

Vorentwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 39/Kaster Industriepark Mühlenerft



Begründung zum Vorverfahren

1. Anlass Ziel und Erfordernis der Planung

1.1. Planungsanlass

Das Gebiet des Industrieparkes Mühlenerft in seinem heutigen Vermarktungsstand umfasst ca. 80 ha. Industriegebietsfläche. Diese Fläche ist nahezu deckungsgleich mit der im Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg aus dem Jahr 1980 dargestellten gewerblichen Baufläche (G) und ist auch im Regionalplan Köln, sachlicher Teilabschnitt Region Köln, erfasst. Die Stadt Bedburg ist mit der Planung dem geforderten Entwicklungsgebot nachgekommen und hat entsprechende bauleitplanerische Maßnahmen durch die Bebauungspläne Nr. 39/Bedburg sowie 39a/Bedburg nachgeführt. Diese beiden Pläne decken die vorgenannte Fläche vollinhaltlich ab. Satzungsrecht für diesen Bereich besteht durch diese beiden Bebauungspläne.

Der überwiegende Teil der im Industriepark Mühlenerft gelegenen Flächen sind einer Bebauung zugeführt – jüngst durch die Ansiedlung eines großen Logistikbetriebes mit einem Flächenbedarf von nahezu 20 ha. Die derzeit größtmögliche zusammenhängend verfügbare Fläche beträgt derzeit 3,5 ha. Erweiterungspotenziale für den IPM bestehen aufgrund der jüngsten Beschlüsse und Verfahren nicht.

Die beiden planrechtschaffenden Bebauungspläne wurden seit der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39/ Bedburg im Jahr 1990 (Initialzündung zum Bau des Gruppenklärwerkes) fortlaufend und bedarfsorientiert erfolgreich weitergeführt und den Bedürfnissen der zur Ansiedlung anstehenden Betriebe geändert, ergänzt und neugefasst.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 39a/Bedburg wurde der zweite Bauabschnitt mit identischer Fortschreibungssystematik entwickelt; letztmalig großflächig im Zuge der Ansiedlung eines Baumaschinenherstellers zum heutigen Stand der Plangebietsgrenzen.

Die beiden Bebauungspläne wurde aus Gründen der Praktikabilität zeichnerisch vor einigen Jahren „zusammenmontiert“. Weiterhin jedoch galten unterschiedliche textliche Festsetzungen und teils unterschiedliche zeichnerische Darstellungen.

1.2 Zielsetzung und Erfordernis der Planung

Planungsziel dieser Bauleitplanung neben den vorgesehenen teils geringfügigen Änderungen

- die Zusammenführung der beiden Bauleitpläne Nr. 39 und 39 a /Bedburg

Im Gebiet sind aufgrund der entwicklungshistorischen Fortführung teilweise unterschiedliche Abstände zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (zwischen 3,0 m und 10,50 m), fehlende Immissionskontingente (BP Nr. 39/Bedburg) oder einer differierende Festsetzung der Grundflächenzahl (teilweise eine GRZ von 0,7 und teilweise eine GRZ von 0,8), die das Maß der baulichen Nutzung maßgeblich beeinflusst.

Dies stellt für potenzielle Bauherren aber auch für Gewerbebetriebe im Bestand einen nicht vermeidbaren, aber unbefriedigenden Zustand dar.

Diese uneinheitlichen Festsetzungen sollen im Zuge der Zusammenlegung wie folgt homogenisiert werden:

- Vereinheitlichung des Abstandes der Straßenbegrenzungslinie zur vorderen Baugrenze auf 5,00 m zur Schaffung eines einheitlichen Gesamtbildes in den Planbereichen sowie der damit verbundenen teilweisen Schaffung von geringfügigen Erweiterungspotentialen im Bestand
- Einheitliche Grundflächenzahl von 0,8
- Festsetzung von Lärmkontingenten für den gesamten Plangeltungsbereich

Hinzu sind weitere geringfügige Änderungen mit dieser Planzusammenlegung vorgesehen:

1. Wegfall eines Teilstückes der Robert-Bosch-Straße in Richtung Westen und Anlage eines Wendehammers bei gleichzeitiger Schließung bzw. Verbindung der Ausgleichsfläche

Hierdurch wird eine zusammenhängende größere Fläche zur Verbesserung der Vermarktung geschaffen und ein Lückenschluss der Ausgleichsfläche herbeigeführt.

2. Ansiedlungsbedingte Durchplanung der Nikolaus-Otto-Straße (südlich der Fa. Hammer) mit Durchbruch der Ausgleichsfläche zur Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft

Hierdurch werden einerseits die Erschließung und der Ausbau der Nikolaus-Otto-Straße abgesichert und andererseits die Erreichbarkeit der westlich des Industriegebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen trotz Wegfall der Verlängerung der Robert-Bosch-Straße gewährleistet (siehe 1).

Aufgrund der Komplexität der Zusammenlegung der beiden Bebauungspläne wird derzeit ein Umweltbericht erarbeitet, der den Unterlagen zur Offenlage beigefügt wird. Aufgrund der aufgezeigten Änderungen sind jedoch nach überschläglicher Prüfung und Wertung der Situation Eingriffe bzw. Kompensationsmaßnahmen nur unter-

geordnet und äußerst geringfügig, da das bestehende Baurecht hinsichtlich naturschutzrechtlicher Aspekte kaum modifiziert wird.

3. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Lage und Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der L213 / L279 und grenzt an das Gebiet der Stadt Grevenbroich. Nördlich und nordwestlich befindet sich das Naherholungsgebiet Mühlenerft, im Südwesten schließen sich große zusammenhängende derzeit ackerbaulich genutzte Flächen an. Im südlichen Bereich wird das Plangebiet durch das Gruppenklärwerk Kaster, welches innerhalb des Plangeltungsbereiches liegt, begrenzt.

Die Abstände zur nächsten Wohnbebauung werden durch die Planung nicht beeinflusst und sind identisch:

Zu Bedburg-Kaster – hier: Ricardastraße – und Bedburg-Broich – hier: Gerhard-vom-Brugh-Straße – beträgt der Abstand ca. 1.000 m; zur nächsten Bebauung in Grevenbroich weiterhin ca. 2.000 m.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die beiden geometrisch eindeutigen Bebauungspläne Nr. 39 und 39a Bedburg, 1 und 2. Änderung begrenzt. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 80 ha.

Nutzung

Das Gebiet ist als GI ausgewiesen und größtenteils bebaut.

Verkehrliche Erschließung

Der nordöstliche Bereich des Industriegebietes wird nördlich über einen Kreisverkehrsplatz angebunden. Der übrige Bereich wird über die unsignalisierte Einmündung an der Robert-Bosch-Straße erschlossen, welcher im Laufe des Jahres 2015 zur Kompensation des erhöhten Verkehrsaufkommens zu einem Kreisverkehr umgebaut wird. Planungsrecht ist durch diese Verbesserungsmaßnahme nicht tangiert.

Erreichbar ist das Gebiet querungsfrei über die A61 – L279 – L213 . Ferner ist der IPM mit dem ÖPNV durch eine Buslinie angebunden.

Ver- und Entsorgung

Da es sich um eine Überplanung im Bestand handelt, ist die Ver- und Entsorgung gesichert und vorhanden

- Trennsystem (Entwässerung)
- Teilweise Rückhaltebecken mit Abschlag in die Mühlenerft

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 „Vor-

beugender Hochwasserschutz“Teil 1 des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln von Juli 2006 liegt das GIB außerhalb von Überschwemmungsbereichen der Erft bzw. Mühlenerft.

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.

Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 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.

Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Aufgrund der Bodenverhältnisse (kegelförmig im Zuge der Nachnutzung des Tagebaus ehem.Abbaubereich) sind auch keine Bodendenkmäler zu erwarten.

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.

Lärmimmissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 a/Bedburg befindet sich in ca. 1.000 m (Mindest-) Entfernung zu der nächstgelegenen Wohnbebauung. 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 (LEK) 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.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 39/Kaster soll ebenfalls eine Kontingentierung erarbeitet und umgesetzt werden und hier entsprechende Regelungen zu treffen; dies auch im Hinblick auf die künftigen Auswirkungen – abweichend vom derzeitigen Immissionsverhalten.

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.

Fachplanungen

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 Zusammenfassung und Montage der beiden Pläne.

Art der baulichen Nutzung, Industriegebiet (GI)

Im Gebiet des Bebauungsplanes wird in Übernahme der Art der baulichen Nutzung aus den beiden Plansatzungen weiterhin (GI) Industriegebiet festgesetzt. Das Gebiet wird 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.

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.

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 Abstände von der Verkehrsfläche zu den überbaubaren Grundstücksflächen soll auch zur Wahrung eines einheitlichen Gesamtbildes und zur Schaffung von Erweiterungspotentialen im Bestand einheitlich auf 5,00 m festgesetzt werden.