

**Bebauungsplan Nr. 1/ Pütz – Interkommunales  
Gewerbegebiet zwischen der AS Bedburg der BAB 61 und  
dem Ortsteil Pütz**

Begründung (Vorentwurf)

(Stand: 27.05.2021)

Dem Bebauungsplan Nr. 1/ Pütz – Interkommunales Gewerbegebiet zwischen der AS Bedburg der BAB 61 und dem Ortsteil Pütz wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), folgende Begründung beigegeben.

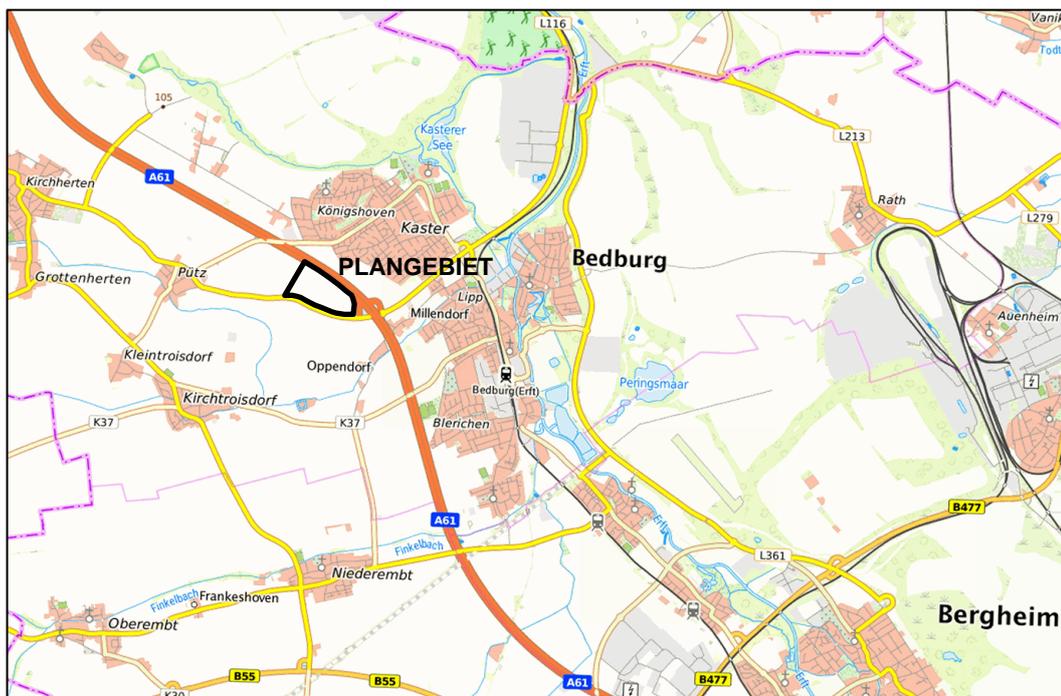
## Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation .....	4
a) Beschreibung des Plangebietes .....	4
b) Übergeordnete Planungen .....	5
c) Planverfahren .....	11
d) Planungsstand .....	12
2. Ziel und Zweck der Planung .....	12
a) Kooperativer Prozess .....	14
b) Städtebauliches Konzept .....	15
a) Bebauung / Nutzung und Immissionsschutz .....	15
b) Verkehrliche Anbindung .....	17
c) Ver- und Entsorgung .....	17
3. Inhalte der Planung und Festsetzungen – Ausblick .....	18
a) Art der baulichen Nutzung .....	18
b) Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen .....	18
c) Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen .....	18
d) Grünordnerische und Gestalterische Festsetzungen .....	19
4. Umweltbelange .....	19
5. Kosten .....	20

---



Lageübersicht (Quelle Geoportail NRW)



Lage im Stadtgebiet von Bedburg (Quelle Geoportail NRW)

## **1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

### **a) Beschreibung des Plangebietes**

Die Stadt Bedburg liegt im südlichen Nordrhein-Westfalen, zentral zwischen den Städten Köln, Düsseldorf, Mönchengladbach und Aachen und damit auch in geringer Entfernung zu den Landesgrenzen zu den Niederlanden und Belgien. Durch ihre zentrale Lage zwischen den Großstädten ist die Stadt Bedburg gut an das Verkehrsnetz angeschlossen.

Der Geltungsbereich des etwa 43,9 ha großen Plangebietes wird größtenteils durch die umgebenden Verkehrsflächen der Bundesautobahn 61 vom Norden bis in den Osten sowie der Landesstraße 279 im Süden definiert. Die westliche Grenze wird durch bestehende Flurstücksgrenzen landwirtschaftlich genutzter Flächen gebildet und bleibt im Gelände daher nicht erkennbar.

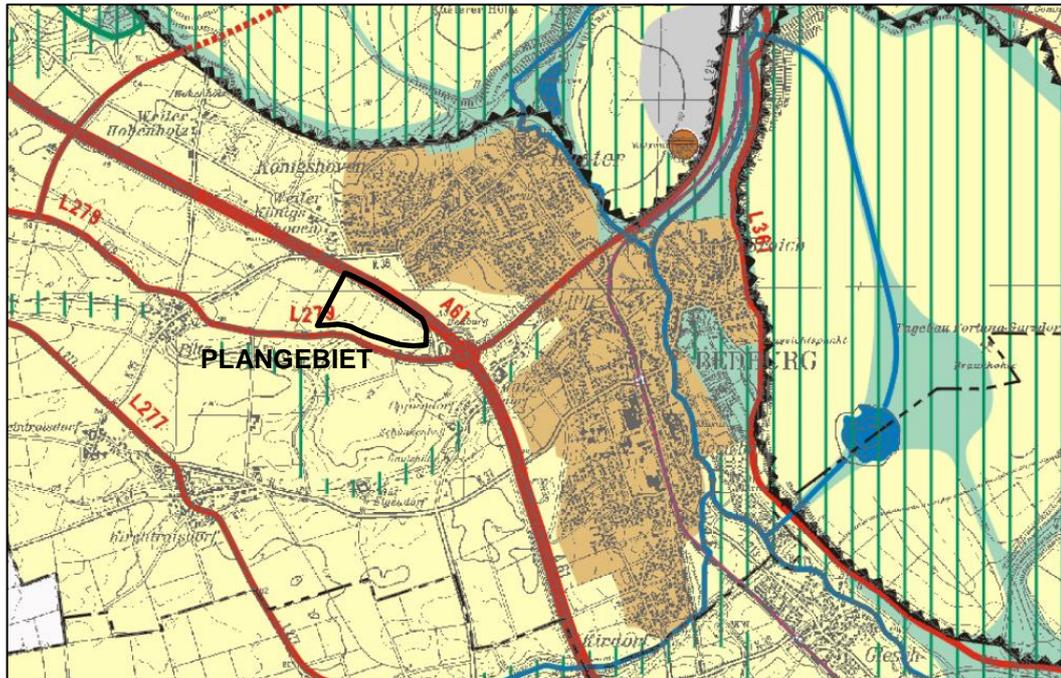
Das weitestgehend flache Gelände des Plangebietes wird von mehreren Landwirten intensiv bewirtschaftet. Einige unbefestigte landwirtschaftliche Wege erschließen die unterschiedlichen Parzellen der Landwirte. Die Äcker bzw. Wege werden von der Kreisstraße 36 sowie auch von der Landesstraße 279 angefahren. Die unmittelbare Umgebung entspricht dem typischen Landschaftsraum im Rheinischen Revier. Eine sehr flache von intensiver Landwirtschaft geprägte Flur meist ohne jeglichen Feldsaumbewuchs, die nur im Süden durch den mäandrierenden Pützer Bach durchschnitten wird. Einzelne Hofstellen, meist Umsiedlerhöfe der Tagebauabbaugebiete, verteilen sich abseits der das Umfeld erschließenden Landes- und Kreisstraßen. Der rund 300 Einwohner zählende Ortsteil Pütz, bis zur Eingliederung 1975 eigenständige Gemeinde, schließt sich im weiteren westlichen Verlauf der Landesstraße L 279 an. Im Gegensatz zu den zahlreichen Umsiedlungsstandorten handelt es sich bei diesem Ortsteil um ein gewachsenes Dorf, dessen erste urkundlichen Erwähnungen auf das 12. Jahrhundert zurückgehen.

Unmittelbar östlich des Plangebietes schließt sich eine weitere landschaftsprägende Struktur an. Die Bundesautobahn A 61 erschließt und trennt den Rhein-Erft-Kreis gleichermaßen. So auch in Bedburg. Mit der Anschlussstelle Bedburg (AS-Bedburg) und dem Zubringer der Landesstraße L 279 hat die Stadt Bedburg einen direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz und die für die Region so wichtige Nordwest-Südost-Verbindung. Auch der Industriepark Mühlenerft, im Norden der Stadt, ist über diesen Zubringer unmittelbar an die AS-Bedburg angeschlossen. Gleichzeitig stellt die Trasse der Autobahn den bisherigen westlichen Siedlungsabschluss der Kernstadt dar. Aufgrund der von dem Verkehr der Autobahn ausgehenden Lärmbelastung bleibt die Bebauung von der Verkehrsstrasse zurück. Durch eine durchgehende Lärmschutzwand (LSW) von der AS-Bedburg im Süden bis zur Brücke der Kreisstraße 36 über die Autobahn im Norden wird die Wohnbebauung der Ortsteile Kaster und Königshoven zudem vor Lärmemissionen geschützt.

---

## b) Übergeordnete Planungen

### Regionalplan der Bezirksregierung Köln



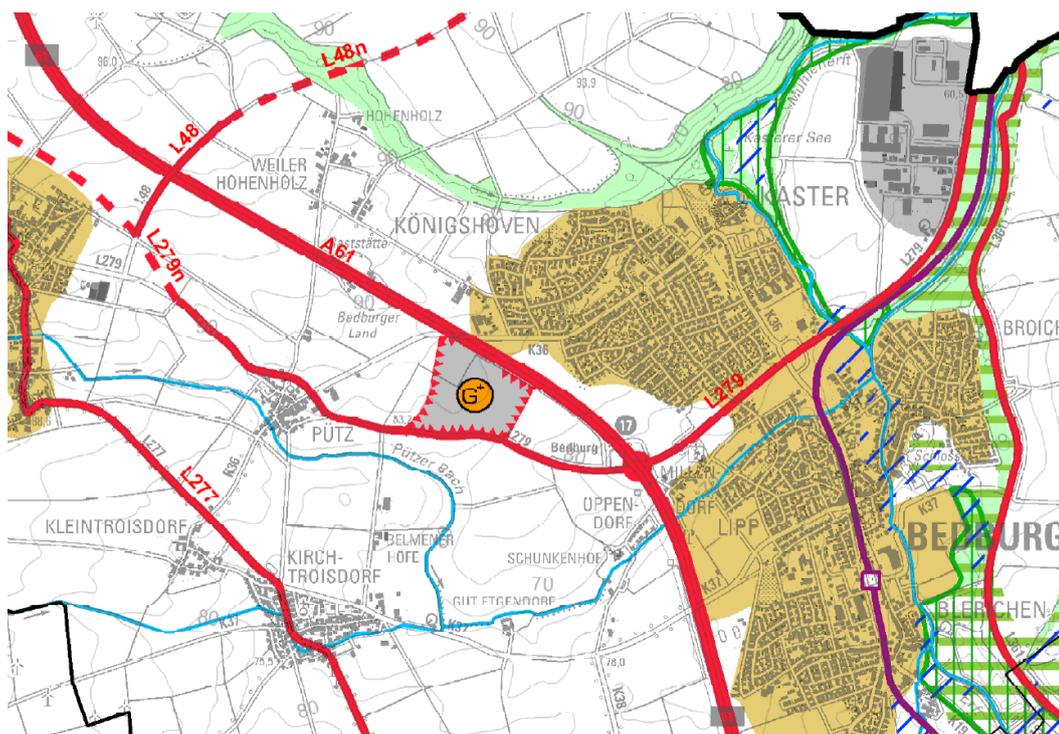
*Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Köln*

Im wirksamen Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Köln, liegt die Fläche im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.

Vielfältige Raumsprüche, neue Herausforderungen und Änderungen gesetzlicher Vorgaben machen die Überarbeitung des Regionalplans erforderlich. Bereits im Herbst 2015 hat die Regionalplanungsbehörde mit den „Regionalen Perspektiven“ die Ausgangslage der Planungsregion des Regierungsbezirks Köln beschrieben und Handlungsfelder für den neuen Regionalplan formuliert.

Der am 13. März 2020 im Regionalrat beschlossene Plankonzeptentwurf soll den Rahmen für die räumliche Entwicklung des Regierungsbezirks in seinen Grundzügen erkennen lassen und die Grundlage für den nachfolgenden Entwurf des Regionalplans bilden.

Der Konzeptentwurf ist eine Vorstufe des späteren Planentwurfs. Festlegungen, die im vorliegenden Plankonzept enthalten sind, können im weiteren Prozess zum Gegenstand des Regionalplanentwurfs werden.

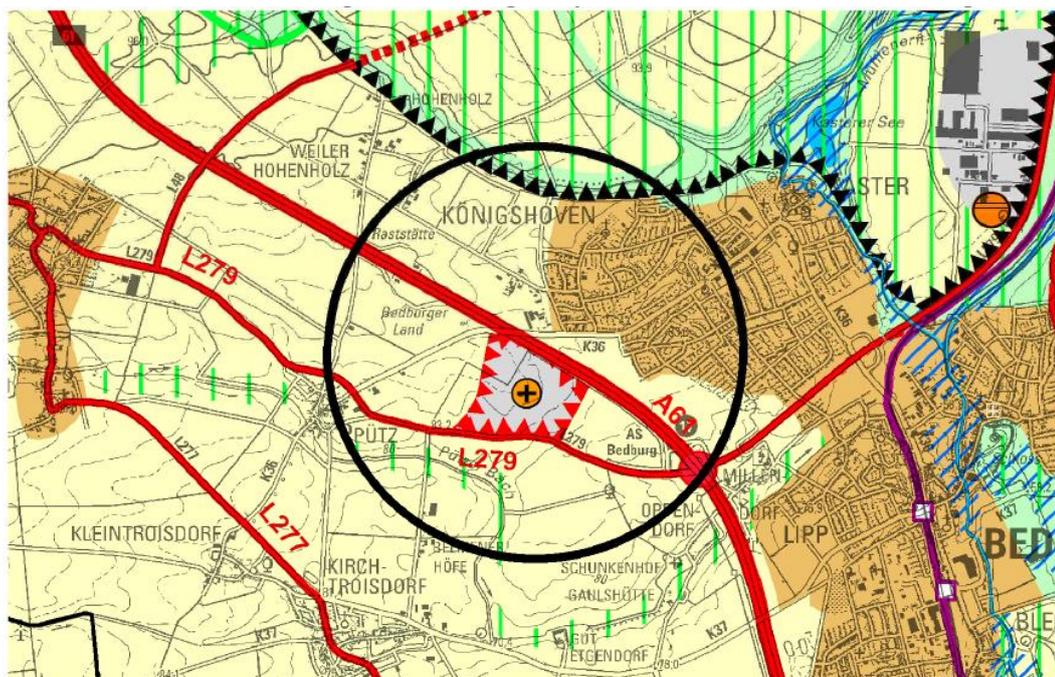


Auszug aus dem Regionalplanteilwurf der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Köln

Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans, soll der Allgemeine Siedlungsbereich östlich der Autobahn 61 bis in den Bereich des Plangebiets erweitert werden. Zwischenzeitlich soll der Regionalplan im Bereich des Plangebietes in einem parallelen Verfahren geändert werden, um eine zeitnahe Entwicklung des Plangebietes aus regionalplanerischer Sicht zu ermöglichen.

Mit Bekanntmachung vom 11.01.2021 wurde für die 33. Änderung des Regionalplans zur „Festlegung eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches für zweckgebundene überregionale gewerbliche und industrielle Nutzungen GIBplus, Stadt Bedburg“ der Verfahrensstand der öffentlichen Auslegung erreicht, die im Zeitraum vom 1. Februar bis 31. März 2021 durchgeführt worden ist. Ziel dieser der Neuaufstellung des Regionalplanes vorgezogenen Änderung ist eine kurzfristige gewerbliche Entwicklung im Kernbereich des Rheinischen Reviers zur Vermeidung von Engpässen bei der Bewältigung des Strukturwandels.

Die 33. Änderung des Regionalplans stellt die betreffenden Flächen der Stadt Bedburg als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung mit zweckgebundener überregionaler Bedeutung (GIBplus) im Übergang zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dar. Der GIBplus ist auch im Plankonzept für die Neuaufstellung des Regionalplans enthalten. Die vorgesehene Darstellung des GIBplus stellt eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsraums dar. Dies ist erforderlich, da dem Grundsatz der Innenentwicklung aus Immissionsschutzgründen für die Entwicklung von großen zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebieten nicht entsprochen werden kann.



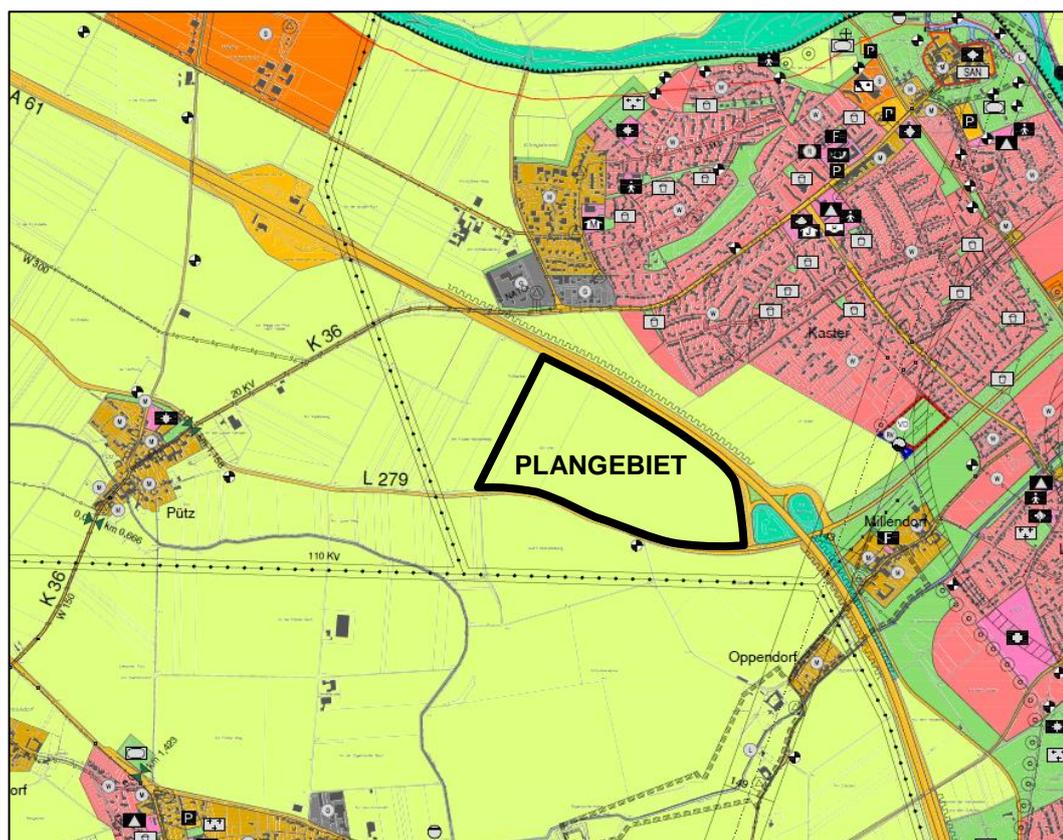
Auszug aus dem bekannt gemachten Regionalplan Köln mit der 33. Planänderung

Die mit der bisherigen Planung verfolgte Zielsetzung der Stadt Bedburg zur Entwicklung eines 75 ha großen interkommunalen Gewerbegebiets korrespondiert mit der zukünftigen Darstellung des Regionalplanes nur zum Teil.

Die im Übergang zum AFAB gelegene und von der 56. Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) betroffene Fläche, die erstmals für eine gewerbliche Entwicklung vorbereitet werden soll, beträgt knapp 40 ha. Die Verortung der 40 ha GIBplus-Fläche ist nach Ansicht der Stadt Bedburg im Entwurf der 33. Regionalplanänderung anzupassen. Die Verlagerung in den Bereich unmittelbar angrenzend an den bestehenden infrastrukturellen Knotenpunkt der L 279 und der Autobahnanschlusstelle wird für erforderlich gehalten, um eine effektive und geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten mit der direkt am Knotenpunkt eine neue, regionalbedeutsame Adresse entstehen wird. Zudem soll eine Lage des Gewerbegebiets auf freier Flur und folglich ein Zerteilen der landwirtschaftlich genutzten Flächen in unwirtschaftlich zu bestellende Restflächen vermieden werden. Mit der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Bedburg sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die mit der 33. Änderung des Regionalplans kurzfristig verfügbaren Flächen als ersten Bauabschnitt einer interkommunalen Gesamtstrategie zu entwickeln.

#### Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg stellt die Fläche des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die westlich der Plangebietsfläche dargestellte Trasse einer 110 kV-Hochspannungsleitung ist in der realen Örtlichkeit nicht existent.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg

Nördlich der Autobahn A 61, die wie die Landestraße L 279 als Fläche für den übergeordneten Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt wird, ist im Flächennutzungsplan mit Stand vom 18.12.2014 eine geplante Lärmschutzmaßnahme gegenüber den Wohnbauflächen im Ortsteil Kaster und den gewerblichen Bauflächen dargestellt. Diese durchgehende Lärmschutzwand (LSW) von der AS-Bedburg im Süden bis zur Brücke der Kreisstraße 36 über die Autobahn im Norden wurde zwischenzeitlich zum Schutz der Wohnbebauung der Ortsteile Kaster und Königshoven vor Verkehrslärmemissionen realisiert.

Südlich der L 279 ist angrenzend an den Änderungsbereich eine Versorgungsanlage „Pegel“ eingetragen.

Die Freiflächen im Bereich der Autobahnanschlussstelle östlich des Änderungsbereichs sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Forstwirtschaft, untergeordnet als Grünflächen dargestellt. Unmittelbar östlich an der AS Bedburg außerhalb der Änderungsfläche befindet sich ein naturnahes Regenrückhaltebecken.

Der Bebauungsplan ist mit den geplanten Festsetzungsinhalten nicht aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB). Parallel zum Bauleitplanverfahren wird daher die 56. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die 56. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche vor.

#### Landschaftsplan Rhein-Erft-Kreis

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsplans des Rhein-Erft-Kreises. Für



### Überschwemmungsgebiet

Etwa 500 m südlich des Plangebietes verläuft der Pützbach. Für das Plangebiet sind keine Überschwemmungsgebiete festgesetzt.

### Gewerbeflächenkonzept für den Rhein-Erft-Kreis

Der Rhein-Kreis-Erft ist seit dem Jahr 2012 mit der Ausarbeitung des Gewerbeflächenkonzepts befasst. Im Rahmen einer Flächenerhebung zu Beginn der Ausarbeitung hat gezeigt, dass in der Region massive Probleme in der Bereitstellung von Flächen für gewerblich-industrielle Betriebsansiedlungen bestehen. Der Rhein-Erft-Kreis ist durch den Braunkohleabbau, die Energiewirtschaft und die Chemieindustrie sehr wirtschaftsstarke. Durch die Lage im Verflechtungsbereich der umliegenden Metropolregionen bietet der Kreis eine gute Erreichbarkeit und günstige Standortfaktoren für Unternehmen und deren Zulieferbetrieb. Durch umweltrelevante Restriktionen, schwierige Grunderwerbsmöglichkeiten und gerade im Süden des Rhein-Erft-Kreises deutlich durch Klein- und Kleinstflächen zusammengesetzte Flächenreserven bestehen zunehmend problematische Engpässe an gewerblich-industriell nutzbaren, zusammenhängend entwickelbaren Flächen. Die Flächendisposition steht daher vor der Herausforderung, einerseits den Belangen der wirtschaftlichen Kompetenzfelder im Kreis zu entsprechen andererseits die Ziele der Landesentwicklungsplanung zum Flächensparen und eine restriktive Handhabung bei der Ausweisung neuer, großflächiger Bauflächen zu würdigen.

Als Ergebnis des Gewerbeflächenkonzepts von 2018 konnten in regionaler Abstimmung Flächen für eine gewerblich-industrielle Entwicklung identifiziert und hinsichtlich ihrer Eignung bewertet werden. Die Auswahl der Flächen berücksichtigt umweltrelevante Bindungen, die Qualität der Erschließungsmöglichkeiten, Eigentumsverhältnisse und weitere Standortfaktoren. Auf Grundlage dieser Flächenauswahl konnten real verfügbare Flächen im Rahmen der regionalplanerischen Diskussion eingebracht werden. Mit dem Ziel eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist eine Flächenprofilierung unterschiedlicher Ausrichtung entscheidend, um eine möglichst heterogene und damit ausgewogene und bedarfsgerechte Belegung der Flächen zu erreichen.

Zur Ermittlung der regionalen Bedarfe wurden verschiedene Statistiken und Modelle berücksichtigt, die neben dem Bedarf durch Neuansiedlungen auch den durch Betriebsverlagerungen und mögliche Reaktivierungen freiwerdender Flächen berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Berechnungen auch die Relevanz des überregional bedeutsamen Standorts des Rhein-Erft-Kreises an grenzüberschreitend relevanten Transportkorridoren und die zunehmend begrenzte Verfügbarkeit von Flächenangeboten für Gewerbe und Industrie in den benachbarten Metropolen für die Regionalplanung zwingend zu berücksichtigen sind. Die sich aus der Anerkennung der regionalen Rahmenbedingungen ableitende Bedarfslage von ca. 400 ha bis 980 ha übersteigt je nach Flächenbelegung schließlich den festgestellten Reservebestand von knapp 500 ha deutlich.

Zur Deckung dieser Bedarfslage ist ein Verbund von überregional, regional und lokal bedeutsamen Flächen in einem ausgewogenen Verhältnis erforderlich. Eine regionalplanerische Relevanz ist ab einem Schwellenwert von rund 10 ha gegeben. Als regional und überregional bedeutsame Fläche konnten für den Nordkreis des Rhein-Erft-Kreises unter anderem die Flächen der Stadt Bedburg

---

an der Autobahn 61 benannt werden. Diese Flächen sind nach Empfehlung des Gewerbeflächenkonzepts mit hoher Priorität in der interkommunalen Entwicklung der Städte Bedburg, Bergheim und Elsdorf für den überregionalen Bedarf zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse des Gewerbeflächenkonzepts für den Rhein-Erft-Kreis wurden durch Beschlussfassung aller Städte bestätigt. Die konkrete Entscheidung über die Umsetzung liegt jeweils in Verantwortung der Belegenheitskommune, hier der Stadt Bedburg.

#### Einzelhandelskonzept

Ein Einzelhandelskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Es dient der gezielten Steuerung des Einzelhandels. Es stellt einen Leitfaden für planerische Entscheidungen dar und ist in der Bauleitplanung im Zuge der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Im Rahmen einer Einzelhandelsuntersuchung erfolgte 2011 eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bedburg sowie die Erarbeitung einer Bedburger Sortimentsliste.

Neben zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) (Hauptzentrum Bedburg und ZVB Kaster) sind im Einzelhandelskonzept für das Stadtgebiet auch Fachmarktstandorte (Bahnstraße, Wiesenstraße und Adolf-Silverberg-Straße) definiert.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche oder Fachmarktstandorte.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Bedburg empfiehlt in Gewerbegebieten grundsätzlich die Anwendung der Steuerungsmöglichkeiten des Einzelhandels, um diese Nutzung und den Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren und die Funktion dieser Zentren zu erhalten. Die Gewerbeflächen sollen ihrer primären Funktion entsprechend der Unterbringung von gewerblichen Betrieben vorbehalten bleiben. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

#### **c) Planverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ Pütz – „Interkommunales Gewerbegebiet zwischen der AS Bedburg der BABA 61 und dem Ortsteil Pütz“ wird im Regelverfahren durchgeführt. Das Verfahren erfolgt nach den Vorgaben der § 2a, § 3 und § 4 BauGB. Dazu gehört auch die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Bedburg am 2. Februar 2021 gefasst.

Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren.

---

#### **d) Planungsstand**

Der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 1/ Pütz – „Interkommunales Gewerbegebiet zwischen der AS Bedburg der BABA 61 und dem Ortsteil Pütz“ ist in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 15.06.2021 vorgesehen.

Anschließend soll die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingehende Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) werden im Anschluss geprüft und im Rahmen der Abwägung soweit möglich und erforderlich berücksichtigt.

### **2. Ziel und Zweck der Planung**

Zur Bewältigung der Herausforderungen, die sich aufgrund der bundespolitischen Vorgaben zum Ausstieg aus der Braunkohleförderung und -verstromung für das Rheinische Revier ergeben, soll die zeitnahe Entwicklung von kurzfristig verfügbaren Wirtschaftsflächen in der Region vorbereitet werden. Mit den wachsenden Vorgaben der Landesentwicklungsplanung und der Regionalplanung sind interkommunale und regionale Abstimmungen zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen immer wichtiger geworden. Der Wandel einer von der Braunkohle geprägten Region zu einer diversifizierenden Wirtschaftsstruktur ist eine der größten Herausforderungen in den kommenden Jahren und Jahrzehnten für das Land Nordrhein-Westfalen und das Rheinische Revier im Besonderen. Mit dem Entschluss zum vorzeitigen Ausstieg aus der Braunkohleförderung sowie der kohlebasierten Stromerzeugung gehen weitreichende Folgen für die Stadt Bedburg, den Rhein-Erft-Kreis und das gesamte Rheinische Revier einher. Arbeitsplätze in und angelagert zur Braunkohleindustrie werden verloren gehen.

Nach Beschluss in der Konferenz der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister im Rhein-Erft-Kreis wurde bereits im Dezember 2011 mit einem regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept die Grundlage für gemeinsame Entwicklungen geschaffen. Das Konzept zur Identifizierung von Flächenpotenzialen und zur Bündelung regional bedeutsamer Flächenkulissen wurde im Jahr 2017 fertiggestellt und nach Beschlussfassung aller Städte im April 2018 der Bezirksregierung Köln übergeben.

Zwischenzeitlich hat sich eine weitere Verknappung gewerblicher Bauflächen ergeben und die Notwendigkeit zur Entwicklung der interkommunal abgestimmten Gewerbeflächenpotenziale hat sich aufgrund des bereits einsetzenden Strukturwandels im Rheinischen Revier weiter verschärft.

Die Städte Bedburg, Elsdorf und Bergheim haben ihre Bereitschaft zur interkommunalen Entwicklung bekundet und planen unter dem Titel „BEB 61“ (dieser setzt sich aus den Anfangsbuchstaben der Partnerstädte und der Zahl der angrenzenden Bundesautobahn zusammen) die gemeinsame Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes. Um den Projektpartnerstädten einen angemessenen und vor allem zügigen Einstieg in den Strukturwandelprozess zu ermöglichen, beantragten die Städte im April des Jahres 2020 eine Regionalplanänderung zur Ausweisung einer 75 ha großen GIBplus-Fläche noch vor Regionalplanaufstellung. Die Auswahl des Standorts in der Belegenheit der Stadt Bedburg erfolgte auf Basis der vorgelegten Flächenbewertung, in der neben

---

umweltrelevanten Themen vor allem die zeitliche Perspektive zur Verfügbarkeit und die Erschließungsmöglichkeiten berücksichtigt wurden.

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln stimmte dem Antrag am 2. Oktober 2020 zu – wenn auch nur für eine rd. 40 ha große Fläche. Damit schloss sich der Regionalrat der Empfehlung eines Gutachtens zur Ermittlung der kurzfristigen strukturwandelbedingten Bedarfe im Rheinischen Revier an und bestätigt das im Plankonzept für die 33. Änderung des Regionalplans dargelegte Erfordernis zur Bereitstellung von größeren zusammenhängenden Flächen für regionalbedeutsame, gewerblich-industrielle Ansiedlungen, die nicht in jeder einzelnen Kommune vorgehalten werden können.

Insbesondere die Siedlungsentwicklung der Stadt Bedburg ist durch die ausgedehnte Vorprägung durch zum Teil bereits beendeten Tagebau deutlich eingeschränkt. Die Landschaft nördlich und östlich der Ortslagen Bedburg und Kaster ist in der Vergangenheit fast gänzlich abgetragen worden und inzwischen als weitestgehend zusammenhängender Landschaftsverbund rekultiviert und neu erschlossen worden. Während Teile des ehemaligen Tagebaus Garzweiler I als Industriepark Mühlenerft mit rund 100 ha entwickelt werden konnten, stellt eine weitere, großflächige gewerbliche Erweiterung dieser Flächen aufgrund bestehender Restriktionen wie Landschafts- und Hochwasserschutz keine Option dar.

Die nunmehr verfolgte Flächenausweisung südwestlich der Bundesautobahn 61 stellt daher einen großen Schritt in der Siedlungsgeschichte der Stadt Bedburg dar. Die Planung ist aufgrund der mangelnden Flächenreserven auf die gewerbliche Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Bedburg mit regionaler Bedeutung ausgerichtet. Die zugrundeliegende Planungsabsicht stellt keinen neuen Siedlungsansatz dar, sondern fokussiert optimale Voraussetzungen für einen interkommunalen Standort unter Ausnutzung bestehender Infrastrukturen des Siedlungsraums Bedburgs.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren sind daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Vermeidung von Strukturbrüchen im Rheinischen Revier zu schaffen. Ziel der Planung ist ein differenziertes Flächenangebot, das sich unter Berücksichtigung der Schutzansprüche umliegender Nutzungen auch an verkehrs-, flächen-, vor allem aber arbeitsplatzintensive Betriebe richtet. Die Stadt Bedburg erwartet mit der vorliegenden Planung insbesondere vor dem Hintergrund der interkommunalen Bedeutung der Flächen wichtige Impulse für die im Umbruch befindliche Wirtschaft in der Planungsregion. Mit den bereits auf Ebene der 33. Regionalplanänderung formulierten Standortanforderungen soll die Wettbewerbsfähigkeit der Teilregion für die Zukunft gesichert werden.

Parallel zur Aufstellung der Bauleitpläne verfolgt die Stadt Bedburg auch die Umsetzung flexibler und innovativer Instrumente. Zum Beispiel die Nutzbarmachung der lokal produzierten Windenergie im Zusammenhang mit dem „Reallabor der Energiewende“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie das derzeit in Bedburg-Kaster in die Projektförderung einsteigen wird. Hier soll eine Windenergieanlage eines Windparks, direkt angeschlossen an ein städtisches Wohnbaugebiet, ein komplexes Energie- und Wärmeversorgungssystem versorgen. Ein weiterer Ansatz einer nachhaltigen Energie- und Wärmeversorgung ist den lokal produzierten Strom in Wasserstoff umzuwandeln und sich so weitere Möglichkeiten zur Nutzbarmachung der regenerativen Energieträger in der Region zu eröffnen. Über das Sofortprogramm-

---

PLUS des Landes Nordrhein-Westfalen steht die Stadt Bedburg bereits in der dritten Stufe eines Förderprogramms zur Planung und Errichtung eines „grünen Wasserstoff-HUB im Nordrevier“ mit dem Ziel des Aufbaus eines markt-, netz- und systemdienlichen Multi-Use-Power2Gas-Systems – auch für das hier in Rede stehende interkommunale Gewerbegebiet sowie als nachhaltiges Energiesystem einer ganzen Region. Der Strukturwandel im Rheinischen Revier wird eigene Antworten auf die Energiewende formulieren müssen und mit dem Interkommunalen Gewerbegebiet Bedburg wird man darauf reagieren wollen.

Als vorbildhaftes Gewerbeinfrastrukturprojekt gehört, neben einer zukunftsgerichteten lokalen Energie- und Wärmeversorgung, auch ein verantwortungsvoller Einsatz und Umgang mit den einzusetzenden Ressourcen. Dabei ist der Begriff der Ressource vielschichtig zu verstehen. Hiervon umfasst sollen selbst die beim Bau der Erschließung und Errichtung der Gewerbebetriebe zum Einsatz kommenden Baumaterialien sein. Denn will man den CO<sub>2</sub>-Ausstoß nach den von der EU ausgegebenen Zielen effektiv reduzieren, wird man bei der Bilanzierung eines Gebäudes auch den Einsatz an Energie in Ansatz bringen müssen, welcher zur Herstellung und zum Transport der Baumaterialien sowie zum Rückbau und Recycling dieser notwendig sein wird. Dieser cradle-to-cradle-Ansatz wird bereits in der Ressourcenschutzsiedlung Kaster in Bedburg verfolgt. Nach den von der Agentur Faktor X erarbeiteten Kriterien wird so eine deutlich reduzierte CO<sub>2</sub>-Bilanz der Gebäude erreicht. Eine sachgerechte Übertragung dieses Ansatzes auf gewerbliche Nutzungen stellt aus Sicht der Stadt Bedburg der nächste logische Schritt zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung dar. Gemeinsam mit den Städten Inden und Eschweiler steht die Stadt Bedburg vor dem Eintritt in das Projekt „Faktor X – Ressourcen- und Klimaeffizienz in Gewerbe- und Industriegebieten“.

#### **a) Kooperativer Prozess**

Während im Rahmen der Bauleitplanverfahren die formalen Beteiligungsschritte noch anstehen, hat sich die Stadt Bedburg bei der Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets angesichts der hohen Erwartungen und Zielsetzungen bereits frühzeitig für eine Einbindung der Öffentlichkeit und der Politik sowie gleichermaßen der Projektpartnerstädte Bergheim und Elsdorf entschieden. Im Rahmen eines kooperativen Prozesses geht es darum, auf unterschiedlichen Ebenen bereits frühzeitig nach Antworten auf die Herausforderungen des Strukturwandels zu suchen. Mit den angestoßenen bauleitplanerischen Entwicklungen sind die Grundlagen für einen wirtschaftsstarke und sich in den kommenden Jahren stark wandelnden Arbeitsmarkt der Region zu schaffen und ein attraktiver und interkommunal bedeutsamer Standort im Rheinischen Revier zu etablieren. Dabei sind auch die Themen Klimawandel und Nachhaltigkeit in den Fokus zu nehmen.

Zu den Erwartungen und Bedenken der Öffentlichkeit wurde in einer Bürgerwerkstatt am 18. März 2021 die Möglichkeit zum direkten Austausch mit den Planungsbeteiligten gegeben. In dieser Veranstaltung wurde die Öffentlichkeit über die wesentlichen Inhalte der Planung informiert und mit Hilfe einer direkten Beteiligung über Chateingaben konnten Fragen und Anregungen unmittelbar an die Projektbeteiligten gerichtet werden. Vorgelagert zum Bauleitplanverfahren wurden diese Inhalte in den Entwurf des städtebaulichen Konzepts (Bearbeitung Planungsbüro Pesch+Partner) eingearbeitet. Das überarbeitete Konzept stellt die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans dar.

---

## b) Städtebauliches Konzept

Das erste städtebauliche Konzept wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu Grunde gelegt. Dieses bezieht sich auf ein Gebiet mit rund 75 ha unmittelbar südwestlich der Bundesautobahn 61 und nördlich der Landesstraße 279 im Bereich der Autobahnanschlussstelle Bedburg. Die Abgrenzung mit Stand März 2021 entspricht auch dem zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans dargestellten Geltungsbereich.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung und in Abstimmung mit der Regionalplanänderung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans im weiteren Verfahren verkleinert und beinhaltet abweichend zur ersten städtebaulichen Skizze nunmehr 43,9 ha. Die nunmehr dargestellte Fläche erstreckt sich ausgehend von den Flächen unmittelbar westlich der Autobahnanschlussstelle Bedburg bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 54 in der Flur 31 Gemarkung Pütz.



*Städtebauliches Konzept Beb 61 | Interkommunales Gewerbegebiet der Städte Bedburg, Elsdorf und Bergheim (Planungsbüro Pesch+Partner)*

## a) Bebauung / Nutzung und Immissionsschutz

Städtebauliches Ziel des Konzepts ist es, entlang der Hauptachse einen markanten Straßenraum zu entwickeln, zu dem die zukünftigen Gewerbebetriebe ausgerichtet sind. Der Anspruch an den Städtebau soll sicherstellen, dass kein gewöhnliches Gewerbegebiet entsteht, hierzu ist der Regelungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im weiteren Verfahren zu prüfen, gleichzeitig soll ein angemessener Spielraum und Flexibilität für zukünftige Betriebsansiedlungen ermöglicht werden. Im Fokus steht daher zunächst die Bildung von Raumkanten und Sichtachsen sowie die Gestaltung des Straßenraums und die Akzentuierung sowie die insgesamt möglichst optimierte bauliche Dichte und hohe Ausnutzung der verfügbaren Flächen. Die beabsichtigen stadträumlichen Qualitäten werden im

vorliegenden Konzept über angedeutete Aufweitungen und Platzsituationen entlang der Hauptachse aufgezeigt. Auch zur Autobahn soll ein attraktives bauliches Erscheinungsbild geschaffen werden. Hierbei sind die bestehenden Restriktionen durch die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn 61 zu berücksichtigen. Durch die Betonung der neuen Stadteingangssituationen an den räumlichen Eckpunkten des Plangebiets soll eine prägnante und repräsentative Adresse entstehen. Gleichzeitig soll ein möglichst schonender Umgang mit Grund und Boden verfolgt werden. Das Gesamtgebiet wird im Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen eingegrünt, damit der bauliche Eindruck gegenüber dem Landschaftsbild nicht zu stark in Erscheinung tritt.

Im weiteren Bauleitplanverfahren erfolgt eine schalltechnische Untersuchung. Hierbei ist gutachterlich zu prüfen, ob die bestehende Lärmschutzwand östlich der Autobahn einen ausreichenden Schutz der Wohnbebauung in den Ortsteilen Kaster und Königshoven gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm darstellt. Die Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und hierfür abhängig von der weiteren Untersuchung erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz betreffen auch den westlich des Plangebiets gelegenen Ortsteil Pütz, den südlich gelegenen Ortsteil Oppendorf sowie die Hofstellen in der weiteren Umgebung.

Die Gemeinde muss im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die Frage beantworten, ob und in welcher Art ein Gewerbelärmkonflikt bewältigt werden kann und muss.

Hierfür kann eine auf § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO beruhende Feinsteuerung von Gewerbegebieten nach der Abstandsliste zum Abstandserlass ein generell taugliches Mittel sein, um dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Genüge zu tun. Die Abstandsliste enthält der Abwägung unterliegende Empfehlungen zu Mindestabständen bestimmter Betriebstypen zur nächstgelegenen Wohnnutzung in einem Baugebiet. Die Schutzabstände berücksichtigen insoweit das gesamte Emissionsverhalten (z.B. Geruch, Staub, Schall) der Betriebe und Anlagen. Sie sind das Ergebnis der Auswertung der einschlägigen Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Normen sowie Erfahrungen. Nach Abstandserlass wird auf die Begriffe der Anlage und des Betriebs und somit einer anlagenbezogenen partiellen Feinsteuerung des Ausschlusses bestimmter Anlagen im Gewerbegebiet abgestellt.

Das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen gehört zu ihren Eigenschaften und kann auch durch Emissionskontingente nach DIN 45691 erfasst werden. Hierauf aufbauend können Lärmemissionskontingente im Bebauungsplan als Gliederung eines Gewerbegebietes nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden. Mit der Lärmkontingentierung sollen die Lärmemissionen der einzelnen Betriebe im Plangebiet so beschränkt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen in der Summe aller gewerblichen Lärmquellen eingehalten werden. Die Lärmemissionskontingentierung dient im Allgemeinen der Sicherstellung des Immissionsschutzes für die außerhalb des Plangebietes gelegenen Immissionsorte. Zum anderen ist es Ziel der Kontingentierung, eine sachgerechte Verteilung von „Lärmrechten“ zwischen den einzelnen Betrieben und Anlagen (innerhalb des Plangebietes) vorzubereiten.

Ob in einem Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt werden, ist grundsätzlich eine Frage der Abwägung.

---

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens ist darzulegen, dass unter Berücksichtigung der Umsetzung der Gewerbegebiete die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet selbst und im Umfeld gewährleistet werden.

#### **b) Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet wird über die Lipper Straße (L 279) verkehrlich erschlossen. Die unmittelbare Anknüpfung an die Anschlussstelle der Bundesautobahn 61 soll für eine gute Anbindung des Gewerbegebietes genutzt werden.

Allerdings ist die L 279 in ihrem westlichen Verlauf, vor allem im Bereich der historischen Ortslage Kirchherten, bereits heute sehr stark belastet und die baulichen Verhältnisse sind nicht für den Schwerlastverkehr ausgelegt. Trotz einer bereits in Prüfung befindlichen Ortsumfahrung von Kirchherten sollte der Schwerlastverkehr nicht über diese Verkehrsachse geführt werden.

Die Kreisstraße 36 im Nordwesten des Plangebietes wird mit einem Brückenbauwerk über die Bundesautobahn 61, nach Osten in die Sankt-Rochus-Straße angebunden und könnte auch das geplante Gewerbegebiet an den Ortsteil Kaster anbinden. Eine wesentliche Nutzung dieser Verkehrsachse durch Schwerlastverkehr ist jedoch auch hier zu vermeiden.

Grundlage des städtebaulichen Konzepts ist eine prägnante Erschließungsachse die über Querverbindungen an die Landesstraße angeschlossen wird. Ein direkter Anschluss im Bereich der Autobahnanschlussstelle ist nicht möglich.

Die Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes ist im weiteren Verfahren gutachterlich zu prüfen. In diesem Zusammenhang sind die Anzahl und Lage von verkehrlichen Anknüpfungspunkten für die Anbindung der Plangebietsflächen zu konkretisieren. Dies betrifft auch die Anbindung an das örtliche Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

#### **c) Ver- und Entsorgung**

##### Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch Ausbau und Anschluss an die vorhandene Infrastruktur sichergestellt. Inwiefern Regelungen zur Ver- und Entsorgung auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich sind, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

##### Entwässerung

Die auf dem Plangebiet anfallenden Niederschläge sind nach Maßgabe des § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Aussagen zu den Bodenverhältnissen hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten des auf den Plangebietsgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers zu treffen.

---

### **3. Inhalte der Planung und Festsetzungen – Ausblick**

#### **a) Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet ist die Festsetzung von nach Abstandserlass gegliederten Gewerbegebieten vorgesehen. Damit wird der Planungsintention entsprochen, die Flächen der Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen zur Verfügung zu stellen, um somit auf vorhandene Bedarfe zu reagieren.

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen und bordellartigen Betriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke angestrebt, damit die Bauflächen im Plangebiet vollständig gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen können.

Die Definition der im Gewerbegebiet zulässigen und unzulässigen Nutzungen wird im weiteren Verfahren entwickelt. Mit einer gezielten Einschränkung der zulässigen Nutzungen soll vornehmlich der Schutz der umliegenden Wohnnutzungen vor erheblichen, nachteiligen Umwelteinwirkungen sichergestellt werden.

#### **b) Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine für Gewerbegebiete übliche Ausnutzung der Grundstücksflächen planungsrechtlich vorbereitet werden. Für das gesamte Plangebiet sollen hierfür die Grenzwerte nach § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird die Errichtung von rund 20 bis 25 m hohen Gebäuden und Anlagen ermöglichen, vereinzelt werden nach Bedarf auch Überschreitungen dieser Höhen zugelassen, um den Ansprüchen einer zukunftsfähigen Betriebsansiedlung zu entsprechen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen die örtlichen Gegebenheiten im Übergang zu den Verkehrswegen und der offenen Landschaft berücksichtigen, gleichzeitig aber zukünftigen Bauherren einen angemessenen Spielraum erlauben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Für die geplanten Gewerbeflächen sind im Rahmen des vorgesehenen Erschließungsrasters möglichst großzügige Bauflächen vorgesehen, die im Zusammenspiel mit weiteren Festsetzungen unterschiedliche Gewerbestrukturen und Flächenaufteilungen ermöglichen. Ziel ist es, eine angemessene Flexibilität für die Anordnung von Gebäuden auf den zukünftigen Gewerbegrundstücken anbieten zu können und insgesamt eine hohe Verdichtung und damit hochwertige Ausnutzung der Flächen zu erreichen.

#### **c) Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Baugebietes soll über die angrenzenden Verkehrsflächen erfolgen. Hierbei bildet die Lipper Straße (L279) die direkte Anbindung an das umliegende Straßennetz. An die bestehende Straße sollen zwei Planstraßen über die Ausbildung neuer Knotenpunkte als Kreisverkehre angebunden werden.

Die herzustellende innere Erschließungsstruktur wird als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich vorbereitet. Hierbei handelt es sich um die Hauptachse in Ost-West-Richtung und die dieser Achse untergeordneten Verbindungsachsen zur L279 in Nord-Süd-Ausrichtung. Die westliche Straße wird

---

nördlich der Hauptachse verschmälert und stellt einen Anschluss an den Wirtschaftsweg unmittelbar südlich der Autobahn her.

Die verkehrliche Erschließung ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit den zuständigen Behörden abzustimmen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes, unter Berücksichtigung der mit Umsetzung des Bebauungsplanes einhergehenden zusätzlichen Verkehre und der allgemeinen Verkehrsentwicklung nachzuweisen.

#### **d) Grünordnerische und Gestalterische Festsetzungen**

Die Stadt Bedburg stellt einen hohen Anspruch an den Städtebau des Gewerbegebiets. Der Regelungsbedarf zur Sicherung allgemeiner gestalterischer Grundzüge für die zukünftige Bebauung wird im weiteren Verfahren geprüft und soll auch im Rahmen der Grundstücksvermarktung und in Baugenehmigungsverfahren durch Beratung oder begleitende Instrumente ergänzt werden. Im Fokus der Gestaltung steht die Ausbildung eines attraktiven öffentlichen Straßenraums zu dem sich die Hauptbaukörper mit repräsentation Fassaden orientieren werden. Auch eine klare und hochwertige Adressbildung zur Autobahn soll planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Bildung von Raumkanten und die Gestaltung der Freiräume soll durch Festsetzungen zur Grünordnung begleitet werden, um insgesamt ein ansprechendes Erscheinungsbild des zukünftigen Gewerbegebiets zu erreichen. Der Bebauungsplan sieht im Bereich der Anbauverbuts- und beschränkungszone der Autobahn und auch zur Landesstraße die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen vor, die von Bebauung freizuhalten sind. Die grünordnerische Festsetzungen zur Anbindung des Plangebietes in die städtebauliche Umgebung im Übergang zum Landschaftsraum werden im weiteren Planverfahren auch vor dem Hintergrund ökologischer Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet erörtert.

#### **4. Umweltbelange**

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung gemäß § 2a Nr. 2 BauGB durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht wird der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird daher ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, um die mit der Planung einhergehende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu ermitteln und erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen.

Um dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entgegen zu wirken, wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

---

## **5. Kosten**

Das Plangebiet befindet sich im Besitz mehrerer Eigentümer. Die Stadt Bedburg sieht den Erwerb der Flächen vor und trägt auch die Kosten der Bauleitplanung sowie erforderlich werdender naturschutzfachlicher Kompensationsmaßnahmen.

Stadt Bedburg  
Der Bürgermeister

---