

Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung	Sitzungsteil
Az.: 61 26 00	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	31.05.2016	

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39n / Kaster „Logistikzentrum“
- Teilfläche im Industriepark Mühlenerft / Erweiterung der Fa. NEX Logistics Europe GmbH

- a) Einleitungsbeschluss gem. § 12 Abs. 2 BauGB
- b) Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

a) Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39n / Kaster „Logistikzentrum“ wird der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), gefasst.

b) Der Stadtentwicklungsausschuss billigt den vorliegenden Planentwurf und fasst den Beschluss zur Offenlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39n / Kaster „Logistikzentrum“ gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Begründung:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Vorhabens „Logistikzentrum“ zu schaffen und die zulässige Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu steuern. Konkreter Planungsanlass ist ein Vorhaben der Point-Park Properties GmbH (Vorhabenträgerin) im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39n / Kaster „Logistikzentrum“ zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums. Die Point-Park Properties GmbH betreibt dort derzeit die Immobilie an der Werner-von-Siemens-Straße 7 (LKV-Hallen) mit einer Grundstücksgröße von rund 73.530 m². Derzeit läuft parallel das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 39 / Kaster „Industriegebiet Mühlenerft“, mit dem die bestehenden Bebauungspläne Nr. 39 / Bedburg und Nr. 39a / Bedburg zusammengeführt werden sollen (Stand: frühzeitige Beteiligung beendet, siehe WP8-82/2011 2. Ergänzung). Da sich jedoch kurzfristiger und dringender Erweiterungsbedarf der bei Point-Park Properties ansässigen Firma NEX Logistics Europe GmbH ergeben hat, ist ein beschleunigter Verfahrensweg für ein Teilgebiet mit rechtssicherer planungsrechtlicher Handhabung erforderlich, der nur über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisierbar ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 / Kaster „Industriegebiet Mühlenerft“ bleibt davon unberührt, da eine entsprechende Anpassung im weiteren Verfahren möglich ist. Dieser soll mittelfristig parallel weitergeführt werden.

Zahlreiche Arbeitsplätze eines in Bedburg heimischen Betriebes würden somit gesichert bzw. zum Teil sogar neu geschaffen werden können. Zudem würde der Industriepark Mühlenerft gestärkt und eine bisher mindergenutzte Fläche am westlichen Ende der Robert-Bosch-Straße einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung in Form der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes zugeführt. Die Firma Point-Park Properties plant die Erweiterung bzw. den Umbau ihrer Logistikhallen, um auf Dauer mit modernen Betriebsabläufen und entsprechend leistungsfähigeren Hallen den Standort Bedburg beibehalten zu können. Auf einer Grundstücksfläche von knapp 109.000 m² soll ein Logistikgebäude mit einer Bruttogrundfläche von ca. 60.500 m² und sieben Lagerabschnitten (nachfolgend „Units“) realisiert werden (siehe Anlage). Heute beträgt die Grundstücksfläche 73.530 m² mit einer Bruttogrundfläche der Lagerhallen von etwa 33.000 m².

Bei dem derzeit gültigen Planungsrecht würde das Vorhaben mit seiner Dimensionierung in die Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne Nr. 39 / Bedburg und Nr. 39a / Bedburg mit unterschiedlichen Festsetzungen hineinragen und planungsrechtliche Schwierigkeiten bereiten. Insbesondere die Tatsache, dass die bestehenden Lärmkontingente der Bebauungspläne für den Bereich nördlich der Robert-Bosch-Straße (B-Plan Nr. 39a und Nr. 39a, 1. Änderung) nahezu keinen weiteren emittierenden Betrieb zulassen, zieht bei einem Vorhaben dieser Größendimension einen städtebaulichen Regelungsbedarf in Form der Neuaufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes nach sich. Auf diese Weise kann u.a. die Lärmthematik zielführend und rechtssicher geregelt werden, da mittels Anwendung des § 12 BauGB als Paketlösung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag aufgestellt wird. Somit kann eine passgenaue Lösung mit vertraglichen Regelungen - die losgelöst vom Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sind - vereinbart werden. Dieses Vorgehen wurde in Abstimmung aller Beteiligten unter Hinzuziehung einer juristischen Fachkanzlei als planungsrechtlich sinnvollste und rechtssicherste Lösung forciert.

Mögliche Lärmkonflikte werden durch entsprechende Gutachten und Auflagen beim Bau des Logistikzentrums vermieden. So hat die Stellung der neu geplanten Hallen im südlichen Teil des Plangebietes (Units 1 und 2) eine abschirmende Wirkung in Bezug auf das südwestliche Wohngebiet in Kaster, da der betriebliche Ablauf und somit die Emissionsquelle (Verladerampen) auf der abgeschirmten östlichen Gebäudeseite zur Robert-Bosch-Straße hin erfolgt. Die nördlich anschließenden Hallen (Units 3 und 4) werden zwar von der westlichen Seite angefahren, jedoch erfolgt hier eine Lärmreduzierung durch eine Lärmschutzwand und einen begrünten Wall. Somit

wird erreicht, dass die durch das Vorhaben verursachten Immissionen an den relevanten Immissionspunkten in Kaster und Broich mit 28 dB (A) tags und 25 dB (A) nachts mindestens 10 dB unter dem Richtwert liegen (Irrelevanzkriterium). Da die wesentlichen städtebaulichen Ziele bereits Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung des zusammenzulegenden Bebauungsplans Nr. 39 / Kaster waren, wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 39n / Kaster „Logistikzentrum“ verzichtet. Parallel zur Offenlage wird der notwendige Durchführungsvertrag erstellt und der Politik zeitnah zur Beratung vorgelegt.

Die Fortführung der Robert-Bosch-Straße als Wirtschaftsweg zur Erschließung der westlich gelegenen Ackerflächen entfällt zwar durch die Überplanung, jedoch wird die Erschließungsfunktion für den landwirtschaftlichen Verkehr, der das Industriegebiet passieren muss, künftig durch die nördlich parallel verlaufende Nikolaus-Otto-Straße übernommen.

Da die Firma Point-Park Properties möglichst frühzeitig mit den Umbaumaßnahmen beginnen möchte, die Vorhabenträgerin das entsprechend Baurecht benötigt und die Verwaltung an der Unterstützung der Pläne aus besagten Gründen gelegen ist, soll nunmehr der Einleitungsbeschluss gefasst und die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel sowie im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Entwicklung:

Die gewerbliche Weiterentwicklung im Industriepark Mühlenerft sichert und schafft zahlreiche Arbeitsplätze in Bedburg sowohl für jetzige als auch zukünftige Generationen. Somit trägt die Entwicklung im Industriepark Mühlenerft zu einem lebenswerten Umfeld bei und hat maßgeblich positiven Einfluss auf eine stabile Arbeitsmarktsituation in Bedburg.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein Die Vorhabenträgerin hat sich mit Antrag auf Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Übernahme sämtlicher Kosten für die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans bereit erklärt.

Ja

Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmers:

Bedburg, 12.05.2016

Meyer
Sachbearbeiter(in)

Köster
Fachdienstleiter(in)

Solbach
Bürgermeister