Die zulässigen baulichen Höhen sind von 15,00 bis 20,00 über Bezugspunkt (1), der in der L 213 liegt, gestaffelt festgesetzt. Innerhalb der Industriegebiete sind die Abstandsklassen I und II der in der Abstandsliste 1994 aufgeführten Betriebsarten ausgeschlossen. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachtlich die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird. Allgemein zulässige Gewerbebetriebe wie Tierzucht, Schrottplätze sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Gewerbebetriebe, die nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig sind. Betriebsinhaberwohnungen sind ausnahmsweise zulässig. Im geltenden Bebauungsplan werden umfassende Begrünungsmaßnahmen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie Pkw-Stellplätzen festgesetzt.

2.9 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Das Plangebiet unterliegt keinen Schutzausweisungen. Es sind keine geschützten Biotopie gemäß § 62 LG NW sowie FFH-Schutzgebiete im Änderungsbereich und seinem näheren Umfeld vorhanden. Außerhalb des Plangebietes befindet sich im Südwesten, am Stadtrand von Bedburg-Kaster, ein Landschaftsschutzgebiet (LSG Alter Erftlauf).

Gemäß dem Landschaftsplan 1 des Rhein-Erft-Kreises (LPLAN 1) befinden sich im Plangebiet Flächen, die für Baum- und Strauchpflanzungen bzw. Aufforstungen vorgesehen sind. Der Landschaftsplan Nr. 1 des Rhein-Erft-Kreises befindet sich derzeit im Änderungsver-

fahren. Für das Plangebiet wird das Entwicklungsziel 7 „Pflege und Entwicklung der rekultivierten Landschaftsräume zur Schaffung einer nachhaltigen stabilen Nutzung“ definiert.

2.10 Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplan-änderung befinden sich keine Fließgewässer, in der näheren Umgebung fließen die Erft und die Mühlenerft. Westlich des Plangebietes befindet sich der Kasterer See, der im Zuge der Renaturierungsmaßnahmen des ehemaligen Braunkohletagebaus entstanden ist.

2.11 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Aufgrund der Bodenverhältnisse sind auch keine Bodendenkmäler zu erwarten.

2.12 Geologie

Im gesamten Plangebiet steht (als ehemalige Innenkippe) aufgeschütteter Boden in einer Mächtigkeit von 80 m bis 100 m an. Aufgrund seiner stark wechselnden Zusammensetzung sind hier besondere Gründungsmaßnahmen und Untersuchungen erforderlich. Ein Boden- bzw. Baugrundgutachten aus dem Jahre 1996 liegt vor.

2.13 Altlasten, Kampfmittel

Im Plangebiet sind weder Kampfmittel noch Altlasten zu erwarten, weil der Bereich nach dem II. Weltkrieg verkippt worden ist und die rekultivierten Böden seitdem landwirtschaftlich genutzt wurden.

2.14 Lärmimmissionen

Das Plangebiet befindet sich in ca. 1.000 m (Mindest-) Entfernung zu der nächstgelegenen Wohnbebauung. Störungen durch die bestehende gewerbliche und industrielle Nutzung, wie etwa durch Arbeits- oder Maschinengeräusche, sind nicht bekannt.

Die industriellen Flächen wurden nach dem Abstandserlass gegliedert. Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes wurde außerdem im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a ein Lärmgutachten erarbeitet. Daraus resultierende, notwendige Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a ist das Vorhaben, d. h. die geplante Ansiedlung des Großunternehmens, unter Immissionsschutzgesichtspunkten durch einen Fachgutachter überprüft worden. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Anpassung

der Industriegebietsgliederung nach zulässigen Lärmemissionskontingenten (L_{EK}) an das Vorhaben.

Mit Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmemissionskontingente sind die Schutzansprüche der Wohnbevölkerung in Bedburg und Grevenbroich bzw. an den maßgebenden Immissionsorten im Umfeld des Änderungsbereiches gewährleistet.

2.15 Luft- und Geruchsimmissionen

Aufgrund des Abstandes zur nächsten Wohnbebauung und dem Ausschluss der Abstandsklassen I und II sind aufgrund der gewählten Gliederung der Industriegebiete keine städtebaulich relevanten Geruchs- oder Luftimmissionen für die Wohnbebauung in Bedburg und Grevenbroich zu befürchten.

2.16 Fachplanungen

Um möglichen Konflikten aufgrund der Lärmentwicklung vorzubeugen und den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen, wurde im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung ein schalltechnisches Gutachten durch ACCON GmbH, Köln, erstellt und im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a, unter Berücksichtigung des geplanten Ansiedlungsvorhabens, fortgeschrieben.

Für die Ermittlung der landschaftspflegerischen Belange sowie der erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wurde durch das Büro Calles - de Brabant Landschaftsarchitekten Köln, ein Landschaftspflegerischer Begleitplan sowie der Umweltbericht erstellt. Die Entwässerungsplanung für das gesamte Industriegebiet erfolgte durch Spitz Consultants, Euskirchen. Das Ingenieurbüro ist, aufgrund der veränderten Planungsvoraussetzungen, parallel zu der 2. Bebauungsplanänderung, außerdem mit der straßenbautechnische Planung der Kreisverkehrsanlage im Bereich L 213/L 116 beauftragt.

Für den Änderungsbereich bzw. für den Industriepark Mühlenerft liegt das Baugrundgutachten „Industrie und Gewerbepark Mühlenerft an der L 213 in Bedburg-Kaster“ (95550) vom 27. März 1996, erstellt durch den Diplomingenieur Josef Vogt, Bedburg, vor.

Die Inhalte dieser Fachplanungen behalten ihre Gültigkeit im Rahmen der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung.

3 Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung, Industriegebiet (GI)

3.1.1 Gliederung

Der Abstand des Plangebietes zur nächsten Wohnbebauung in Bedburg-Kaster sowie zu Wohngebieten in Bedburg-Broich beträgt ca. 1000 m. Damit keine unzumutbaren Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsimmissionen auf den schutzbedürftigen Wohnbauflächen auftreten, wird das Industriegebiet in seiner Nutzung wie folgt eingeschränkt:

„Innerhalb der GI-Gebiete sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklasse I und II und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten, nicht zulässig.“ Da es sich um ebenes Gelände handelt, lässt sich der Abstandserlass ohne Modifikationen einsetzen. Obwohl aufgrund der Entfernungen auch Betriebe der Abstandsklasse II hätten zugelassen werden können, erfolgte dennoch der Ausschluss wegen des Erscheinungsbildes und der möglichen Konflikte mit bereits ansässigen Betrieben. Neben dem Abstandserlass erfolgte eine weitere Gliederung nach zulässigen Emissionskontingenten, um eine weitere Steuerung zu ermöglichen.

Die Gliederung des Industriegebietes in die Teilflächen GI 1 bis GI 8 erfolgt auf Grundlage der zulässigen Emissionskontingente (EK) für Schallemissionen, die im Schallgutachten ermittelt wurden und die sicherstellen, dass die Schutzbedürfnisse der Wohnbevölkerung in Bedburg und Grevenbroich gesichert sind. Mit der DIN 45691 vom Dezember 2006 liegen einheitliche Grundlagen für die Ermittlung und Bewertung von Geräuschen vor, so dass sie hier zugrunde gelegt wird.

Aus schalltechnischer Sicht lässt das Plangebiet eine nahezu uneingeschränkte industrielle Nutzung zu. Nach Erfahrungen des Schallgutachters gibt es nur wenige Industriebetriebe, die überhaupt in die Größenordnung der tagsüber zulässigen Geräuschemissionen kommen. Die Nachtwerte liegen zwar deutlich unter den Tageswerten, es ergeben sich aber ebenfalls vergleichsweise hohe zulässige Geräuschemissionen. Sollten die festgesetzten Emissionskontingente wider Erwarten nachts nicht ausreichend hoch genug sein, müsste die Lärmvorbelastung auf den bereits belegten Flächen geprüft werden, um auf den anderen Teilflächen höhere Emissionspegel zu ermöglichen, oder eine weiter gehende Differenzierung nach Teilflächen im Bebauungsplan vorgenommen werden.

Um Genehmigungsverfahren für Betriebe zu erleichtern, die nur sehr geringe Lärmemissionen verursachen, wurde die Irrelevanzregelung aufgegriffen. Das heißt, dass eine Pegelerhöhung am maßgeblichen Immissionsort dann nicht auftritt, wenn die verursachten Lärmimmissionen mindestens 15 dB(A) unter dem Richtwert liegen.

Um keine Nutzungskonflikte zwischen Beherbergungsbetrieben und Industriebetrieben hervorzurufen, wurden die Auflagen hinsichtlich des passiven Lärmschutzes festgesetzt.

3.1.2 Ausschluss von Nutzungen

Die Festsetzung für den vorgenommenen Ausschluss von Nutzungen begründet sich grundsätzlich darin, dass im Plangebiet ein Flächenverbrauch für Einrichtungen und Betriebe, die auch an anderen Standorten bzw. Baugebieten zulässig sind, vermieden werden soll. Das entspricht der Zielsetzung, die knappen Industrieflächenreserven der Stadt Bedburg aber auch in der Region einer entsprechenden Ausnutzung zuzuführen und vorrangig dem klassischen Gewerbe- und Industriebetrieb (produzierende und verarbeitende Betriebe, Logistikbetriebe) - mit einer in der Regel auch höheren Arbeitsplatzdichte - vorzuhalten.

Durch den Ausschluss von Gewerbebetrieben für Land- und Gartenbau sowie Tierhaltung soll im Plangebiet ein Flächenverbrauch für Betriebe, die auch im Außenbereich zulässig sind und dort aufgrund der Immissionsproblematik auch sinnvoller anzusiedeln sind, vermieden werden. Der Ausschluss von Schrottplätzen erfolgt mit der Zielsetzung, einen hochwertigen Industriestandort zu schaffen, der mit dem Erscheinungsbild solcher Betriebe nicht vereinbar ist.

Üblicherweise geht gerade von Einzelhandelsbetrieben ein Ansiedlungsdruck aus, der im Hinblick auf die damit verbundene Wertschöpfung geeignet ist, klassische verarbeitende und produzierende Gewerbebetriebe zu verdrängen. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Standort um eines der wenigen Industriegebiete, die einen großen Abstand zur Wohnbebauung einhalten. Die Versorgung der Arbeitenden im Industriepark Mühlenerft ist durch den vorhandenen Tankstellenshop sicher gestellt. Da aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der Verkehrsbelastung an diesem Standort auch längerfristig mit einer Tankstelle zu rechnen ist, ist die Versorgung auch dauerhaft sicher gestellt.

Da für temporäre Nutzungen keine Baugenehmigung erforderlich ist, wurden Schredderanlagen wegen der möglichen Staubemissionen und damit verbundenen Beeinträchtigung der vorhandenen Betriebe ausgeschlossen. Hierin begründet sich auch der allgemeine Ausschluss von Betrieben, die Fäkalien behandeln müssen oder aufbereiten, weil dadurch negative Auswirkungen auf die Attraktivität des Industrieparks ausgehen könnten.

Die Stadt Bedburg hat in ihrem Flächennutzungsplan Konzentrationszonen für Windkraftanlagen ausgewiesen, so dass alternative Standorte zur Verfügung stehen. Aufgrund der notwendigen Abstände untereinander würde deren Zulässigkeit auch knappe industrielle Flächen „verschwenden“. Dient eine solche Windkraftanlage allerdings einem Betrieb innerhalb des Plangebietes, kann sie zuge-

lassen werden, weil sie ökologisch sinnvoll ist und erfahrungsgemäß die Ansiedlungschancen erhöht.

Um keine Immissionskonflikte innerhalb der Industriegebiete hinsichtlich von Wohnungen für Betriebsinhaber und –leiter hervorzurufen, werden diese auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Erfahrungen haben gezeigt, dass bei Betriebsaufgaben beispielsweise die Einheit zwischen Betrieb und Wohnung nicht immer sichergestellt werden kann. Für kleinere Betriebe, die auf Betriebsinhaberwohnungen angewiesen sind, stehen an anderen Standorten in Bedburg noch ausreichend Ansiedlungsflächen zur Verfügung.

3.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Im Industriepark Mühlenerft sollen gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke (z. B. Tennis- und Bowlinganlagen) sowie Vergnügungsstätten (z. B. Diskotheken und diskothekenähnliche Betriebe) nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um in besonderen Fällen eine Zustimmung erteilen zu können.

Voraussetzung für die Genehmigung ist, dass dem Betrieb aufgrund seiner Größe und Emissionen (z. B. durch Besucherverkehr) kein anderer geeigneter Standort in der Stadt Bedburg bereit gestellt werden kann. Der jeweilige Betrieb muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens außerdem nachweisen, dass er sich in die Branchenstruktur und unter Immissionsschutzaspekten in das zu diesem Zeitpunkt bestehende Industriegebiet einfügt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen, trägt dem Umstand Rechnung, dass bestimmte Betriebe auf Verkaufsflächen angewiesen sind. Die Verkaufsflächen sollen im Verhältnis zu den sonstigen betrieblich genutzten Flächen deutlich untergeordnet und werden daher auf maximal 10 % der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes begrenzt. Die geforderte Unterordnung setzt einen engen funktionalen und räumlichen Bezug der Verkaufsfläche zu den sonstigen Betriebsflächen voraus.

Auch Einzelhandel mit neuen und gebrauchten Fahrzeugen und –teilen soll ausnahmsweise zugelassen werden können, da es sich hierbei um nicht zentrenrelevante Sortimente handelt. Zudem verfügen Autohäuser und Kfz-Händler in Bedburg, im Gegensatz zu Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten aus anderen Branchen, wie Möbelmärkte, über keinerlei nennenswerte zentrenrelevante Randsortimente, so dass die Verträglichkeit mit den Bedburger Zentren unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten gewährleistet ist. Angesichts der häufig mit dem Kfz-Handel einhergehenden Service- und Reparaturleistungen nimmt

dieser, hinsichtlich von städtebaulichen Auswirkungen, ohnehin eine Sonderstellung im Einzelhandelsbereich ein.

Die Ansiedlung dieser Branche außerhalb zentraler Versorgungsgebiete in Bedburg ist außerdem aus Lärmschutzgründen anzustreben. Um aber überprüfen zu können, ob die hier genannten Ausnahmevoraussetzungen tatsächlich erfüllt sind, werden sie nicht allgemein zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (OK)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Industriegebiet durch zulässige Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

In den einzelnen Teilen des Industriegebiets wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO ausgeschöpft. Dies dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits werden aber auch betriebstechnische Anforderungen berücksichtigt, weil z. B. ein Großteil der Grundstücksflächen für die innere Erschließung und für notwendige Stellplätze auf dem Betriebsgelände versiegelt werden muss.

Da im Industrie- und Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren können, kann über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden. Daher werden hier die zulässigen baulichen Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) festgesetzt. Dadurch liegen die baulichen Höhen absolut fest. Gleichzeitig werden Ausnahmen für, dem Betrieb unmittelbar zugeordnete und untergeordnete Windkraftanlagen, Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie für Anlagen zur Luftreinigung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist, festgesetzt. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen notwendige Höhe zu beschränken. Die Ausnahmeregelung gilt ebenfalls für Krananlagen (auch innerhalb von Gebäuden), weil für diese Anlagen gelegentlich größere Höhen erforderlich werden.

Für das Industriegebiet im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung wurde als maximale Höhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen die Höhe von 82,00 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht möglichen Baukörperhöhen bis zu 25,00 m über der heutigen Geländeoberfläche. Die Höhenfestsetzung erfolgt einerseits, um zu gewährleisten, dass sich die Gebäudekomplexe in das Landschaftsbild einfügen. Andererseits wird den betrieblichen Anforderungen des ansiedlungswilligen Unternehmens Rechnung getragen.

Aus diesem Grund wird bei der 2. Bebauungsplanänderung eine insgesamt einheitliche Höhenfestsetzung getroffen und auf eine

Höhenstaffelung im Änderungsbereich verzichtet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Landschaftsbild durch die bestehenden Windräder sowie Kraftwerke nördlich des Plangebietes bereits beeinträchtigt ist.

3.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind entsprechend der zu erwartenden Nutzung ausreichend großzügig festgesetzt, damit genügend Flexibilität zur Anordnung der Betriebsgebäude- und anlagen bleibt.

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen einen Abstand von 7,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen bis 9,0 m zu den Grundstücksgrenzen benachbarter Betriebe außerhalb des Änderungsbereichs. Über die einzuhaltenden Abstandsflächen von Gebäuden hinaus soll dadurch eine aufgelockerte Baustruktur im Industriegebiet bzw. zwischen unterschiedlichen Betrieben erreicht werden.

3.4 Verkehrsflächen

Der Industriepark Mühlenerft ist durch eine T-förmigen Anbindung an die Landesstraße L 213 angeschlossen. Über diesen Knotenpunkt ist auch das Gruppenklärwerk Kaster sowie das Industrie- und Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39a und dessen 1. Änderung zu erreichen.

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung entfällt die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen größtenteils, da das gesamte Plangebiet zukünftig voraussichtlich von nur einem Unternehmen genutzt werden wird. Sollte das Unternehmen Flächenreserven im westlichen Plangebietsteil, entgegen heutiger Erwartungen, langfristig selbst nicht benötigen, besteht durch die Nikolaus-Otto-Straße die Möglichkeit zur verkehrlichen Anbindung und damit zu einer Veräußerung dieser Flächen an andere Betriebe. Wenn sich dagegen zukünftig sämtliche Flächen im Änderungsbereich in einer Hand befinden, ist es alternativ möglich, auf die Nikolaus-Otto-Straße zu verzichten und die Werner-von-Siemens-Straße mit einer Wendeanlage abzuschließen. Um diese Option planungsrechtlich zu eröffnen, setzt der Bebauungsplan innerhalb des Industriegebietes GI 8 in diesem Teil des Änderungsbereiches ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bedburg fest.

Die bisher festgesetzten, parallel zur L 213 verlaufenden Verkehrsflächen entfallen überwiegend, mit Ausnahme des Teilstückes, das die bereits größtenteils bebauten Industrieflächen erschließt. Dieser Teil der Erschließungsstraße im Südosten des Änderungsbereiches endet zukünftig in einer Wendeanlage, die der Bebauungsplan Nr. 39a, 2. Änderung als öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

Die Realisierung der östlich des Änderungsbereichs geplanten Kreisverkehrsanlage wird nicht über das Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert werden: Hierüber wird eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Bedburg und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, der der Errichtung der Kreisverkehrsanlage zustimmt, getroffen.

3.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind bzw. waren Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig. Sie sind im Rahmen der Bauleitplanung abgewogen und behandelt worden und können durch die Regelungen der 1. Bebauungsplanänderung als ausgeglichen betrachtet werden.

Daher wird durch die Umsetzung der 2. Bebauungsplanänderung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nur für zusätzliche Eingriffe eine Ausgleichsverpflichtung ausgelöst.

Die Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung führen gegenüber den Inhalten der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39a nicht zu einer weiteren Ausgleichsverpflichtung, weil:

- Festsetzungen, die eine weitere Bodenversiegelung als bisher zulässig ermöglichen würden, nicht getroffen werden,
- Der Wegfall von Verkehrs- zugunsten von Industriegebietsflächen sich in der Eingriffsbilanz nicht negativ sondern wegen der zugrunde zu legenden Grundflächenzahl positiv auswirkt (insgesamt entfallen im räumlichen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung rund 21.000 qm Verkehrsflächen) und die
- Änderung der maximal zulässigen baulichen Höhen im Plangebiet, aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen, keine erheblichen Auswirkungen für das Landschaftsbild haben.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a, hat das Büro Calles - de Brabant Landschaftsarchitekten, Köln, einen Landschaftspflegerischen Begleitplan erarbeitet, in dem der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet sowie geeignete Kompensationsmaßnahmen erarbeitet wurden.

Die in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39a festgesetzten externen und internen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die der Kompensation der mit der Planrealisierung verbundenen Eingriffe dienen, behalten ihre Gültigkeit. Das heißt, die festgesetzten internen und zwischen der Stadt Bedburg und der Grundstückseigentümerin vereinbarten bzw. zu ver-

einbarenden externen Kompensationsmaßnahmen sind, soweit noch nicht erfolgt, umzusetzen.

Die 2. Bebauungsplanänderung setzt daher fest, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplans und des Landschaftspflegerischen Begleitplans zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39a fachgerecht durchzuführen sind, um ihre ökologische Wirksamkeit und ihre Gestaltungsfunktion vollständig erfüllen zu können.

Festsetzungen zur landschaftspflegerischen Gestaltung, zur Eingriffskompensation und Pflanzmaßnahmen, die die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans für Flächen innerhalb des Industriegebiets trifft, werden im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung, soweit von deren Geltungsbereich betroffen, gleichermaßen festgesetzt.

3.5.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In den Freibereichen des Industriegebietes dürfen nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) verwendet werden, die nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen. Die Festsetzung dient dem Schutz von Insekten und deren nachtaktiven Jägern.

Beleuchtung und beleuchtete Werbeflächen

3.5.3 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pro angefangene 250 qm der im Sinne von § 19 BauNVO überbaubaren Grundstücksfläche ist innerhalb des Industriegebiets, soweit keine anderen Festsetzungen entgegenstehen, ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Die Maßnahme dient dem Ausgleich von Eingriffen und der Gestaltung innerhalb des Plangebietes. Zudem ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,00 qm pro Einzelbaum vorzusehen und die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen um die ökologische Wirksamkeit und Lebensfähigkeit der Anpflanzung sicher zu stellen.

Grundstücksbegrünung

Auf Stellplatzanlagen ist pro sechs angefangene Kfz-Stellplätze ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Die Maßnahme dient der Gestaltung von Stellplatzanlagen und der Verbesserung des Kleinklimas. Gerade größere, vollständig versiegelte Parkplätze wirken monoton, heizen sich bei Sonneneinstrahlung stark auf und begünstigen einen schnellen Niederschlagswasserabfluss. Dem soll mit der Festsetzung entgegen gewirkt werden.

Stellplatzbegrünung

3.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW

Lagerplätze sind durch bauliche Anlagen oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar sind, um ein qualitativ hochwertiges Erscheinungsbild im Industriegebiet zu gewährleisten und den beabsichtigten „Parkcharakter“ zu erzielen.

3.7 Kennzeichnungen

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a liegt in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft zum Braunkohletagebauegebiet Fortuna-Garsdorf und ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserbeeinflussung und der gesamte Baugrund im Plangebiet besteht aus aufgeschüttetem Boden. Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für Bautechnische Zwecke“, Ausgabe 2003-09 vor. Daher ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Die Gründung der einzelnen Bauwerke muss der jeweils festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden.

Bei der Nutzung und Bebauung des Kippenbereiches sind zudem ungleichmäßige Bodensenkungen zu berücksichtigen, die infolge der Setzungen des aufgeschütteten Bodens auftreten können. Um Bauwerksschäden aus der hieraus ggf. resultierenden Verkantung der Gebäude gegeneinander zu verhindern, sind Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Ebenso sind Gebäude von mehr als 20,00 m Länge durch Bewegungsfugen zu trennen. Möglichen Verbiegungen der Baukörper ist mit entsprechenden Bewehrungen zu begegnen.

Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, Ausgabe 2005-01, der DIN 18195-1 und DIN 18195-2 „Bauwerksabdichtungen“, Ausgaben 2000-08 und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

3.8 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

3.9 Empfehlungen

Empfehlungen sind im Bebauungsplan mit dem Ziel getroffen, eine gestalterische und ökologische Richtschnur für das Plangebiet vorzugeben, ohne diese den bereits ansässigen bzw. den zukünftigen Bauherren zwingend abzuverlangen.

Die empfohlenen Begrünungsmaßnahmen dienen insbesondere der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas, der Einbettung des Plangebiets in den Landschaftsraum und dem Ziel, einen „Industriepark“ zu schaffen.

4 Flächenbilanz

Nutzung	Flächen in qm, etwa
Industriegebiete GI 1 – GI 6	256.470
Industriegebiet GI 7	184.270
Industriegebiet GI 8	5.280
Verkehrsflächen neu	2.200
<i>Entfallende Verkehrsflächen im räumlichen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung zugunsten von Industriegebietsflächen</i>	
	21.000
Änderungsbereich, gesamt ca. 45 ha	448.220

5 Auswirkungen der Planung

Das Planungsziel und die Art der baulichen Nutzung bleiben bei der 2. Bebauungsplanänderung gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a unverändert bestehen. Da die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, führt die Stadt Bedburg die 2. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durch. Aus diesem Grund ist eine erneute Umweltprüfung nicht erforderlich.

Die zu erwartenden Auswirkungen der Bauleitplanung, d. h. der Entwicklung des Industrieparks Mühlenerft, auf Umwelt, Natur und Landschaft werden ausführlich im Umweltbericht zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a dargestellt. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung.

Da es u. A. Aufgabe der Bauleitplanung ist, dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Bebauungsplanaufstellung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a wurde daher neben dem Umweltbericht ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag/Begleitplan zur Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie erforderliche Kompensationsmaßnahmen erarbeitet. Darin wurde u. A. berücksichtigt, dass ein Teil der Flächen bereits bebaut und der natürliche Aufbau des Bodens durch die Verkipfung der Fläche nach Abschluss des Braunkohletagebaus bereits gestört ist.

6 Realisierung der Planung

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Bedburg am als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a „Industriepark Mühlenerft“.

Bedburg, den

.....

Gunnar Koerdt, Bürgermeister