

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

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	31.05.2016	
Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2016	
Stadtentwicklungsausschuss	30.08.2016	
Rat der Stadt Bedburg	20.09.2016	Mehrheitlich dafür (bei zwei Gegenstimmen der Herren Stefan Merx und Wolfgang Merx)

Betreff:

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

hier:

a) Beratung und Beschließung über die im Wege der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen

b) Fassung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

a) Der Rat der Stadt Bedburg führt über die im Wege der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen eine Abwägung durch und fasst hierüber einzelne Beschlüsse gemäß Anlage ‚Abwägungsliste‘.

b) Für den Bebauungsplan Nr. 39n / Kaster „Logistikzentrum“ wird der Satzungsbeschluss nebst Begründung und dazugehörigen Anlagen gemäß § 10 Abs. 1 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.

Ferner wird die Verwaltung beauftragt, den Plan zur Erlangung der Rechtskraft im Amtsblatt des Rhein-Erft-Kreises bekannt zu machen.

Begründung:**Ursprünglicher Sachstand vom 31.05.2016:**

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 entsprechende Baurecht benötigt und der Verwaltung an der Unterstützung der Pläne aus besagten Gründen gelegen ist, wurde der Einleitungsbeschluss gefasst und die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aktueller Sachstand zur Sitzung am 30.08.2016 und am 20.09.2016:

Die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 15.06.2016 bis 19.07.2016 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.06.2016 beteiligt. Dabei sind die in der beigefügten Abwägungsliste aufgeführten Punkte eingegangen. Die Stellungnahmen führen zu keiner Änderung der Planung, so dass nunmehr das Verfahren abgeschlossen werden kann.

Im Zuge des Verfahrens hat der Arbeitskreis Altstadt Kaster e.V. (AKAK) zunächst Bedenken vorgetragen, die jedoch nach einer intensiven und umfangreichen Projektvorstellung und Erörterung mit dem Vorhabenträger und dem AKAK zurückgezogen wurden. Weiterhin war die Erteilung einer Befreiung nach dem Bundesnaturschutzgesetz für die Verlegung der Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen über die Nikolaus-Otto-Straße notwendig, die nach zielführenden Gesprächen von der Unteren Landschaftsbehörde erteilt wurde. Diese und alle weiteren Stellungnahmen können der Anlage ‚Abwägungsliste‘ entnommen werden.

Zudem wurden in der Zwischenzeit vertragliche Details, insbesondere zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und zur Pflege der im Gebiet stattfindenden Begrünung, mit dem Vorhabenträger geregelt.

Die beigefügten Anlagen wurden nach der Empfehlung des Satzungsbeschlusses durch den Stadtentwicklungsausschuss am 30.08.2016 abschließend überarbeitet. Dabei handelt es sich überwiegend um die Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan und um redaktionelle Anpassungen, die zur besseren Übersicht in Gelb markiert wurden.

Fazit:

Nachdem alle von den Bedenkenträgern geäußerten Belange ausgeräumt werden konnten bzw. keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgetragen wurden, kann nunmehr das Verfahren abgeschlossen und der Satzungsbeschluss gefasst werden. Im Ergebnis ist ein für alle Seiten akzeptabler vorhabenbezogener Bebauungsplan entstanden, der eine verträgliche Entwicklung im Industriegebiet Mühlenerft ermöglicht und zahlreiche Arbeitsplätze sichert, ohne dass schädliche Auswirkungen auf umgebende Nutzungen, insbesondere für die Anwohner in Kaster und Epprath, zu erwarten sind.

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, 01.09.2016

Meyer
Sachbearbeiter(in)

Köster
Fachdienstleiter(in)

Sascha Solbach
Bürgermeister