Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

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

Begründung

(Stand: 13.05.2022)

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 13

2. Ziel und Zweck der Planung 13
a) Kooperativer Prozess 15
b) Städtebauliches Konzept 16
c) Bebauung / Nutzung und Immissionsschutz 17
d) Verkehrliche Anbindung 20
e) Ver- und Entsorgung 23

3. Inhalte der Planung und Festsetzungen 25
a) Art der baulichen Nutzung 25
b) Maß der baulichen Nutzung 31
c) Überbaubare Grundstücksflächen 33
d) Mindestgröße der Baugrundstücke 34
e) Bauweise 35
f) Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen 35
g) Stellplätze und Garagen 36
h) Nebenanlagen 36
i) Fläche für Versorgungsanlagen und Grundwassermessstellen 36
j) Anlagen und technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien 37
k) Grünordnerische Festsetzungen 39
l) Örtliche Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen) 41
m) Nachrichtliche Übernahme und Hinweise 44

4. Umweltbelange 45

5. Kosten 47

6. Flächenbilanz 47

Lageübersicht (Quelle Geoportal NRW)

Lage im Stadtgebiet von Bedburg (Quelle Geoportal 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 40 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 landwirtschaftlichen Betrieben 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.

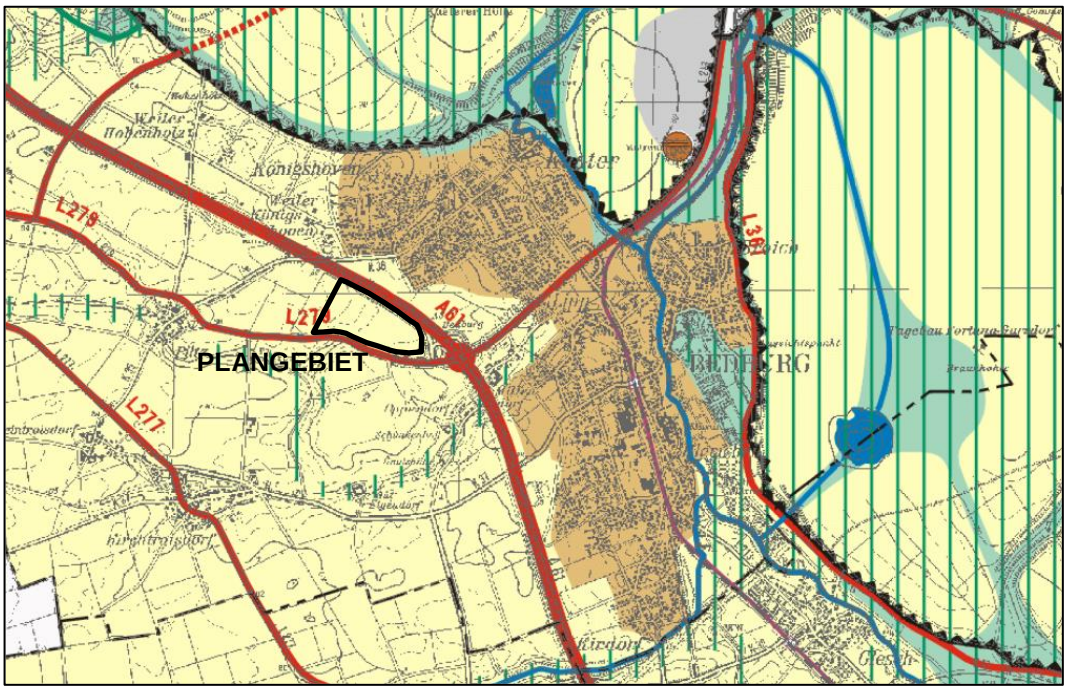
Unmittelbar östlich des Plangebietes schließt sich eine weitere landschaftsprägende Struktur an. Die Bundesautobahn A 61 erschließt und trennt den Rhein-Erft-Kreis gleichermaßen. So auch in Bedburg. Mit der Anschlussstelle Bedburg (AS-Bedburg) und dem Zubringer der Landesstraße L 279 hat die Stadt Bedburg 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 Verkehrstrasse 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.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Lipp, Flur 7, teilweise Flurstücke 13, 14 und 15, in der Gemarkung Pütz, Flur 31, teilweise Flurstücke 43, 53, 54, 55, in der Gemarkung Pütz, Flur 32, teilweise Flurstücke 32 und 41.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

b) Übergeordnete Planungen

Regionalplan der Bezirksregierung Köln



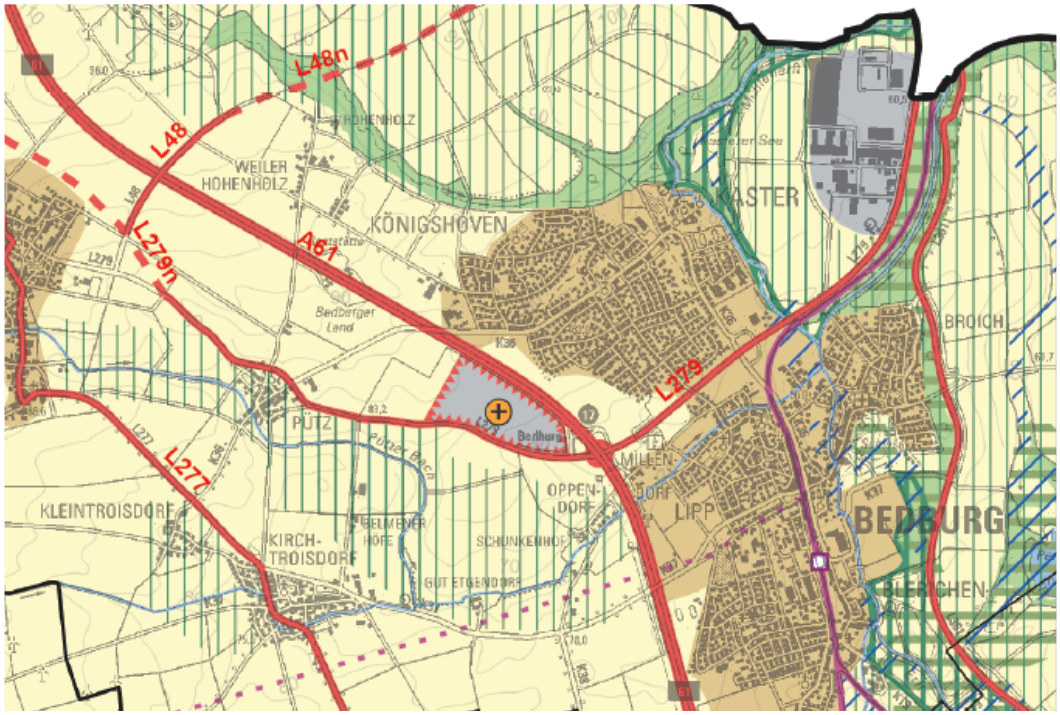
Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Köln, Stand Mai 2001

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

Vielfältige Raumansprüche, 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.

Am 10. Dezember 2022 wurde im Regionalrat die Neuaufstellung des Regionalplans beschlossen. Auf Grundlage des Planentwurfs und nach entsprechender Bekanntmachung wird das Verfahren zur Beteiligen der Öffentlichkeit und der betroffenen öffentlichen Stellen gemäß § 9 ROG und § 19 LPlG NRW durchgeführt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Regionalrates für den Entwurf des Regionalplans sind die im Planentwurf enthaltenen textlichen und zeichnerischen Ziele als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung anzusehen. Sie erhalten damit die Qualität von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) und sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG von den öffentlichen Stellen und den Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben bei Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.



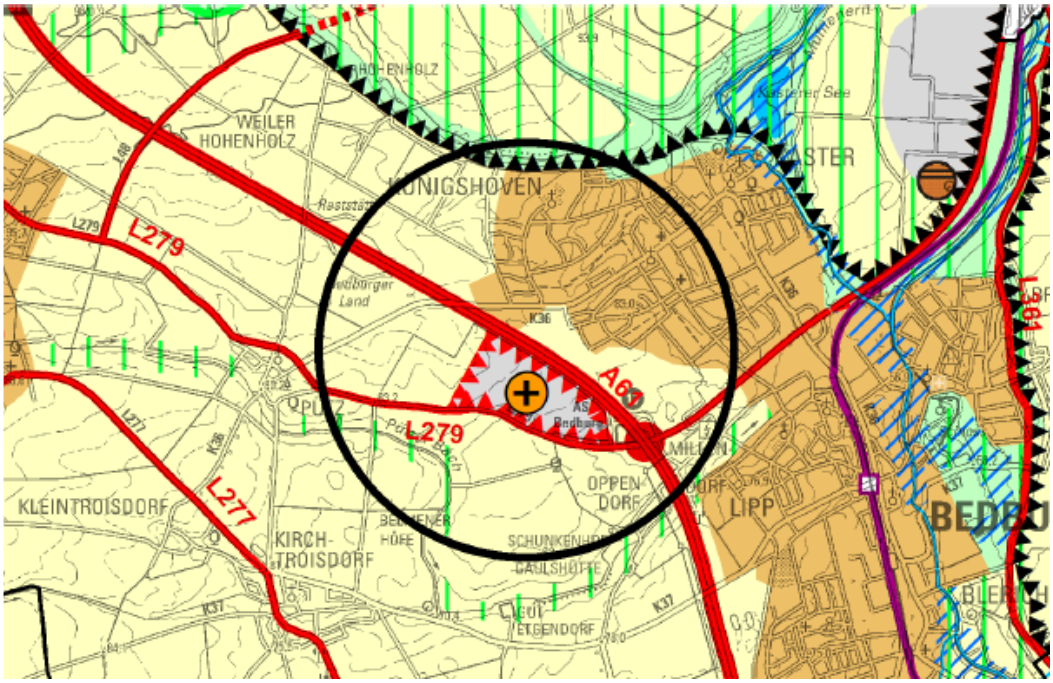
Auszug aus dem Regionalplanentwurf der Bezirksregierung Köln, Blatt 04 Rhein-Erft-Kreis, Stand November 2021

Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans, soll der Allgemeine Siedlungsbereich östlich der Autobahn 61 bis in den Bereich des Plangebiets erweitert werden. Die zwischenzeitlich im Bereich des Plangebietes in einem parallelen Verfahren zum Feststellungsbeschluss gebrachte 33. Änderung des Regionalplans wurde in den Planentwurf bereits aufgenommen.

Mit Bekanntmachung vom 11. Januar 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 und der Planentwurf für die Neuaufstellung des Regionalplans stellen 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. Die Darstellung des GIBplus stellt eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsraums dar, in die Änderung und Neuaufstellung des Regionalplans wurden auch Teilflächen zur Erweiterung des Allgemeinen Siedlungsbereichs Bedburg einbezogen, die eine Verbindung zu der GIBplus-Fläche herstellen. Dies ist erforderlich, da dem Grundsatz der Innenentwicklung aus Immissionsschutzgründen für die Entwicklung von großen zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebieten nicht entsprochen werden kann.

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.

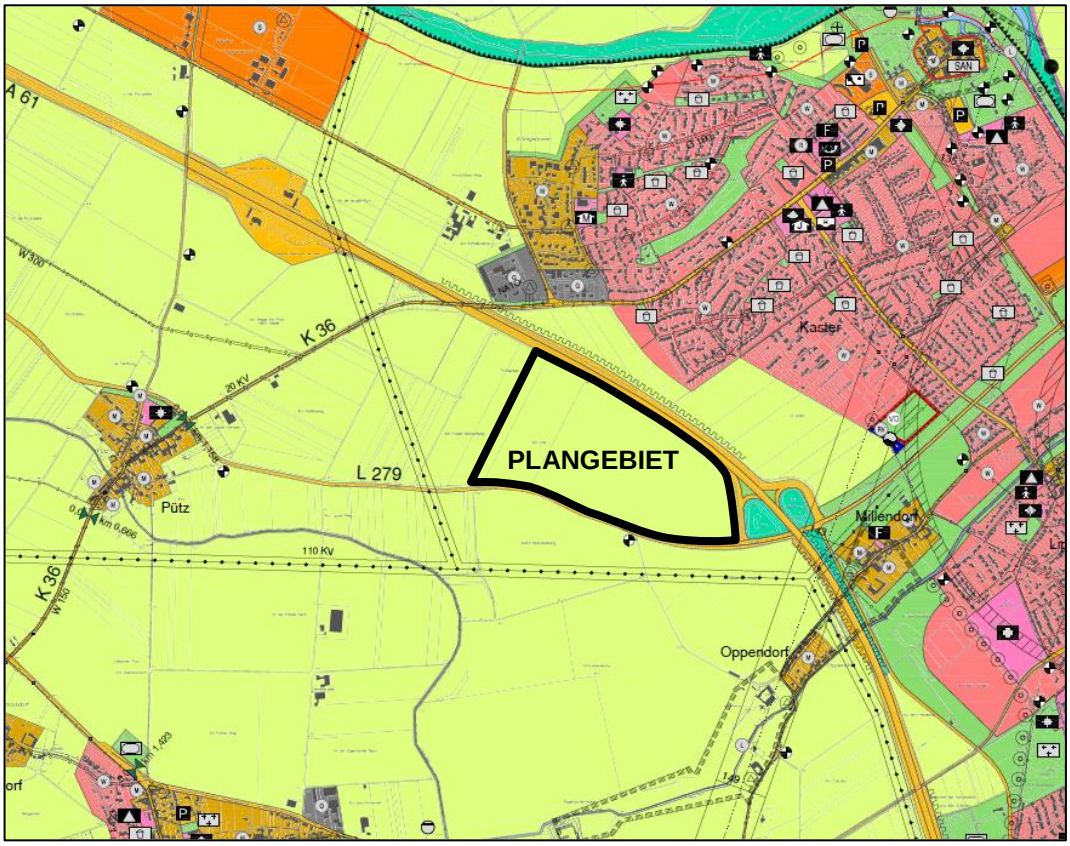


Auszug aus dem Regionalplan Köln mit der 33. Planänderung (Zeichnerische Festlegung), Stand Feststellungsbeschluss Dezember 2021

In der 6. Sitzung des Regionalrats des Regierungsbezirks Köln konnte am 10. Dezember 2021 der Feststellungsbeschluss für die 33. Änderung des Regionalplans „Festlegung eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches für zweckgebundene überregionale gewerbliche und industrielle Nutzungen GIBplus, Stadt Bedburg“ gefasst 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 im Rahmen einer interkommunalen Gesamtstrategie zu entwickeln.

<u>Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg</u>
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 Flächennutzugsplan 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.

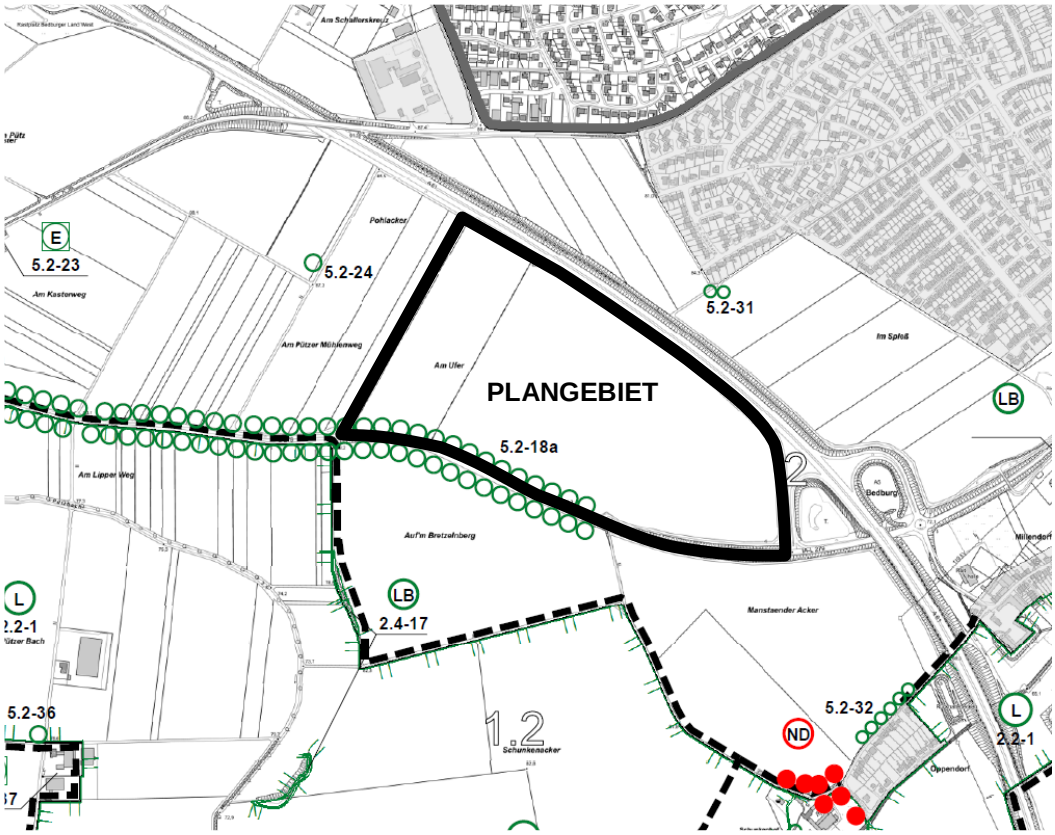
Südlich der L 279 ist angrenzend an den Änderungsbereich eine Versorgungsanlage „Pegel“ eingetragen.

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 das Plangebiet wird das Entwicklungsziel der Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen formuliert.



Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ Entwicklungs- und Festsetzungskarte 4.- Änderung

Entlang der Lipper Straße (L279) verläuft eine Baumreihe/ Allee (5.2-18a), nördlich vom Plangebiet befindet sich eine eingetragene Baumgruppe (5.2-31). Westlich vom Plangebiet befinden sich ein eingetragener Einzelbaum (5.2-24) sowie eine eingetragene Eingrünung (5.2-23). Südlich vom Plangebiet, etwa 170 m entfernt, befindet sich ein geschützter Landschaftsbestandteil (2.4-17) mit dem Entwicklungsziel der Erhaltung natürlicher Landschaftselemente sowie eine ökologische Aufwertung der Nebenläufe der Erft einschließlich der Talbereiche mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen.

Die Darstellungen und Ziele des Landschaftsplans sind bei der Umsetzung der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht innerhalb von festgesetzten Schutzgebieten oder dessen Wirkzonen. Auch direkt angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete. Weiter südlich des Geltungsbereichs, zum Teil angrenzend an die L 279 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Puetzer Bachtal“ (LSG-4904-0002). Weitere Naturschutz- oder FFH- oder Vogelschutzgebiete sind nicht in direkter Umgebung vorhanden.

Bebauungsplan
Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 35 BauGB.

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 wirtschaftsstark. 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 auch den Zielen des Einzelhandelskonzeptes folgend 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.

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“ wurde in der Sitzung des

Stadtentwicklungsausschusses am 29. Juni 2021 gefasst.

Im Zeitraum vom 8. Juli 2021 bis einschließlich 8. August 2021 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingehende Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) wurden im Anschluss geprüft und in die Abwägung der Belange gemäß § 1a Abs. 7 BauGB eingestellt.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 2. November 2021 gefasst.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 9. November 2021 hat der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.11.2021 bis 17.12.2021 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. November 2021 gemäß § 4 (2) BauGB von der öffentlichen Auslegung unterrichtet, Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 10.11.2021 bis 17.12.2021 eingeholt.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und im Bauleitplanverfahren soweit möglich und erforderlich berücksichtigt.

Im Zuge der Offenlage und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden Änderungen an dem Bebauungsplan vorgenommen.

Die Gliederung des Gewerbegebiets nach Abstandsklassen wurde überarbeitet und die Bezeichnung der GE-Teilflächen (GE 1.1 bis 1.3 und GE 2.1 bis 2.10 angepasst. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der L279 inklusive der Anschlussstellen des Plangebiets wurde erweitert. Eine neue Modellierung und somit geänderte Fahrbahnhöhen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gebäudehöhen für die nördlichen GE-Teilflächen wurden nach Abstimmung mit der Bürgerinitiative angepasst.
Die Darstellung von Grundwassermessstellen wurde ergänzt.
Zudem wurden Anpassungen am artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, am landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie der Schallimmissionsprognose und der Verkehrsuntersuchung, der Entwässerungsstudie und der Bodenuntersuchung/Versickerungsuntersuchung vorgenommen.
Im Ergebnis wurden Anpassungen an den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie des Umweltberichts erforderlich.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg hat in seiner Sitzung am 29. März 2022 den Beschluss zur Einleitung einer erneuten Offenlage des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3 BauGB gefasst.

Der überarbeitete Bebauungsplan Nr. 1/ Pütz – „Interkommunales Gewerbegebiet zwischen der AS Bedburg der BAB 61 und dem Ortsteil Pütz“ mit dem zeichnerischen Teil, den textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht, der Artenschutzprüfung, dem hydrogeologischen Gutachten, dem Verkehrsgutachten, dem Schallgutachten, dem Entwässerungskonzept und den

umweltrelevanten Stellungnahmen wurde in der Zeit vom 07.04.2022 bis einschließlich 06.05.2022 ausgelegt.

Die Stellungnahmen waren nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten bzw. ergänzten Teile der Planunterlagen zu beschränken.

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

d) Planungsstand

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die gleichzeitige Durchführung der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurden geprüft und im Bauleitplanverfahren soweit möglich und erforderlich berücksichtigt.

Eine erneute, wesentliche Anpassung der Planunterlagen ist im Ergebnis nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird somit dem Rat der Stadt Bedburg zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

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 Regionalplanneuaufstellung. 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 Bundeministeriums 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 Wärmeversorgungsystem 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 Förderprograms 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 CO2-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 ganzheitliche Ansatz wird bereits in der Ressourcenschutzsiedlung Kaster in Bedburg verfolgt. Nach den von der Agentur Faktor X erarbeiteten Kriterien wird so eine deutlich reduzierte CO2-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 wirtschaftsstarken 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 zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung abweichend zur ersten städtebaulichen Skizze insgesamt 43,9 ha. Die 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), Stand Juni 2021

Parallel zur Durchführung der formellen, frühzeitigen Beteiligung wurde das städtebauliche Konzept in Abstimmung mit den Ergebnissen aus ersten Fachplanungen und -gutachten weiterentwickelt. Im Ergebnis ist nunmehr die Anlage eines zentralen Regenrückhaltebeckens im Plangebiet vorgesehen, das im Osten angrenzend an die Autobahnanschlussstelle verortet wird. Eine zentrale Regenwasserversickerung im östlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes ist im

Sinne einer ganzheitlichen Entwicklung der Gewerbeflächen zu fokussieren.

Städtebauliches Konzept Beb 61 | Interkommunales Gewerbegebiet der Städte Bedburg, Elsdorf und Bergheim (Planungsbüro Pesch+Partner), Stand August 2021

Gleichzeitig wurde die Anordnung möglicher Baukörper stärker konzentriert und die Ausweisung von Verkehrsflächen auf die Hauptachse mit zwei Anschlusspunkten an die Landesstraße L279 reduziert. Die Erschließungsstraßen wurden nach erster Prüfung hinsichtlich der Dimensionierung angepasst, das Konzept zeigt eine erste mögliche Fahrbahneinteilung mit öffentlichen Platzsituationen und zum Teil seitlich der Fahrbahn angeordneten Stellplätzen sowie gliedernden Baumstandorten. Für die Baukörper wurde eine beispielhafte Geschossigkeit entwickelt, wobei sich die mehrgeschossigen Gebäude vorwiegend entlang der neuen, inneren Erschließung des Plangebiets orientieren. Die Schau- und Werbefassaden der teils großflächigen Gebäudekubaturen sollen auch zur Autobahn hin ausgebildet werden. Die Bereiche der Anbauverbotszone entlang der Autobahn im Norden und Osten sowie der der Anbaubeschränkungszone der Landesstraße im Süden werden als Grünflächen dargestellt, diese Flächen sollen den zukünftigen Gewerbegrundstücken zugeordnet werden. Die Erhaltung und Entwicklung von unbebauten Grünflächen soll für diese Bereiche im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Pflanzflächen gesichert werden, sodass ein rundherum eingegrüntes und attraktives Gewerbegebiet entsteht.

c) 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, 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 Bauleitplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hierbei wurde gutachterlich geprüft, 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 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.

Mit der Ausweisung des interkommunalen Gewerbegebiets der Städte Bedburg, Bergheim und Elsdorf wird dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzt (BImSchG) insofern Rechnung getragen, als dass die zukünftigen Gewerbeflächen südlich der Autobahn A61 und damit im direkten Anschluss an bereits immissionsvorbelastete Bereiche sowie in einer Entfernung von rund 200 m zu vorhandenen Wohngebieten in den Ortsteilen Kaster und Königshoven sowie mehr als 300 m Entfernung zu bestehenden Hofstellen und dem Ortsteil Pütz liegen.

Die im Stadtgebiet Bedburg bestehenden Gewerbegebiete sind bereits umfangreich bebaut und stehen für weitere, insbesondere großflächige Betriebsansiedlungen nicht zur Verfügung. Das Plangebiet selbst ist noch unbebaut. Es ist angestrebt die als Baugebiet festgesetzten und noch nicht bebauten und noch nicht gewerblich genutzten Flächen durch die Städte Bergheim, Elsdorf und Bedburg gemeinschaftlich zu erwerben. Eine sachgerechte Verteilung der „Lärmrechte“ auf Ebene der Bauleitplanung für Flächeneigentümer ausschließlich öffentlicher Gebietskörperschaften ist daher vorliegend nicht notwendig. Im Zuge von Grundstücksveräußerungen und/oder Betriebsansiedlungen kann eine Verteilung von Lärmrechten beachtet werden. Eine Beeinträchtigung (Windhundrennen) eines weiteren Eigentümers von gewerblich bislang ungenutzten Flächen erfolgt hierbei nicht.
Die Emissionskontingentierung würde vorliegend nur dann erforderlich sein, wenn Betriebe im Plangebiet mit dem Ziel eingeschränkt werden sollen, um Emissionen für andere Grundstücke außerhalb des Plangebietes vorzuhalten. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich jedoch keine unbebauten Grundstücke, für die ein städtebaulicher Grund besteht, die Nutzung der Flächen im Plangebiet zugunsten dieser unbebauten Grundstücke außerhalb des Plangebietes auf Ebene der Bauleitplanung einzuschränken.

Im Rahmen der vorliegenden Schallimmissionsprognose[1] wurde die Möglichkeit einer Emissionskontingentierung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse im Umfeld des Plangebiets geprüft. Im Ergebnis der Berechnungen konnte keine Flächenkonfiguration ermittelt werden, die eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Plangebiet ohne wesentliche Einschränkungen (insbesondere im Nachzeitraum) zulässt. Ausschlaggebend für ist eine erhebliche planerische Vorbelastung aus dem bestehenden Gewerbegebiet „Heidklift“ nördlich des Plangebiets. Durch die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Regelungen wird der planungsrechtlich zulässige Rahmen gegenüber der zu diesem Bebauungsplan unmittelbar angrenzenden, schutzbedürftigen Nutzung (reines Wohngebiet) bereits ausgeschöpft.

Vor dem Hintergrund eines fehlenden städtebaulichen Erfordernisses sowie des bereits ausgeschöpften, planungsrechtlichen Handlungsspielraums zur Festsetzung von Emissionskontingenten im Plangebiet, sowie der vor dem Hintergrund restriktiver Rechtsprechungen bestehenden Rechtsunsicherheit in dieser Angelegenheit, wird auf die Festsetzung von Emissionskontingenten verzichtet.

Stattdessen werden Festsetzungen mit Hilfe des Abstandserlass NRW geplanten

[1] Schallimmissionsprognose Neues Gewerbegebiet (1. Bauabschnitt) Stadt Bedburg, Lipper Straße, Bedburg, AKIB GmbH, Leipzig, 17.12.2021

Gewerbegebiet festgelegt, welche den Ausschluss von Betrieben und Anlagen, die aufgrund der damit verbundenen Art der Nutzung in der Abstandsliste (Anhang 1 zum Abstandserlass NRW 2007 - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007) geführt werden, im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes vorsehen. Aufgrund der Nähe zu Wohnbaugebieten wäre es nicht zielführend auf die Festsetzung zum Abstandserlass zu verzichten, auch wenn ohne diese Festsetzung schützenswerte Nutzungen im Umfeld gleichfalls zu berücksichtigen wären. Somit wäre auch ohne diese Festsetzung keine Teilfläche im Plangebiet gegeben, innerhalb der jeder nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ohne weiteres möglich wäre. Im Stadtgebiet Bedburg sind im Übrigen Flächen zur gewerblich- industriellen Nutzung gegeben, denen keine planungsrechtlichen Auflagen obliegen (beispielsweise im Industriepark Mühlenerft, Bebauungsplan Nr. 39/ Bedburg).

Ein angemessener Immissionsschutz zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann unter Berücksichtigung der bestehenden Abstände zu schützenswerten Gebieten und unter Anwendung aktiver Maßnahmen zum Immissionsschutz (z.B. bauliche Abschirmung von emittierenden Bereichen von Anlagen und Betrieben) erreicht werden. Durch die Anwendung aktiver Maßnahmen zum Immissionsschutz (z.B. Einhausung im Gegenüber zu den Wohnnutzungen im Norden) können auf nachfolgender Planungsebene auch die innerhalb der östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle bestehenden Wohnnutzungen sachgerecht berücksichtigt werden.

Grundsätzlich ist im Rahmen der Genehmigung und auf Grundlage des zum Zeitpunkt der Antragstellungallgemein anerkannten Stands der Technik nachzuweisen, dass mit der Planung einhergehende Auswirkungen zumutbar sind und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches gewahrt werden. Die Errichtung von Betrieben und Anlagen muss – sofern es sich um emittierende Vorhaben handelt – somit z.B. unter Berücksichtigung der Anforderungen der TA Lärm oder TA Luft (auch hinsichtlich weiterer betriebsbedingter Emissionen wie Staub, Gerüche oder Licht) genehmigungsfähig sein. Der Immissionsschutz ist somit im Genehmigungsverfahren abschließend sicherzustellen.

d) 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 vorwiegend 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.

Aufgrund der mehrfachen, streckenweise bestehenden Sperrungen der Autobahn A61 in Folge der Hochwasserereignisse im Sommer 2021 ist es derzeit nicht möglich, aktuelle Verkehrsdaten zu erheben. Daher fehlt aktuell eine essenzielle Datengrundlage für die qualifizierte Bewertung der Verkehrsabläufe. Die ermittelten Zwischenergebnisse sind nach Wiederherstellung der repräsentativen Verkehrslage (soweit möglich vor Umsetzung des Bebauungsplans) zu verifizieren. Im Rahmen des vorliegenden Verkehrsgutachtens[2] werden daher Verkehrswerte aus Dauerzählstellen des Landesbetriebs Straßen.NRW und Straßenverkehrszählungen der Stadt Bedburg aus dem Jahr 2015 (Tageswerte) zugrunde gelegt.

Ergänzende Verkehrserhebungen konnten am 13.01.2022 nach Aufhebung der Verkehrsbeschränkungen durchgeführt und in die gutachterliche Untersuchung mit den Zwischenergebnissen abgeglichen werden.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die bestehende Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets an fünf Knotenpunkten, insbesondere in der Ortschaft Kirchherten detailliert erfasst. Demnach ist die L279 im Bereich des Plangebiets sowie in den Anschlussstellen zur A61 nach Einschätzung der Verkehrsabläufe vor Ort sowohl für den Pkw- als auch für den Lkw-Verkehr ausreichend dimensioniert, die Bestandsbelastung kann augenscheinlich leistungsfähig abgewickelt werden. Auch die gutachterlichen Beobachtungen des Verkehrsablaufs auf der L279 im Bereich Pütz bis Kirchherten haben in der Örtlichkeit eine grundsätzlich leistungsfähige Abwicklung bestätigt. Im Bereich der Ortsdurchfahrt Kirchherten ist die Fahrbahn teilweise so eng, dass ein Begegnungsverkehr nicht oder nur eingeschränkt möglich ist. Die Engstellen und Einbauten tragen zur Verkehrsberuhigung des Durchgangsverkehrs bei, aufgrund der straßenbegleitenden Bebauung in der Ortschaft Kirchherten kann die Verkehrssituation nicht ausgebaut werden. Die Bestandssituation ist insbesondere auch wegen fehlender Maßnahmen zur Verkehrssteuerung (keine Hinweise für Schwerverkehr an den umliegenden Zufahrten der L279 aus Richtung A61 und der L277 aus Richtung A44) als unzureichend zu bewerten.

Aus Querschnittszählungen für die Autobahn und die umliegenden Straßen konnte der Schwerlastverkehrsanteil benannt werden. Ausgehend von einem prozentualen Anteil an Schwerlastverkehr (SV) auf der A61 für den Bereich nördlich der AS Bedburg mit 19,7 %, südlich mit 18,1% (Stand 2015) wurden für die L279 SV-Anteile von 8,5 % in Richtung Grevenbroich, 3,2 % in Richtung Pütz festgestellt. Zu Werten aus Querschnittsmessungen in den Jahren 2018 und 2020 bestehen hierzu deutliche Abweichungen, den Gesamtverkehr, aber auch den SV-Anteil betreffend.

Der Gesamtverkehr im Umfeld des Plangebiets wurde im Bestand und in der Prognose für das Jahr 2030 analysiert und bewertet. Im Prognose-Nullfall 2030 (allgemeine Verkehrsentwicklung bis 2030, ohne Berücksichtigung der zusätzlichen planbedingten Verkehre) wird eine Steigerung der Verkehrsmengen um 0,2 % angenommen.

Im Prognose-Planfall ergeben sich unter Berücksichtigung der Quell- und

[2] Verkehrsuntersuchung für die Entwicklung eines Gewerbegebietes in Bedburg, Verkehrskonzept, Bonn, dk Teamplan in Zusammenarbeit mit RK GmbH, 07.03.2022

Zielverkehre aus dem geplanten Gewerbegebiet deutliche Verkehrszunahmen im Vergleich zum Bestand. Zur Ermittlung des Gesamtverkehrs sind neben der allgemeinen Verkehrssteigerung verschiedene Kenngrößen wie beispielsweise die Gesamtgröße des Areals (40 ha, Bruttobauland rund 36 ha), die projektierten Nutzungen und typische Beschäftigtendichten im Gewerbegebiet sowie Annahmen zum Wirtschaftsverkehr in die Berechnung eingeflossen. Insgesamt ergibt sich ein zusätzliches, planbedingtes Verkehrsaufkommen von 2.041 Kfz-Fahrten je Werktag, die sich in Wirtschaftsverkehr (je 959 Kfz-Fahrten, Fahrzeuge ab 2,8t im Ziel- und Quellverkehr) und Verkehr durch Beschäftigte und Besucher (1.082 Pkw-Fahrten) aufteilen. In der morgendlichen Spitzenstunde (7:00 bis 8:00 Uhr) ergibt sich aus dem Neuverkehr ein Gesamtverkehrsaufkommen von bis zu 290 Kfz (Quell- und Zielverkehr), die abendliche Spitzenstundenbelastung (16:00 bis 17:00 Uhr) fällt mit bis zu 237 Kfz (Quell- und Zielverkehr) in den Verkehrsberechnungen etwas geringer aus.

Für die räumliche Verteilung der Neuverkehre durch Kunden und Beschäftigte werden Annahmen mit jeweils 10 % in Richtung Pütz sowie 90 % in Richtung A61 unterstellt. Die zukünftige Verteilung des Wirtschaftsverkehrs wird auf Grundlage der räumlichen Verkehrsverteilung in den Verkehrszählungen 2015 (99% der Wirtschaftsverkehre fahren von und nach Richtung A61) auch in der Prognose berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der angenommenen Verkehrsverteilung sind auf der L279 in Richtung Pütz 118 zusätzliche Kfz-Fahrten (Summe der Fahrten aus Quell- und Zielverkehr) zu erwarten, der wesentliche Verkehrsanteil ist an der L279 in Richtung Autobahnauffahrt Bedburg mit zusätzlichen 1.924 Kfz/Tag zu erwarten. Insgesamt ergibt sich daraus eine prognostizierte Verkehrsmenge von rund 4.508 Kfz/Tag auf der L279 in Richtung Osten. Die räumliche Verteilung der Neuverkehre in Richtung Westen geht von rund 86 Kfz/Tag in Richtung Kaster Straße (K36) und rund 32 Kfz/Tag in Richtung Pützer Straße aus. Die prognostizierte Verkehrsmenge auf der L279 in Richtung Pütz ergibt insgesamt 2.702 Kfz/Tag und wird gegenüber dem Bestand ebenfalls, wenn auch deutlich geringer, ansteigen.

Gemäß Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL, 2012) liegen die relevanten Anhaltswerte der maximalen Verkehrsnachfrage für die Straßenkategorie der L279 (Straßenkategorie LS III) für den Straßenquerschnitt bei 13.000 Kfz/Tag. Dieser Wert wird im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung auch mit Umsetzung des Gewerbegebiets deutlich unterschritten. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wird daher festgestellt, dass für die geplante Anbindungsstrecke des Plangebiets noch Kapazitätsreserven für die Verkehrsnachfrage entlang des Straßenquerschnitts aufweist und somit die ermittelten, zusätzlichen Verkehrsmengen zukünftig aufnehmen kann.

Der Bebauungsplan bereitet durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen die Umsetzung der Anknüpfungspunkte des Gewerbegebietes an die Landesstraße vor. Die festgelegten Verkehrsflächen ermöglichen die Umsetzung eines Kreisverkehrs am östlichen Anbindungspunkt und die Umsetzung einer T-Kreuzung am westlichen Anbindungspunkt. Im Rahmen der Entwurfs- und Ausbauplanung der Verkehrsflächen ist eine Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger vorzunehmen.

Zur Entlastung der Ortsdurchfahrt Kirchherten besteht die Möglichkeit, eine Ortsumgehung für Schwerlastverkehr einzurichten. Der Ausbau dieser nordöstlichen Verkehrstrasse ist im Regionalplan bereits vorgesehen. Damit kann

nicht nur eine Reduzierung der Durchfahrtsverkehre auf der Pützer Straße erreicht werden, zudem besteht dann die Möglichkeit, die Fahrtgeschwindigkeit im Ortskern von Tempo 50 km/h auf Tempo 30 km/h an die örtlichen Verhältnisse anzupassen. Im Vorfeld der Realisierung der Ortsumgehung Kirchherten gilt es, auch im Rahmen der Ausbauplanung für das Gewerbegebiet BEB61 durch alternative, verkehrslenkende Maßnahmen (Engstellen auf der L277 der L279 und/oder Hinweisbeschilderung) darauf hinzuwirken, dass Schwerlastverkehr frühzeitig in Richtung der Autobahnanschlussstellen (A44 und A61) geleitet wird und damit potenzielle Behinderungen des Durchgangsverkehrs im Ortskern minimiert werden.

Hinsichtlich einer Anbindung des Gewerbestandortes an das öffentliche Personennahverkehrsnetz sollen im Rahmen der konkreten Umsetzung des Gewerbegebietes und der Verkehrsflächen Abstimmungen mit den zuständigen Behörden vorgenommen werden. Im Bebauungsplan sind die Verkehrsflächen so dimensioniert, dass eine Befahrung auch durch Busse grundsätzlich möglich ist.

e) Ver- und Entsorgung

Technische Infrastruktur
Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch Ausbau und Anschluss an die vorhandene Infrastruktur sichergestellt.

Richtfunk
Das Plangebiet liegt im Korridor der geplanten Punkt-zu-Punkt Richtfunkverbindung Bedburg-Rathaus/Sophienhöhe, für die seitens der Bundesnetzagentur bereits die Zuteilungsnummer 06345395 vergeben wurde. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindung befindet sich nach aktuellem Kenntnisstand in einem vertikalen Korridor rund 10 m über Grund. Ausgehend von der Trassenmitte muss ein Schutzkorridor von mindestens ± 2 m eingehalten werden.

Da die geplante Bebauung im Gewerbegebiet eine Höhe von 10 m voraussichtlich überschreiten wird, ist Vorfeld von Baugenehmigungsverfahren die Beantragung zur Genehmigung eines Umlenkpunktes für die Richtfunkstrecke zu stellen. Die Kostentragung der Genehmigung und der Herstellung des Umlenkpunktes sowie Bereitstellung des Grundstückes obliegt dem Antragsteller und ist grundbuchrechtlich zu sichern. Als Leitungsbetreiber ist die Kommunale Datenverarbeitungszentrale Rhein-Erft-Rur, Fachbereich Kommunikation/Netze (Bonnstraße 16-18, 50226 Frechen, Tel. +49 (0)2234 1822-544, Fax +49 (0)2234 1822-543 oder www.kdvz-frechen.de) zuständig. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans gültigen Kontaktinformationen des Leitungsbetreiber dienen der Information der Bauaufsichtsbehörde und sind zum jeweiligen Zeitpunkt von nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans auf Aktualität zu prüfen.

Entwässerung
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Entwässerungsstudie erarbeitet. Diese kommt für das Plangebiet inklusive möglicher Erweiterungsflächen mit einer Gesamtgröße von rund 75 ha zu dem Ergebnis, dass eine zentrale Versickerung die einzige Möglichkeit der Niederschlagwasserbeseitigung darstellt. Die im Ergebnis des Gutachtens dimensionierten Regenrückhalte- und versickerungsflächen berücksichtigen dabei auch weiterhin den zu Beginn der Bauleitplanung entwickelten Flächenumgriff und schaffen damit ein Rückhaltevolumen für mehr als 40 ha Gewerbegebiet. Damit soll vorsorglich und angesichts der zum aktuellen Zeitpunkt eben nicht

abschließend beurteilbaren, langfristigen Bedarfe eine zu gegebener Zeit erforderliche Erweiterung der Gewerbeflächen oder auch erhöhten Ansprüchen an die Regenrückhaltung bereits heute Rechnung getragen werden. Eine Einleitung in ein nahegelegenes Oberflächengewässer (Pützbach oder Erft bzw. Mühlenerft) wäre nur mit sehr hohem Aufwand möglich, zudem bestehen insbesondere für den Pützbach keine ausreichenden Reserven hinsichtlich Hochwasserschutz, sodass nur eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswasser möglich wäre und eine entsprechende Rückhaltung im Plangebiet erforderlich wäre. Eine dezentrale Versickerung ist aufgrund der gutachterlich ermittelten Bodenverhältnisse mit geringer Durchlässigkeit im Plangebiet nicht möglich, versickerungsfähige Bodenschichten stehen erst in einer Tiefe an, die für kleinräumige, dezentrale Anlagen mit einem deutlich unverhältnismäßigen Aufwand zu erschließen sind.
Maßgeblich für die Entwässerung der Grundstücke ist eine Geländeauffüllung auf 82,00 m. ü. NN im Bereich des bestehenden Tiefpunkts im Plangebiet.

Das zentrale Regenrückhalte- und Versickerungsbecken ist in einem zentralen Betriebspunkt in der südöstlichen Spitze des Plangebiets vorgesehen. Da ein Notüberlauf in den Pützbach oder die Erft nicht vorgesehen ist, ergibt sich ein erforderliches Volumen von ca. 29.400 m³ womit im Falle eines 100-jährigen Niederschlagsereignisses ausreichend Volumen zwischengespeichert werden kann. Bei der ohnehin erforderlichen Geländemodellierung des Beckens für die Erschließung versickerungsfähiger Bodenschichten kann dieses Volumen sichergestellt werden. In Zusammenhang mit der Ausbildung der erforderlichen Böschungshöhen ist im weiteren Planungsverfahren eine attraktive Landschaftsplanung der Versorgungsflächen vorgesehen, um ein ansprechendes Erscheinungsbild zu sichern. Die Erreichbarkeit der Versorgungsflächen zur Wartung und Unterhaltung kann über den bestehenden, das Plangebiet vollständig umgrenzenden Wirtschaftsweg (zukünftig innerhalb der Versorgungsfläche bzw. teilweise über private Gewerbeflächen) gesichert werden.

Die zukünftigen Gewerbegrundstücke im Plangebiet sind an das zentrale Versickerungsbecken anzuschließen. Optional kann im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren eine Trennung von behandlungsbedürftigem vom nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser erfolgen, sodass zum Beispiel Niederschlagswasser von den Dachflächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen versickert wird. Sollten Maßnahmen zur separaten Fassung des Niederschlagswassers von Dachflächen vorgesehen werden, können diese ohne Zuführung in den Retentionsbodenfilter in Gräben abgeleitet werden. Die Gräben können entsprechend des Entwässerungsgutachtens am nördlichen und südlichen Rand des Gebiets vorgesehen werden. Insgesamt könnte mit dieser Option die kleinräumige Verdunstung mit positiven Effekten für das Lokalklima unterstützt werden und die Einleitung in die zentrale Einleitung reduziert werden.

Ergänzend zu dem erforderlichen Versickerungsbecken ist zur Niederschlagswasserbehandlung ein Retentionsbodenfilter vorgesehen. Mit dieser Anlage können nicht nur stärker verschmutzte Niederschlagsabflüsse, die von den Gewerbeflächen anfallen, behandelt werden, sondern auch zukünftig Anforderungen einer verschärften Niederschlagswasserbeseitigung Rechnung tragen. Für eine konkrete Umsetzung wurden verschiedene Varianten (Fassen- und Grabenkombination, Entsiegelung und alternative Zuwegung/Zuleitung) untersucht. Eine detaillierte Umsetzung der Entwässerung ist jedoch nicht Teil des Bauleitplanverfahrens, sondern wird in den anschließenden Genehmigungsverfahren final abgestimmt.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass mit den in der Entwässerungsstudie aufgeführten Varianten und den Versickerungsmaßnahmen eine funktionsfähige Entwässerung gemäß den wasserwirtschaftlichen Bestimmungen gewährleistet werden kann.

Für die Schmutzwasserentwässerung wurden die möglichen Einleitungspunkte (Zuleitungssammler zur Kläranlage Kaster, Verbindungssammler parallel des Pützbach, Kanalnetz Kaster, Kanalnetz Bedburg über Millendorf) im Rahmen der Entwässerungsstudie geprüft. Favorisiert wird die Ableitung des Schmutzwassers nach Millendorf, da die Freigefälleableitung direkt vom Tiefpunkt des Plangebiets möglich ist. Die Kanalisation weist an den denkbaren Anschlusspunkten für die Schmutzwassereinleitung eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf.

3. Inhalte der Planung und Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

Den städtebaulichen Zielsetzungen (siehe Kapitel 2) folgend, wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme der in den textlichen Festsetzungen definierten lediglich ausnahmsweise zulässigen Betriebe bzw. nicht zulässigen Betriebe), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ziel der Stadt Bedburg ist es, die Einzelhandelsentwicklung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes[3] auf das Hauptzentrum der Stadt Bedburg und das Stadtteilzentrum Kaster zu konzentrieren. Gemäß Einzelhandelskonzept wird empfohlen, in Gewerbegebieten grundsätzlich von der Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch zu machen, um bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Abweichend hiervon sind Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das angebotene Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt wird oder in Verbindung mit handwerklichen Leistungen im Plangebiet angeboten wird ausnahmsweise zulässig. Hierzu gehört beispielsweise die Wartung, die Reparatur oder der Einbau der Ware. Diese Ausnahmeregelung wird an die Bedingung geknüpft, dass die Verkaufsfläche sich den sonstigen Betriebsteilen in der Grund- und Nutzfläche untergeordnet und nicht großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sein darf. Die Beschränkung der Grund- und Nutzfläche stellen sicher, dass der Einzelhandelsbetrieb nicht zur Hauptnutzung wird, sondern lediglich einem Betrieb zugehörig ist. Ausnahmsweise zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment an Endverbraucher, die überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z.B. Kioske oder Trinkhallen). Die getroffenen Festsetzungen sind kongruent zum Einzelhandelskonzept der Stadt Bedburg.

Die EU-Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG) enthält Vorschriften zur Niederlassungsfreiheit für Dienstleistungserbringer (einschließlich Einzelhandel). Mengenmäßige oder räumliche Beschränkungen für die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit sind demnach nur zulässig, wenn sie nicht-

[3] Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bedburg, Köln, Februar 2011

diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig sind. Mit Urteil vom 30.01.2018 des EuGH (Az.: C-360/15) sind diese Vorschriften auch im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung in die Abwägung einzubringen. Mit den getroffenen Festsetzungen werden zwar Schranken für die Ausübung oder Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben wie Einzelhandelsbetrieben vorbereitet, jedoch werden diese Schranken aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung der städtebaulichen Qualität und des Gebietscharakters sowie bezugnehmend auf das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für erforderlich gehalten. Da in den Baugebieten des Bebauungsplanes Dienstleistungsbetriebe (und eingeschränkt auch Einzelhandelsbetriebe) allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, werden die getroffenen Einschränkungen als verhältnismäßig betrachtet. Eine Diskriminierung von Dienstleistungserbringer wird dadurch nicht vorbereitet.

Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten schließt der Bebauungsplan Anlagen und Einrichtungen für die Gewinnung, Lagerung, Sortierung und Bearbeitung von Schrott oder zur Lagerung, Zerkleinerung und zum Schreddern von Bauschuttmaterial in seinem Geltungsbereich aus. Im Gewerbegebiet werden auch die regelmäßig zulässigen Land- und Gartenbaubetriebe sowie die Tierzucht und -haltung ausgeschlossen.
Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen begründet sich einerseits in dem planerischen Ziel, potenzielle Konflikte zwischen i. d. R. immissionsträchtigen Gewerbenutzungen und benachbarten schutzwürdigen Nutzungen durch den Bebauungsplan zu vermeiden.
Andererseits befindet sich der Planstandort unweit der Ortslagen Pütz, Kaster und Königshoven in einem von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofanlagen geprägten Umfeld, wobei das Plangebiet insbesondere auch von der BAB 61 aus gut einsehbar ist. Unter diesen Voraussetzungen soll insbesondere der Ausschluss von Schrottplätzen oder Materialverwertungsanlagen für Bauschutt – d. h. auch solcher, die nicht bereits aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unzulässig wären – dazu beitragen, dass sich das geplante Gewerbegebiet baulich und gestalterisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.
Die Unterbringung bzw. Zulässigkeit dieser und vergleichbarer Anlagen und Einrichtungen im Gewerbegebiet würde dem planerischen Ziel widersprechen, das Gewerbeflächenpotenzial am Standort nachhaltig und effizient zu nutzen, da mit der Materiallagerung und -verarbeitung in der Regel ein hoher Flächenbedarf einhergeht. Einer Umsetzung der beabsichtigten Grundstücksgliederung mit einer entsprechend hohen baulichen Verdichtung sowie dem planerischen Ziel, ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild im Plangebiet zu erreichen, stehen diese Nutzungen daher entgegen.

Tankstellen sind ausnahmsweise zulässig und nur, sofern auch alternative Kraftstoffe (z.B. Biogas, Wasserstoff, Strom) zum Verkauf angeboten werden. Diese Festsetzung folgt dem Ziel ein nachhaltiges Energiesystem im Plangebiet zu etablieren und die Umsetzung flexibler und innovativer Instrumente gezielt planungsrechtlich vorzubereiten. Im Zusammenhang mit der Nutzbarmachung von lokal produzierter Windenergie sollen im Plangebiet auch entsprechende Förderprogramme zur Anwendung gebracht werden. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung trägt diesem Umstand Rechnung und bereitet eine entsprechend ausgerichtete Flächennutzung vor. Mit der Pflicht zum Angebot von alternativen Kraftstoffen (z.B. Biogas, Wasserstoff oder Strom) kann die Nutzung von Tankstellen mit den Zielen des interkommunalen Gewerbegebiets, insbesondere der im Übrigen angestrebten hohen baulichen Ausnutzung sowie einem erhöhten städtebaulichen Anspruch in Einklang gebracht werden.

Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten sind im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Hier sind die Ortsrandlage direkt an der Autobahn, der Übergang zum Landschaftsraum sowie die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraumes zu nennen. Durch eine Ansiedlung von Bordellen und bordellartiger Betriebe sowie von Vergnügungsstätten im sensiblen Übergangsbereich zur freien Landschaft und am Stadteingang der Autobahn werden negative Auswirkungen auf die gestalterischen Ansprüche dieser besonderen Lage im Stadt- und Landschaftsbild befürchtet.

Im Gewerbegebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Unterkünfte sowie Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO nicht zulässig. Hintergrund ist, dass das Gewerbegebiet unter anderem für die Entwicklung von produzierendem Gewerbe vorgesehen ist, welches Regelmäßig Immissionen mit sich bringt. Bei den vorgenannten und hier ausgeschlossenen Nutzungen handelt es sich um schützenswerte Nutzungen. Durch den Ausschluss dieser schützenswerten Nutzungen sollen bodenrechtlichen Spannungen zwischen emittierenden Betrieben und diesen Nutzungen vermieden werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen sollen die klare Ausrichtung der Flächennutzung auf gewerbliche Betriebsansiedlungen, die Schaffung neuer Arbeitsplätze und die übergeordneten Themen im Zusammenhang mit dem Strukturwandel (insbesondere Energiewende, erneuerbare Energien, Digitalisierung oder Umwelt) fokussiert werden. Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter erfolgt ausschließlich vor dem Hintergrund, dass die tatsächlichen Gewerbebetriebe im Plangebiet hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen nicht weiter eingeschränkt werden sollen. Mit der Umsetzung von Wohnräumen oder Nutzungen für kirchliche oder gesundheitliche Zwecke können im Plangebiet städtebauliche Fehlentwicklungen und ungesteuerte Strukturveränderungen einhergehen, diesem Umstand soll planungsrechtlich entgegengewirkt werden.

<u>Abstandserlass NRW</u>
In den Bebauungsplan wird eine auf § 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 BauNVO beruhende Feinsteuerung des Gewerbegebietes nach der Abstandsliste zum Abstandserlass vorgenommen, um dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung zu tragen und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes zu waren. 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. Sie kennzeichnen mit dem Abstandserfordernis das typische Emissionsverhalten von Betrieben bzw. von Unterarten von Gewerbebetrieben - wie sie in den Abstandsklassen in der Abstandsliste zum Abstandserlass aufgeführt sind. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in allen Teilflächen (GE 1.1 bis 1.3 und GE 2.1 bis 2.10) des Gewerbegebiets Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig sind, die in Anhang 1 zum Abstandserlass NRW 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007) in den Abstandsklassen I

bis IV gelistet sind sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Aufgrund der Nähe zu schutzwürdigen Baugebieten wird zusätzlich festgesetzt, dass in den einzelnen Teilflächen des Gewerbegebiets (GE 1.1 bis GE 1.3) Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig sind, die in Anhang 1 zum Abstandserlass NRW 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007) in den Abstandsklassen I bis V gelistet sind sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Für den Ausschluss dieser Betriebe und Anlagen liegen städtebaulichen Gründe vor, die sich aus dem in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Ziel des Abstandserlass ergeben. Dieses besteht darin, dass bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche bei bestimmungsgemäßem Betrieb der entsprechenden Anlage in die umliegenden Wohngebiete nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Nach Ziffer 2.2.2.4 des Abstandserlasses dürfen bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten einerseits und Allgemeinen Wohngebieten oder besonderen Wohngebieten oder Kleinsiedlungsgebieten andererseits bei mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten und Anlagen die Abstände der nächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden.

Diese Festsetzung kommt im Bebauungsplan zur Anwendung, wird allerdings jeweils auf einzelne Anlagen der im Übrigen je Teilfläche ausgeschlossenen Abstandsklassen beschränkt, die in der Abstandsliste mit einem Sternchen (*) versehen sind.

Für die Teilflächen des Gewerbegebiets GE 1.1 bis 1.3 werden damit „Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z. B. Dampfkessel, Container)“ (Lfd. Nr. 96) sowie „Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen“ (Lfd. Nr. 159) zugelassen. Diese Anlagen sind der Abstandsklasse V zugeordnet, im Abstandserlass jedoch mit einem Sternchen (*) versehen.

Für die Zulässigkeit der benannten Anlagen im Ausnahmefall liegen städtebauliche Gründe vor. Für die Herstellung von Behältern aus Metall wird durch die interkommunale Ausrichtung des Gewerbegebiets und die damit verbundene Absicht, insbesondere auch produzierendes Gewerbe anzusiedeln, der Bedarf der Ausnahmeregelung gesehen. In diesem Zusammenhang besteht bei gleich mehreren Betriebsformen das Erfordernis des Einsatzes von Metallbehältern. Eine Reparatur oder auch die Herstellung derartig betriebsrelevanter Gegenstände soll im Plangebiet zulässig sein. Durch die Bedingung des Einsatzes in geschlossenen Hallen, ist eine erhöhte Lärmimmission überdies ausgeschlossen.
Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Speditionen ist erforderlich durch die Fokussierung und Ausrichtung des interkommunalen Gewerbegebiets auf strukturwandelrelevante und insbesondere sehr großflächige Betriebe und Betriebsformen. Es ist anzunehmen und in Teilen bereits absehbar, dass diese Betriebe auch deutlich größere Gütermengen umschlagen werden, wofür grundsätzlich auch Flächen im Plangebiet zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Teilflächen des Gewerbegebiets GE 2.5 bis 2.10 werden in Anlehnung an Ziffer 2.2.2.4 des Abstandserlasses lediglich „Elektroumspannanlagen mit einer

Oberspannung von 220 kV oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingehauste Elektroumspannanlagen“ (Lfd. Nr. 38) ausnahmsweise zugelassen. Diese Anlagen sind der Abstandsklasse IV zugeordnet, im Abstandserlass jedoch mit einem Sternchen (*) versehen.
Mit dieser Festsetzung wird die Ansiedlung dieser Anlagen auf den südlichen und südöstlichen Bereich des zukünftigen Gewerbegebiets beschränkt. Für die Teilflächen der Gewerbegebiete GE 2.1 bis 2.4 wird damit die Zulässigkeit der Betriebe weiter eingeschränkt, als allein aus dem Abstand zu den nächstgelegenen Wohngebieten erforderlich. Damit soll dem Schutzanspruch dieser Gebiete einerseits und einer vergleichsweise höherwertigen, gewerblichen Nutzung auf den durch den Ausschluss betroffenen Teilflächen andererseits Rechnung getragen werden. Zudem werden diese Anlagen zur Deckung der zukünftigen Bedarfe zur Erfüllung der Zweckbindung (Ansiedlung großflächiger Betriebe) als notwendig erachtet. Im Gegensatz zu den übrigen mit Sternchen (*) versehenen Betriebsarten der Abstandsklasse IV wird für Elektroumspannanlagen ein geringeres Störpotenzial, insbesondere hinsichtlich Lärm-, Geruchs- oder Staubbeeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzungen erwartet.

Bei der Anwendung der Abstandsliste (Nr. 2.2.2.3 Abstandserlass NRW) gilt es, die geringste Entfernung zwischen der Umrisslinie der emittierenden Anlage und der Begrenzungslinie der nächstliegenden schutzbedürftigen Nutzung (Wohngebiet) zu ermitteln. Da die genauen Anlagenstandorte noch nicht bekannt sind, wird auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bezug genommen.
Für die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung dargelegte Gliederung des Plangebiets nach Abstandserlass zeigt, dass Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V nahezu im gesamten Plangebiet, jedenfalls innerhalb der Baugrenzen grundsätzlich zugelassen werden könnten.
Mit dem vorsorglichen Ausschluss von Betrieben und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV, in Teilflächen auch der Ausschluss von Abstandsklasse V sowie der getroffenen Ausnahmeregelung für einzelne mit Sternchen (*) bezeichnete Betriebsarten der Abstandsklasse IV und V wird der höhere erforderliche Schutzanspruch im Sinne des größer ausgelegten Abstands zu den Wohngebieten im Stadtteil Königshoven gewahrt. Bei der Bestimmung der Festsetzungen wird von der Zulässigkeit der Anlagen der Abstandsklasse III oder niedriger abgesehen. Trotz möglicher Einhaltung der Mindestabstände im südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs stellt die mögliche Ansiedlung von derart störintensiven Betrieben nicht das städtebaulich gewünschte Ziel der Stadt Bedburg dar.

Insgesamt wird mit dieser Feinsteuerung der zulässigen Anlagen im Gewerbegebiet dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie dem Vorsorgeprinzip Rechnung getragen, um immissionsrechtlichen Konflikten durch ein Nebeneinander verschiedener Nutzung vorzubeugen. Somit wird sichergestellt, dass sowohl die Belange der schutzwürdigen Wohnnutzung insbesondere nördlich des Plangebietes mit den anlagen- und betriebsbezogenen Anforderungen des Gewerbegebietes in Einklang sind.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem Gebietserhaltungsanspruch eines Gewerbegebietes Rechnung getragen. Gemäß § 15 BauNVO sind generell nur solche Betriebe und Nutzungen zulässig, von denen keine unzumutbaren Auswirkungen, insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz, ausgehen. Die Prüfung der Einhaltung des Immissionsschutzes bzw. der Nachweis zur Einhaltung des Immissionsschutzes hat im Rahmen von Genehmigungsverfahren

durch entsprechende Fachgutachten auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien und Vorschriften (u.a. TA Lärm, TA Luft) zu erfolgen. In diesem Rahmen muss für Anlagen und Betriebe, die den Vorschriften der §§ 4 ff. BImSchG unterliegen, der Nachweis erbracht werden, dass der Betrieb oder die betriebliche Anlage durch eine atypische Betriebsweise in einem Gewerbegebiet zulassungsfähig sind. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die alleinige Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Richtwerte nicht zur Beurteilung einer atypischen Betriebsweise führen. Im Rahmen von Genehmigungsverfahren sind die hierfür erforderlichen Fachgutachten zu erbringen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Lärmgutachten im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren nach den Regelungen der TA Lärm keine Gleichbehandlung aller im Plangebiet ansiedlungswilligen Betriebe erfolgen kann. Dies ist durch die Inanspruchnahme/Ausschöpfung der zulässigen Immissionsrichtwerte bereits durch den ersten Antragsteller gegeben. Weitere Betriebe müssen dann diese Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindesten 6 dB(A) und im Weiteren um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

<u>Zulässigkeit von Arten baulicher Anlagen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen (Störfallbetriebe)</u>
In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind planungsrechtlich auch Anlagen, die einen Betriebsbereich bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, potentiell zulässig. Die Ansiedlung von derartigen Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, hat unter Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes und somit unter der Rücksichtnahme schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets zu erfolgen. Da es nördlich des Plangebietes schützenswerte Wohnnutzungen gibt und ferner direkt angrenzend die Bundesautobahn verläuft, wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. der Störfall-Verordnung bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig sind. Die Betriebsbereiche, in denen die gefährlichen Stoffe nach Anhang I der Störfall-Verordnung – 12. BImSchV in einer Menge oberhalb der in der Stoffliste genannten Mengenschwelle nach Spalte 4 vorhanden oder vorgesehen sind oder vorhanden sein könnten, werden somit ausgeschlossen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) der Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstande zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ herausgegeben worden. Dieser beinhaltet Empfehlungen zu so genannten Achtungsabständen von schutzbedürftigen Gebieten zu Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Der KAS-18-Leitfaden[4] erläutert die Schutzgebiete wie folgt:

- a) Baugebiete i. S. d. BauNVO, mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen (WR, WA, WB, MD, MI, MK, bzw. SO)
- b) Gebäude oder Anlagen zum nicht nur dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder sensible Einrichtungen, wie Anlagen für soziale, kirchliche,

[4] KAS-18, Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG

kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke, wie z. B. Schulen, Kindergärten, Altenheime, Krankenhäuser, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr (Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen, Verwaltungsgebäude)

- c) Wichtige Verkehrswege z. B. Autobahnen, Hauptverkehrsstraßen, ICE-Trassen. Die Einstufung als wichtiger Verkehrsweg hängt von der Frequentierung ab.

Im KAS-18-Leitfaden sind Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse enthalten. Je nach eingesetztem Stoff werden die Betriebsbereiche in unterschiedliche Abstandsklassen eingeteilt die an die spezifischen Folgen eines Störfalls anknüpfen (Klasse I: 200 m; Klasse II: 500 m; Klasse III: 900 m; Klasse IV: 1500 m) . Wenn sich keine der oben genannten schutzbedürftigen Gebiete/Nutzungen innerhalb der Grenzen der Abstandsempfehlungen befinden, kann von einer planungsrechtlich hinreichenden Vorsorge ausgegangen werden, um die Auswirkungen von schweren Unfällen zu begrenzen.

Für sämtliche gelistete Stoffe wird ein Mindestabstand von 200 m zur nächsten schutzbedürftigen Nutzung empfohlen. Dieser Abstand kann innerhalb der weit überwiegenden Plangebietsfläche gegenüber der Autobahn oder der Landesstraße als regionale Hauptverkehrsstraße nicht eingehalten werden.

Schutzgebiete i.S.d. § 50 BImSchG sind in mittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes vorhanden. Da die dem Plangebiet nächstgelegenen, schutzwürdigen Bereiche (Wohngebiete im Bereich Königshoven, Am Zellenberg) nur in ca. 300 m und somit unterhalb des Achtungsabstandes von 500 m liegen, wird im Bebauungsplan der Ausschluss von „Störfallbetrieben“ für erforderlich gehalten.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt trotz der Ausschlüsse gewahrt. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der Planungsintention, zur Entwicklung der interkommunal abgestimmten Gewerbeflächenpotenziale, entsprochen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die (maximal) zulässige Gebäudehöhe (GH max.) baulicher Anlagen bestimmt.

Für Teilbereiche des Bebauungsplans wird auch die Geschossflächenzahl (GFZ), die Baumassenzahl (BMZ) oder die Gebäudehöhe (GH) als Mindestmaß sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß gemäß Eintrag im Plan festgesetzt.
Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine für Gewerbegebiete übliche Ausnutzung der Grundstücksflächen planungsrechtlich vorbereitet werden und gleichzeitig im Rahmen der Definition der zulässigen Höhe baulicher Anlagen insbesondere gestalterischen Ansprüchen an das Gewerbegebiet Rechnung getragen werden.

Für das gesamte Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht damit den Orientierungswerten für Gewerbegebiete zum Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 17 BauNVO. Ergänzend wird im

Überwiegenden Plangebiet eine BMZ von 10,0 festgesetzt. Auch diese Festsetzung entspricht den Orientierungswerten für Gewerbegebiete zum Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 17 BauNVO. Lediglich angrenzend an die vorgesehenen Platzflächen entlang der Haupterschließungsachse im Plangebiet wird abweichend anstatt einer BMZ eine GFZ von 3,0 festgesetzt. Hintergrund ist, dass in diesen Bereichen der städtebauliche Anspruch zur Bildung von Raumkanten eine entsprechend vertikale Entwicklung der Bebauung vorsieht. Dies soll im Zusammenspiel mit der festgesetzten Höhe sowie Geschossigkeit jeweils als Mindestmaß und durch die in diesen Bereichen festgesetzten Baulinien erreicht werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird insgesamt das Ziel verfolgt, die für eine Inanspruchnahme vorgesehenen Flächen im Bereich des Plangebietes im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gut auszunutzen, um dem Erfordernis einer weitergehenden Flächeninanspruchnahme im planungsrechtlichen Außenbereich bestmöglich entgegen zu wirken.

Im Gewerbegebiet werden die minimalen und maximalen Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) (= unterer Bezugspunkt) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (minimalen und maximalen) Höhe baulicher Anlagen (GH) ist der jeweils höchste Punkt der baulichen Anlage heranzuziehen.

Mit den dezidiert getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird grundsätzlich das Ziel verfolgt, die bauliche Dichte auf die städtebaulich prägnanten Platzsituationen an der geplanten Haupterschließungsachse zu konzentrieren. Zudem wird auf den zur Autobahn ausgerichteten Flächen eine einerseits gut wahrnehmbare und damit repräsentative bauliche Fassung des Plangebiets vorbereitet, die gleichzeitig eine zusätzliche Abschirmung des Gewerbegebiets gegenüber den wohnbaulich geprägten Ortsteilen im Norden und Osten der Autobahn darstellen. An den Platzsituationen soll ausgehend vom geplanten Straßenniveau (hinweisende Darstellung in der Planzeichnung) eine Mindesthöhe von bis zu 97 m Ü. NHN und damit absolute Höhen von rund 12 m gesichert werden. Die Mindestfestsetzung trägt dem Ziel Rechnung, eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen vorzubereiten. Die bauliche Fassung auf der Nordseite des Plangebiets soll von der Autobahn her gut einsehbar sein und durch entsprechende gestalterische Festsetzungen soll hier eine repräsentative Adresse der Betriebe ersichtlich werden. Die Höhen werden in diesen Bereichen ausgehend von den Geländehöhen der Planstraße auf mindestens 97 m bis mindestens 99,5 m ü. NHN und maximal 107 m bis 109 m ü. NHN begrenzt, womit Vorhaben mit mindestens 15 m und maximal bis zu 27 m allgemein zulässig sind. Die Festsetzungen berücksichtigen auch, dass im Zuge der Herstellung der Erschließungsflächen sowie den Aushub des Regenrückhaltebeckens eine weitreichende Modellierung des Geländes erfolgen wird. Die auf Grundlage der bestehenden Geländesituation sowie der Planung für die Erschließungsflächen vorgesehenen Höhen sind bei der Errichtung großer Betriebsanlagen und Hallen mit entsprechender Spannweite zu erwarten. Ziel der Höhenfestsetzungen ist es im Sinne einer flexiblen und zukunftsgerichteten Planung - abgestimmt auf eine zukünftige Geländemodellierung - die Errichtung unterschiedlicher Hochbauten zu ermöglichen, deren räumliche Ausdehnung im Sinne des Umweltschutzes auch durch die festgesetzte Baumassenzahl beschränkt wird.
Auf den südlichen Plangebietsflächen wir die Höhe auf maximal bis zu 100 m ü. NHN und damit auf absolute Höhen von rund 17 m beschränkt. Gegenüber der Landesstraße soll hier mit gemäßigter Dichte die Erscheinung der zukünftigen Anlagen weniger dominant sein und wird gegenüber der offenen Landschaft im

Süden und Südosten abgestuft. In den südlichen Flächen wird damit auch die Errichtung kleinerer Gewerbebetriebe ermöglicht. Eine angemessene Ausnutzung der GRZ in Verbindung mit dem zulässigen Maß der baulichen Höhe wird durch die Festsetzung der Baummassenzahl geregelt.

Die festgesetzten Höhen dürfen auf maximal 10% der Grundstücksfläche, maximal jedoch auf 6.000 m² eines Baugrundstücks, um bis zu 12,0 m überschritten werden. Damit sind bei den im Plangebiet vorgesehenen, flächenintensiven Betrieben für verhältnismäßig untergeordnet Gebäudeteile auch Höhen von bis zu 39 m (abhängig von der zukünftigen Geländemodellierung) zulässig. Für die Teilbereiche südlich der Autobahn (GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3 sowie GE 2.2, GE 2.3 und GE 2.5) wird die zulässige Überschreitung der GH max. auf 10 m und insgesamt einen Hochpunkt beschränkt, der eine maximale Grundfläche von 6.000m² einnehmen darf. In diesen Flächen ist somit eine bauliche Anlage bis zur Höhe von 119,0 m ü. NHN zulässig. Diese Festsetzungen werden mit dem Ziel getroffen, im Bebauungsplan eine angemessene Flexibilität in Bezug auf die bauliche Höhe von Anlagen zu ermöglichen, um individuellen Ansprüchen zukunftsfähiger Betriebsansiedlung (beispielsweise hinsichtlich Hochregallagern) Rechnung zu tragen.

Die maximal zulässigen Höhen können durch die dem Dach untergeordneten, notwendigen technischen Anlagen (wie z.B. raumlufttechnische Anlagen (RLT), Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, Treppenaufgänge) um bis zu 3,0 m überschritten werden, wenn diese technischen Anlagen zur äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses einen Abstand einhalten, der mindestens dem 0,5-fachen des Maßes der jeweiligen Höhe der technischen Anlage entspricht.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen insgesamt eine gute Ausnutzung der Flächen und verfolgen u.a. im Rahmen der Nutzung der heute landwirtschaftlich genutzten Flächen das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. So sollen die neu in Anspruch genommenen Flächen bestmöglich ausgenutzt werden können, um einer weitergehenden Flächeninanspruchnahme im Außenbereich durch eine intensive Ausnutzbarkeit innerhalb des Plangebietes entgegen zu wirken. Insbesondere die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten angrenzend an die Bundesautobahn sowie im Übergang zur Landschaft, aber auch die städtebaulich-gestalterischen Anforderungen im Plangebiet selbst. Zukünftigen Bauherren und Betrieben wird insgesamt ein angemessener Spielraum zur Umsetzung von Vorhaben im Plangebiet ermöglicht.

c) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Für die geplanten Gewerbeflächen sind großzügige Bauflächen vorgesehen, die im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unterschiedliche Gewerbestrukturen und Flächenaufteilungen ermöglichen. Ziel ist es, eine deutliche Flexibilität für die Anordnung von Gebäuden auf den zukünftigen Gewerbegrundstücken anzubieten.

Zur Definition der vorgesehenen Platzbereiche werden im Bereich der Aufweitungen der Erschließungsstraße jeweils Baulinien festgesetzt. Diese gewährleisten in Verbindung mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe, dass hier

klare städtebauliche Kanten und somit eine deutliche Fassung der vorgesehenen Stadträume entsteht. Auch entlang der Bundesautobahn wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien definiert. Ziel ist es, dass auch im Gegenüber zur Autobahn eine klare städtebauliche Kante und damit räumliche Fassung entsteht, um den Stadteingang direkt an der Autobahnanschlussstelle 17 – Bedburg deutlich zu betonen und zu gestalten und damit die besondere Bedeutung des geplanten interkommunalen Gewerbegebietes auch im Rahmen seiner städtebaulichen Umsetzung hervorzuheben. Damit wird der herausragenden Bedeutung der vorliegenden interkommunalen Gewerbefläche Rechnung getragen. Die Festlegung der gezackten überbaubaren Grundstücksfläche bestehend aus Baulinien und Baugrenzen im Nahbereich der an das Plangebiet borgenförmig angrenzenden Autobahntrasse und unter Beachtung der Anbauverbotszone trägt dem Umstand Rechnung, dass es sich bei Gewerbebauten in der Regel um großflächige gradlinige Baufluchten handelt. Ziel der Festlegung ist es, die Ausformung zukünftiger baulichen Anlagen stringent vorzubereiten, aber nach Möglichkeit nicht deutlich einzuschränken. Das städtebauliche Entwicklungsziel ist eine klare bauliche Kante, die parallel zur Haupterschließungsachse ausgerichtet sein soll, um damit dem Anspruch zur Fassung des Gebiets und zur Ausbildung einer repräsentativen Adresse entlang der Autobahn am Stadteingang Bedburg Genüge zu tun.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet um bis zu 5 m überschritten werden. Die zulässige Überschreitung ist dabei auf ein- bis zweigeschossige Gebäude begrenzt. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurde ein Abstand von 8 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt, dieser ist aus den zulässigen maximalen Gebäudehöhen begründet, die eine Errichtung großflächiger Gewerbebetriebe und Funktionsgebäude ermöglichen soll. Durch die getroffenen Festsetzungen entstehen großzügige Vorzonen, die in Verbindung mit den grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Erscheinungsbilds entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beitragen. Allerdings soll für kleinere Gebäudeeinheiten, insbesondere für Verwaltungs- oder Bürogebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen, die auch abseits der Platzsituationen an der Haupterschließungsachse platziert und entsprechend wahrnehmbar sein sollen, ein Heranrücken an die öffentliche Verkehrsfläche bis zu einem Abstand von 3 m zulässig sein.

d) Mindestgröße der Baugrundstücke

Im Bebauungsplan wird die auf Ebene der Regionalplanung formulierte Zielsetzung des GIBplus für die Ansiedlung von Vorhaben oder Vorhabenverbünden mit einem Flächenbedarf von mindestens 5 ha im Endausbau durch die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke in verbindliches Planungsrecht umgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann die beabsichtigte und regionalplanerisch in Vorbereitung befindliche städtebauliche Entwicklung der Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A61 gesichert werden. Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die Flächenpotenziale des Plangebiets für flächenintensive Vorhaben bereitzuhalten. Im Sinne dieser Festsetzung und insbesondere im Zusammenhang mit zulässigen Vorhabenverbünden ist auf den Begriff des Baugrundstücks, also auch zusammenhängende Grundstücke, nicht aber auf die einzelne Parzelle, abgestellt. Ausnahmsweise sollen auch kleinere Baugrundstücke zulässig sein. Mit dieser Ausnahmeregelung soll der Umstand Berücksichtigung finden, dass im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans und der Vermarktung der Grundstücke auch kleinere Flächenzuschnitte (Restflächen)

verbleiben können, die ohne eine entsprechende Möglichkeit nicht mehr angemessen gewerblich genutzt werden könnten. Zudem sind je nach konkreter Nutzung auch individuelle Abstandserfordernisse zu berücksichtigen, für die im Einzelfall eine entsprechende Abweichung von der Mindestgröße der Baugrundstücke erforderlich werden kann. Im Zusammenspiel mit vorwiegend flächenintensiven Betriebsansiedlungen soll zudem eine gewisse Flexibilität im Sinne einer effektiven baulichen Ausnutzung im Plangebiet und auf die jeweiligen Bedarfe der Betriebe angepasste Flächendimensionierung gewährt werden. Auf die in Verbindung mit § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Ausnahmefall erforderliche Beteiligung der Regionalplanungsbehörde und der Oberen Bauaufsichtsbehörde wird hingewiesen.

e) Bauweise

Im Bebauungsplan ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, bei der jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Bauliche Anlagen müssen entsprechend einen erforderlichen Grenzabstand im Sinne der BauO NRW einhalten, können aber abweichend zur offenen Bauweise nach BauNVO eine Länge von 50 m überschreiten. Diese Festsetzung wird insbesondere vor dem Hintergrund der festgesetzten Mindestgröße von Baugrundstücken und die fokussierten flächenintensiven Vorhaben für erforderlich gehalten.

f) 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, im Osten als Kreisverkehrsplatz, im Westen als T-Kreuzung angebunden werden.

Die herzustellende innere Erschließungsstruktur und der erforderliche Ausbau im Bereich der Landesstraße L279 wird als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich vorbereitet. Hierbei handelt es sich um die Hauptachse in Ost-West-Richtung und die dieser Achse untergeordneten Verbindungsachen zur L279 in Nord-Süd-Ausrichtung und den Abschnitt der L279 zwischen den beiden neuen Knotenpunkten.

Im Bereich der Gewerbeflächen ist über das in der Planzeichnung verortete Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Unterhaltungspflichtigen ein Anschluss des im Bestand umlaufenden Wirtschaftswegs (derzeit sind die Flächen in öffentlicher Hand) an die geplanten Verkehrsflächen vorgesehen. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche nordöstlich des vorgesehenen Kreisverkehrs ist ein Leitungsrecht für die im Bedarfsfall erforderliche Notentwässerung zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Unterhaltungspflichtigen festgesetzt.

Entlang der Plangebietsgrenzen sowie entlang der geplanten Verkehrsflächen ausgehend von den neuen Knotenpunkten an der L279 bis rund 80 m tief ins Plangebiet hinein werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Damit soll mit Ausnahme der vorgesehenen Kreisverkehre keine weitere Anbindung der Gewerbefläche an das umliegende Verkehrsnetz geschaffen werden, die Errichtung von Grundstückszufahrten wird damit auf die innere Erschließungsstruktur und die neugeplanten öffentlichen Verkehrsflächen

beschränkt. Diese Festsetzung dient auch dazu, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht weiter einzuschränken.

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.

g) Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind Stellplätze, die einer im Plangebiet zulässigen Nutzung dienen allgemein zulässig. Im Bereich der Anbauverbotszone ist die Anordnung von Stellplätzen, insbesondere von bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen ausgeschlossen, diese Bereiche werden im vorliegenden Bebauungsplan fast vollständig durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert.

Im Sinne einer ansprechenden Gestaltung der Übergangsbereiche zwischen Plangebiet und offener Landschaft sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, so dass zwangsläufig ein angemessener Abstand zu den äußeren Grundstücksgrenzen des Plangebiets einzuhalten ist.

Im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird festgesetzt, dass Tiefgaragen im Gewerbegebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind. Lediglich innerhalb der Anbauverbotszone sind Tiefgaragen unzulässig.

h) Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet allgemein zulässig. Dies betrifft die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, fernmeldetechnische Nebenanlagen. Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt die flexible Umsetzung von erforderlichen Versorgungsanlagen im Plangebiet vorzubereiten. Bei der Umsetzung dieser Anlagen im Bereich der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone sind die Bestimmungen zur Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG) zu beachten.

i) Fläche für Versorgungsanlagen und Grundwassermessstellen

Das zentrale Regenrückhalte- und Versickerungsbecken (RRB und RV) ist in einem zentralen Betriebspunkt in der südöstlichen Spitze des Plangebiets vorgesehen. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Überlagerung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhalte- und Versickerungsbecken festgesetzt und die Umsetzung damit planungsrechtlich vorbereitet. Innerhalb der Fläche ist die Erhaltung des Wirtschaftswegs oder auch die Neuerrichtung von Flächen für die Wartung und Unterhaltung der Anlagen und Bepflanzungen zulässig. Verortet werden die Anlagen aufgrund der topographischen Gegebenheiten und hydraulischen Belange sowie unter Berücksichtigung des Überflutungsschutzes bei Starkregenereignissen im Bereich des bestehenden Tiefpunkts im Südosten des

Plangebiets. Die gutachterlich dimensionierte Regenrückhalte- und versickerungsflächen berücksichtigen dabei auch weiterhin den zu Beginn der Bauleitplanung angestrebten Flächenumgriff und schaffen damit ein Rückhaltevolumen für mehr als 40 ha Gewerbegebiet. Damit soll vorsorglich und angesichts der zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilbaren, langfristigen Bedarfe eine zu gegebener Zeit erforderliche Erweiterung der Flächen oder auch erhöhten Ansprüchen an die Regenrückhaltung bereits heute Rechnung getragen werden.
Im Rahmen der weiteren Freiraumplanung und im Zuge der erforderlichen Geländemodellierung des Beckens ist eine ansprechende Gestaltung der Flächen als Auftakt des Gewerbegebiets zu entwickeln.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet in der Gemarkung Pütz die aktiven Messstellen 810861 und 810862 sowie ein ehemaliger Brunnen W68 (Flur 31, Flurstück 55), in der Gemarkung Lipp die inaktiven Messtellen 2114 (Flur 7, Flurstück 14) und 821041 (Flur 7, Flurstück 15) befinden.
Bei der Umsetzung des Bebauungsplans und der konkretisierenden Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Entwicklung der gewerblichen Bauflächen können die aufgeführten Grundwassermessstellen im Plangebiet unter Umständen hinderlich sein. Ggf. müssen die Messstellen außer Betrieb gesetzt werden oder außerordentlich gesichert werden. Konkrete Planungen liegen jedoch noch nicht vor. Die allgemeinen Hinweise zu Sicherungsmaßnahmen werden daher vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aktive Grundwassermessstellen sind notwendige Instrumente der Gewässerunterhaltung nach § 91 Wasserhaushaltsgesetz. Ihre Zugänglichkeit und ihr Bestand sind dauerhaft zu wahren. Es wird empfohlen, die Flächen um die Standorte in dem jeweils nachfolgend benannten Radius von jeglicher Bebauung freizuhalten:

Bezeichnung	Radius
- GWM 810861	- 5 m
- GWM 810862	- 5 m
- W 68	- 8 m

Eine Bepflanzung mit Gehölzen und Bäumen innerhalb der angegebenen Radien ist zu vermeiden.

Für Baumaßnahmen im Nahbereich (200m Korridor) der im Bebauungsplan als Hinweis dargestellten Pegel und des ehemaligen Brunnens sind gegebenenfalls zusätzliche bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sollte diesbezüglich Kontakt mit dem jeweiligen Eigentümer (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, LANUV oder RWE Power AG, Abteilung Bergschäden, 50416 Köln) aufgenommen werden.

j) Anlagen und technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Mit dem Fokus auf die Energiewende und eine zukunftsgerichtete, lokale Energie- und Wärmeversorgung wird für Gebäude und bauliche Anlagen im Gewerbegebiet eine „Solarpflicht“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b festgesetzt.

Die Festsetzung sieht vor, dass für einen Anteil von mindestens 30 % der Dachflächen von Hauptgebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen

für die Erzeugung solarer Strahlungsenergie (z.B. Photovoltaik oder Solarthermie) zu treffen sind. Die Flächenanteile können aber auch auf Garagen, Carports, Vordächern oder an den Fassaden nachgewiesen werden. Zudem ist es möglich, Teile der Baugrundstücke oder Freiflächen der Betriebsanlagen in Kombination mit einer Begrünung für aufgeständerte Anlagen zu nutzen.

Der insgesamt nachzuweisende Flächenanteil von 30 % der Dachfläche des Hauptgebäudes kann auch für die nach Bauordnung NRW (BauO NRW) im Zuge der Novellierung eingebrachte Solarnutzung geeigneter, offener Parkplätze mit mehr als 35 Stellplätzen (für Nicht-Wohngebäude) gemäß § 8 Abs. 2 BauO berücksichtigt werden. Dieser Zusatz wird aufgenommen, da offene Stellplätze im Gewerbegebiet auch für größere Fahrzeuge, insbesondere Lkws nutzbar sein müssen, womit deutlich erhöhte Anforderungen für die Umsetzung der Solarnutzung einhergehen (z.B. Größe und Statik für bauliche und technische Maßnahmen in Folge der erforderlichen Durchfahrtshöhen und Schleppkurven). Zudem sollen gerade offene Stellplatzflächen durch die festgesetzten Baumpflanzungen verschattet und damit zur Begrünung des Plangebiets beitragen.

Mit dem gewählten Ansatz von 30 % der Dachflächen von Hauptgebäuden und die zusätzliche Flexibilität hinsichtlich der Nutzung von Nebenanlagen oder Freiflächen kann sichergestellt werden, dass es sich jeweils um tatsächlich für die Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignete Flächen handelt, die nicht erheblich verschattet werden oder für andere, zulässige Nutzungen (wie Verglasungen bzw. Fenster, Aufbauten oder technische Anlagen) benötigt werden. Der Mindestanteil von 30 % der Dachfläche sollte vor diesem Hintergrund in der Regel sowohl technisch als auch wirtschaftlich realisierbar sein. Eine größere Auslegung der Solarfläche (>30 % der Dachfläche) wird von der Stadt Bedburg als plangebende Kommune grundsätzlich erwünscht. Die Kombination der Solaranlagen mit der Fläche für Dachbegrünung ist grundsätzlich möglich. Die Bepflanzung der Dachflächen unter den Solaranlagen kann zu einer Kühlung der Module und damit zu einer optimalen Leistungsfähigkeit beitragen.

Das Baugebiet, die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Höhe baulicher Anlagen sind im vorliegenden Gewerbegebiet so festgesetzt, dass für die grundsätzliche Nutzung der Solarenergie angemessene Voraussetzungen sichergestellt werden können. Die Festsetzung zur Solarnutzung ist nicht auf Anlagen zur Stromerzeugung begrenzt, auch eine Kombination oder ein vollständiger Nachweis der Flächenanteile durch Solarwärmeanlagen ist grundsätzlich möglich. Zukünftigen Bauleuten soll hierbei abhängig von den individuellen Anforderungen der Betriebe und Anlagen eine angemessene Wahlfreiheit gewährt werden.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan kann lediglich die Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie in Bezug auf die Bodennutzung im Gewerbegebiet festgesetzt werden. Weitergehende Regelungen zu Art und Weise des Betriebs der Anlagen (Eigenversorgung, Direktversorgung oder Einspeisung in die öffentliche Versorgung sowie eine Kombination dieser Optionen) stehen den zukünftigen Eigentümern und Nutzern im Plangebiet offen. Zu den Rechten und Pflichten in Verbindung mit der Solarnutzung sind die jeweils geltenden Vorschriften (z.B.: Erneuerbare-Energien-Gesetzt, EEG oder Gebäudeenergiegesetzt, GEG) zu beachten.

Durch die Realisierung flächenintensiver Betriebe im Plangebiet wird für die

Versorgung der Gebäude und baulichen Anlagen ein zusätzlicher Energiebedarf (Strom und Wärme) ausgelöst. Ziel der Stadt Bedburg ist es, mit den getroffenen Festsetzungen zur Solarpflicht darauf hinzuwirken, dass die erzeugte Energie vorrangig im Plangebiet verwendet wird und damit ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des erhöhten, lokalen Energiebedarfs geleistet wird. Gleichzeitig tragen die verpflichtend zu errichtenden Anlagen und ergänzende Energiespeichermöglichkeiten dazu bei, das Plangebiet hin zu seiner autonomen Versorgung und mit einer höheren Resilienz sowie einer zusätzlichen Versorgungssicherheit für die lokale Energieinfrastruktur zu entwickeln. Gleichzeitig können Emissionen gegenüber der Energieerzeugung aus fossilen Brennstoffen reduziert und damit insgesamt die allgemeinen Ziele zum Klimaschutz unterstützt werden.

Die örtlichen Verhältnisse im Plangebiet sind hinsichtlich einer Nutzung von Geothermie durch Erdwärmekollektoren nur mäßig geeignet, der Einsatz von Erdwärmesonden wird gemäß Standortcheck (Geologischer Dienst NRE in Kooperation mit EnergieAgentur.NRW) auch bei einer Sondenlänge von 100 m als nicht ergiebig, die Flächen damit als ungeeignet eingestuft.

Die Nutzung von Windenergie und die im Rahmen des städtebaulichen Konzepts seitens der Stadt Bedburg verfolgten Förderprogramme zur Planung und Errichtung eines „grünen Wasserstoff-HUB im Nordrevier“ sollen durch die Festsetzungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ergänzt werden.

k) Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerische Festsetzungen zur Einbindung des Plangebietes in die städtebauliche Umgebung im Übergang zum Landschaftsraum werden auch vor dem Hintergrund des ökologischen Ausgleichs im Plangebiet verortet.

Im Westen des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gebietseingrünung festgesetzt. Die Festsetzung zielt auf die Entwicklung einer Eingrünung und damit die optische Abgrenzung der gewerblichen und verkehrlichen Nutzungen im Übergang zum westlich anschließenden Landschaftsraum ab. Die Eingrünung kann auch für die Straßenentwässerung der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen herangezogen werden. Die Flächen befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung in öffentlicher Hand.

Über die verschiedenen grünordnerische Maßnahmen werden neben naturschutzfachlichen und ortsbildrelevanten auch mikroklimatische Qualitäten gesichert. So wird mit der Pflicht zur Dachbegrünung sowie der Pflanzung von Bäumen eine kleinklimatisch positive Wirkung erzielt, indem dort kühlere und feuchtere Luft entstehen kann. Zudem binden Bäume Luftschadstoffe und tragen damit zu einer Verbesserung der Luftqualität bei. Angesichts des hohen zu erwartenden Versiegelungsgrades im Plangebiet wurde bei Erstellung der Pflanzliste von der Vorgabe, heimische Gehölzarten zu verwenden, abgesehen, um eine Auswahl möglichst stadtklimafester Arten zu erhalten. Alle Pflanzausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

<u>Begrünung von nicht überbauten Flächen</u>
Die Festsetzung eines Mindestmaßes an Grünflächen erfolgt für das Gewerbegebiet über die Festsetzung von Grundflächenzahlen und die Vorgabe, dass die nicht überbaubare Fläche als Vegetationsflächen anzulegen und

gärtnerisch zu begrünen ist. In Verbindung mit den gestalterischen Festsetzungen wird insbesondere für den Bereich der Gebäudevorzonen das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ausgeschlossen.

Gebäudebegrünung – Dächer und Tiefgaragen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Flachdächer unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht muss bei Gebäuden 8 Zentimeter (extensive Dachbegrünung), bei Tiefgaragen und sonstigen Unterbauungen (Keller) 40 Zentimeter zuzüglich einer Drainschicht betragen. Im Bereich von Baumstandorten auf Tiefgaragen ist die Substratschicht auf mindestens 80 Zentimeter zu erhöhen.

Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mindestens mit einer dauerhaften Mischvegetation aus standortgerechten Stauden, Bodendeckern und/oder Rasen zu begrünen.

Insgesamt ist ein Anteil von mindestens 40 % der Dachflächen eines Baukörpers zu begrünen. Dachflächen von Carports und Garagen sind abweichend davon vollständig zu begrünen. Diese Anteile können auch mit den Flächen für Solaranlagen kombiniert werden.

Im Sinne einer praktikablen Umsetzung sind verglaste Flächen, Terrassen, Wege (z.B. zu Wartungs- und Revisionszwecken) und technische Aufbauten von der Dachbegrünung ausgenommen, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Eine Ausnahme von der Pflicht zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Solaranlagen. Die Kombination dieser Anlagen mit einer Begrünung kann grundsätzlich zur Kühlung der Solaranlagen beitragen und damit deren Leistungsfähigkeit unterstützen.

Im Zuge der Dachbegründung kann ein Beitrag zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers geleistet und durch die ortsnahe Verdunstung die Klimaanpassung unterstützt werden. In diesem Zusammenhang wird eine zusätzliche Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und ggfs. eine Regenwassernutzung für zukünftige Betriebsansiedlungen empfohlen.

Gebäudebegrünung - Fassaden

Die Außenwandflächen von Gebäuden und Nebenanlagen, sowie von Lagerhallen und Garagen als selbständige Gebäude sind zu einem Anteil von mindestens 20 % aller auf einem Grundstück errichteten Fassaden mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Begrünungsmaßnahmen mindern den Wärmespeichereffekt und Reduzieren die Wärmerückstrahlung der jeweiligen baulichen Anlagen. Bei der Auswahl der zu bepflanzenden Fassaden ist auf deren Eignung für eine dauerhafte Begrünung zu achten. Als Voraussetzung ist dabei insbesondere die Ausrichtung der jeweiligen Fassade entscheidend, damit das Pflanzenwachstum vor dauerhafter Sonneneinstrahlung und folglich Überhitzung oder Trockenheit geschützt wird. Durch ein geeignetes Fassadenmaterial oder zusätzliche Rankhilfen können die Voraussetzungen für eine Fassadenbegrünung optimiert werden.

Begrünung von oberirdischen Stellplätzen

Bei Errichtung von zusammenhängenden Stellplatzflächen wird je angefangene vier Stellplätze die Anpflanzung von einem Baum festgesetzt. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² und ein Wurzelraumvolumen von 12 m³ vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Die Festsetzungen werden aufgenommen, um eine Begrünung und damit

Gestaltung der für den ruhenden Verkehr vorgesehenen, oberirdischen Flächen zu gewährleisten. Durch die Anpflanzung und den Schatten der Bäume wird verhindert, dass große zusammenhängende asphaltierte Flächen entstehen, die zu einer zusätzlichen Aufheizung des Straßenraums bzw. Entstehung von Hitzeinseln beitragen würden.

Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen
Im Bereich der als öffentlichen Verkehrsfläche dargestellten Planstraße wird die Anpflanzung von mindestens 20 Bäumen festgesetzt. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² und ein Wurzelraumvolumen von 12 m³ vorzusehen. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Pflanzung standortgerechter Laubbäume soll einerseits ein durchgrüntes Erscheinungsbild im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere an den Platzsituationen und andererseits das innerstädtische Kleinklima unterstützt werden.

Baumpflanzungen auf privaten Verkehrsflächen
Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je angefangene 6.000 m² Grundstücksfläche ein Baum anzupflanzen ist. Das Größenverhältnis wird aufgrund der angestrebten, flächenintensiven Betriebsansiedlungen für angemessen gehalten. Mit den Festsetzungen zugunsten von Gehölzen gemäß aufgestellter Pflanzvorschlagliste kann auch ein möglicher Verlust von Habitatstrukturen abgemildert und ein positiver Beitrag zur Luftqualität geleistet werden. Die Bäume innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzflächen) sind hierbei nicht anrechenbar.

Pflanzflächen (zeichnerische Festsetzung)
Der Bebauungsplan sieht im Bereich der Anbauverbots- und beschränkungszone der Autobahn und auch zur Landesstraße die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor, die von Bebauung freizuhalten sind. In diesen Bereichen soll zur Plangebietseingrünung ein Bereich für Straßenbegleitgrün mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen gemäß der festgesetzten Pflanzlisten entwickelt werden. Dabei sind die angegebenen Pflanzabstände zu berücksichtigen, um eine dauerhafte Bepflanzung und ein gesundes Pflanzwachstum zu sichern.

I) Örtliche Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen)

Um die Entstehung eines attraktiven und durchgrünten Ortsbildes zu unterstützen, werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes, städtebauliches Gesamtbild unterstützt wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben. Die Stadt Bedburg stellt einen hohen Anspruch an den Städtebau des Gewerbegebiets. Der Regelungsumfang zur Sicherung allgemeiner gestalterischer Grundzüge für die zukünftige Bebauung wird daher durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen definiert. Dieser Rahmen soll auch im Zuge 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 repräsentativen Fassaden orientieren werden. Auch eine klare und hochwertige Adressbildung zur Autobahn soll planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Bildung von Raumkanten und die Gestaltung der Freiräume wird durch Festsetzungen zur Grünordnung begleitet, um insgesamt ein ansprechendes Erscheinungsbild des zukünftigen Gewerbegebiets zu erreichen.

Fassadengestaltung
Für die überwiegend flächenintensiven Betriebsansiedlungen soll die Festsetzung einer optischen Gliederung von Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m zu einer Auflockerung der großen Gebäudekubaturen beitragen. Durch Gliederungselemente wie Vor- oder Rücksprünge der Fassade, Öffnungen, Glasbänder oder auch Farb- und Materialwechsel soll eine ansonsten zu erwartender Entstehung von monotonen Gebäudestrukturen entgegengewirkt werden. Zudem können damit das Erscheinungsbild und die bauliche Masse der Baukörper strukturiert und zumindest optisch in kleinteiligere Abschnitte unterteilt werden.

Fassaden- und Dachmaterial
Die Verwendung spiegelnder, reflektierender oder glänzender Fassadenmaterialien wird aus Gründen des Rücksichtnahmegebots im Hinblick auf Lichtemissionen durch Reflektionen als unzulässig festgesetzt. Gleiches gilt auch für die Verwendung von beispielsweise glasierten Materialien für die Dacheindeckung, hiervon ausgenommen sind Solaranlagen. Zur Reduzierung der Niederschlagswasserbelastung wird darauf hingewiesen, dass auf großflächige unbeschichtete Metall Eindeckungen der Dächer zu verzichten ist.

Dachgestaltung
Für die Gebäude im Plangebiet wird als Dachform die Ausbildung von Flachdächern (bis 15° Dachneigung) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann der erhöhte Bedarf an Raumvolumen für Gewerbebetriebe und Hallen berücksichtigt werden und gleichzeitig die Entstehung einer abgestimmten Dachlandschaft mit möglichst großem Potenzial zur Dachbegrünung und zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorbereitet werden.
Unterhaltung und Betrieb von technischen Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.

Technische Gebäudeeinrichtungen
Technische Anlagen und Aufbauten sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses einen Abstand einhalten, der dem 0,5-fachen des Maßes der jeweiligen Höhe der technischen Anlage entspricht. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Treppenräume und Aufzugsanlagen.
Die getroffenen Regelungen sind erforderlich, um zu gewährleisten, dass technische Anlagen und Aufbauten vor dem Blick eines Betrachters aus dem öffentlichen Raum zurücktreten und möglichst nicht einsehbar sind. Die getroffenen Regelungen ermöglichen Bauherren aber gleichzeitig eine ausreichende Flexibilität im Hinblick auf die Ausgestaltung der Gebäude auf dem privaten Grundstück.

Werbeanlagen
Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im Bereich der Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn BAB 61 und der Landesstraße L279 werden in Bezug auf Werbeanlagen dezidierte Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
Die Errichtung von Werbeanlagen, Hinweisschildern sowie Wegweisern auf oder unmittelbar an öffentlichen Verkehrswegen ist unzulässig. Die Bestimmungen zur Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gem. Bundesfernstraßengesetz

(FStrG) und Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG) sind zu beachten. Alle Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn und zur Landesstraße bedürfen einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.
Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit dem Betreiber ein angemessener Gestaltungsfreiraum, bei gleichzeitiger Wahrung architektonischer und städtebaulicher Qualitäten, offenbleibt.
Grundsätzlich sind Werbeanlagen an Gebäuden nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante (z.B. Trauf- oder Attikahöhe) zulässig. Werbeanlagen an oder auf Dächern bzw. Dachflächen sind unzulässig. Für beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen wir die zulässige Höhe auf bis zu 15 m über Grund beschränkt, um die davon hervorgerufenen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung gering zu halten.
Die Begrenzung der Anzahl, Art und Größe der Werbeanlagen (maximal 5 Fahnen mit je 6 m Höhe und maximal 5 Werbeanlagen mit einer summierten Fläche von insgesamt maximal 180 m²) ausgehend von einer Grundstücksgröße von 5 ha (50.000 m²) ist im Zusammenhang mit der festgesetzten Mindestgröße von Baugrundstücken zu sehen. Somit kann der erhöhte Werbedruck im Plangebiet berücksichtigt und der Umgebung des Plangebiet angemessen eingeschränkt werden. Die Festsetzungen zur Höhe sowie zur Zusammenfassung von Angaben auf einer Tafel tragen zu einem übersichtlichen Erscheinungsbild bei und können insbesondere vor dem Hintergrund der an das Plangebiet angrenzenden, übergeordneten Verkehrswegen eine Ablenkung oder gar Störung der Verkehrsteilnehmer, aber auch der Umgebung im Übergang zur offenen Landschaft durch eine unangemessene Häufung von Anlagen reduzieren.
Im Gewerbegebiet ist die Verwendung von Blinkwerbung, Wechsellichtanlagen, laufenden Schriftbändern und Leitlichtanlagen nicht zulässig, hierzu zählen z. B. Wechsellichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt. Die Beleuchtung von ausnahmsweise genehmigten Werbeanlagen muss blendfrei sein.
Um die Beeinträchtigung der örtlichen Fauna gering zu halten sollte die Beleuchtung von Gebäuden und Werbeanlagen oder Hinweisschildern von oben herab erfolgen und möglichst wenig in die umgebenden Gehölzbestände, Freiflächen sowie in Richtung Wohnbebauung oder in den Himmel abstrahlen.

<u>Vorzonen, Einfriedungen und Mauern</u>
Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Gestaltung von Vorzonen sowie zu Einfriedungen getroffen. Die Festsetzungen zur Bepflanzung leisten einen Beitrag zur Gebietsdurchgrünung und tragen zur Aufwertung des Erscheinungsbilds im Umfeld der öffentlichen Verkehrsflächen bei. Insbesondere zu den erschließenden öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sollen durch die festgesetzte Höhe der Einfriedungen von 1,3 m eine überhöhte Abschirmung und damit die Einschränkung von Blickbeziehungen in den Zugangsbereichen zu Gebäuden vermieden werden. Im Übrigen soll eine Begrenzung der Einfriedungen auf 4 m Höhe einerseits dem individuellen Bedürfnis zur Abschirmung entsprechen und andererseits, insbesondere durch den Ausschluss von vollständig geschlossenen bzw. schließenden Werkstoffplatten oder Verbundstoffen eine Beeinträchtigung durch übermäßige Verschattung oder die Entstehung von Angsträumen durch komplett abgeschirmte und somit uneinsehbare Bereiche verhindern. Mit den geplanten Festsetzungen zugunsten von Gehölzen für die Anpflanzung von Hecken gemäß aufgestellter Pflanzvorschlagliste kann auch ein möglicher Verlust

von Habitatstrukturen abgemildert und ein positiver Beitrag zur Luftqualität geleistet werden.

Stellplätze für Abfallbehälter und Wertstofftonnen
Im Sinne eines optisch ansprechenden Straßenbildes sind Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter unter Beachtung der festgesetzten Höhen dauerhaft so bepflanzen oder abzuschirmen, dass die Behälter selbst von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht einsehbar sind. Der Ausschluss von Standorten in den Gebäudevorzonen bzw. mit einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen trägt dem Umstand Rechnung, dass diese Bereiche möglichst umfassend begrünt und attraktiv gestaltet werden sollen. Ziel der Festsetzung ist es auch darauf hinzuwirken, Abfallbehälter oder Wertstofftonen zunehmend in die Gebäude zu integrieren und die im Gewerbegebiet ohnehin nur begrenzt zur Verfügung stehenden Freiflächen nicht zusätzlich für diese Belange zu versiegeln.

Stützmauern und -wände
Da für die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Versorgungsanlagen eine nicht unerhebliche Geländemodellierung erforderlich wird, werden Festsetzungen zur Höhe und Ausgestaltung von Stützmauern und -wänden im Bebauungsplan getroffen. Damit wird einerseits berücksichtigt, dass auch die privaten Grundstücksflächen der Geländemodellierung und zukünftigen Höhenlage der Verkehrsflächen anzupassen sind, andererseits wird die Entstehung von überhöhten Anlagen zwischen den jeweils privaten Flächen und damit verbundene, deutliche räumliche Zäsuren in den Freiflächen im Plangebiet ausgeschlossen. Im Sinne eines optisch ansprechenden Geländeübergangs sollen Stützmauern stufenartig angelegt werden, je nach Höhe der Stützmauer sind diese zueinander versetzt anzuordnen (dabei gibt die jeweils oberhalb liegende Stützmauer vor, wie weit diese von der Vorderkante der darunterliegenden abzurücken ist). Es ist zu prüfen, ob durch die Gesamtanlage die Errichtung von Absturzsicherungen im Gelände erforderlich werden.

m) Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Im Bebauungsplan erfolgt daher die nachrichtliche Übernahme von:

- der Anbauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- der Anbaubeschränkungszone gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- der Anbauverbotszone gem. Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG)
- der Anbaubeschränkungszone gem. Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG)
- den Anlagen der Außenwerbung gem. Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG)
- den Richtfunktrasse und Bauhöhenbeschränkung

Die im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise dienen dem Schutz der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren Rechnung.

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Bergbauliche und geologische Einwirkungen
- Artenschutz – CEF-Maßnahmen (Feldlerche)
- Artenschutz – Maßnahmen zur Vermeidung des Tötungsverbots
- Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung
- Grundwassermessstellen
- Niederschlagswasserbeseitigung
- Eingriffsregelung
- Erdbebengefährdung
- Kampfmittel
- Höhe baulicher Anlagen
- Bodendenkmäler
- Pflanzvorschlagslisten
- Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

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 beigefügt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde daher ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag[5] erarbeitet, um die mit der Planung einhergehende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu ermitteln und erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden über externe Maßnahmen (Ökokonto) ausgeglichen.

Um dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entgegen zu wirken, wurde eine Artenschutzprüfung[6] durchgeführt. Im Ergebnis sind im Plangebiet Brutvorkommen europäisch geschützter Vogelarten nicht auszuschließen.

Um die Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die vom Vorhaben betroffenen Feldlerchen-Brutpaare langfristig zu gewährleisten, ist die Durchführung geeigneter artspezifischer CEF-Maßnahmen erforderlich.

[5] Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 1/Pütz -Interkommunales Gewerbegebiet zwischen der AS Bedburg und dem Ortsteil Pütz – ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 15.10.2021 (überarbeitet 28.03.2022)

[6] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stadt Bedburg, Bebauungsplan Nr. 1 Pütz – Interkommunales Gewerbegebiet zwischen der AS Bedburg, der BAB 61 und dem Ortsteil Pütz, Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, Erftstadt, 23.03.2022

Die Realisierung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zum Artenschutz ist dauerhaft vertraglich auf den Flurstücken 30 (anteilig) und 31 der Flur 14, Gemarkung Pütz zu sichern und bereits eine Brutperiode vor Baubeginn und durchzuführen sowie anschließend zu erhalten und zu pflegen.

Die Maßnahmen sind gemäß den Ausführungen der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 1 / Pütz durchzuführen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Gesamtmaßnahmenfläche umfasst 3 ha und wird derzeit ebenso wie die angrenzenden Flächen intensiv ackerbaulich genutzt. Geplant ist sowohl die Anlage eines mehrjährigen und eines einjährigen Blühstreifens als auch die Extensivierung einer derzeit intensiv genutzten Ackerfläche inklusive eines Streifens mit Ernteverzicht.

Anlage einer mehr- und einjährigen Blühfläche

Im Randbereich der externen Maßnahmenfläche erfolgt zunächst die Anlage einer ca. 1 ha großen *mehrjährigen Blühfläche* mit einer Breite von 21 m. Die erstmalige Anlage dieser unmittelbar östlich an den unbefestigten Wirtschaftsweg angrenzenden Maßnahme muss im Sommer bzw. spätestens im Frühherbst vor der Baufeldräumung erfolgen. Die mehrjährige Blühfläche ist mit einer Ansaatmischung (z.B. die im Vertragsnaturschutz aufgeführte Rahmenmischung B) einzusäen und muss möglichst über einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren bestehen bleiben. Nach diesem Zeitraum kann die Blühfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an eine andere fachlich geeignete Stelle rotieren. Falls notwendig können die Fläche oder Teile davon während der 3 bis 5 Jahre neu eingesät werden. Im letzten Jahr vor einer Rotation ist die Einsaatfläche mindestens bis Ende Dezember zu erhalten. Die Teil-Maßnahmenfläche darf staffelweise im Herbst und Frühjahr gemulcht werden, wobei jeweils etwa 50 Prozent des Pflanzenbestandes von der Pflegemaßnahme auszusparen sind.
In unmittelbarer Angrenzung an die mehrjährige Blühfläche erfolgt die Anlage einer ca. 0,5 ha großen *einjährigen Blühfläche* mit einer Breite von 12 m jährlich entweder im Herbst (Mitte Oktober) oder im Frühjahr bis spätestens April mit einer Ansaatmischung (z.B. die im Vertragsnaturschutz aufgeführte Rahmenmischung C). Die einjährige Blühfläche kann innerhalb der Maßnahmenfläche rotieren. Zudem ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Rotation an eine andere fachlich geeignete Stelle möglich.
Auf beiden Blühflächen ist die Anwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ganzjährig nicht zugelassen. Bei übermäßigem Aufkommen von nicht ausgesäten, anbautechnisch problematischen Ackerunkräutern kann - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - eine punktuelle Bekämpfung erfolgen. Zudem dürfen die Blühflächen mit Ausnahme notwendiger Pflegemaßnahmen nicht befahren werden.

Ernteverzicht und extensiver Getreideanbau

In unmittelbarer Angrenzung an die Blühflächen erfolgt ein *Ernteverzicht* auf einer ca. 0,5 ha großen Fläche mit einer Breite von 12 m. Das Getreide für den Ernteverzichtsstreifen wird jährlich neu eingesät. Die erstmalige Anlage dieser Maßnahme erfolgt spätestens im Herbst vor der Baufeldräumung mit einem standfesten Wintergetreide (z.B. Weizen, Gerste). Bei Wintereinsaat ist Wintergetreide (z.B. Weizen, Gerste) und bei einer Frühjahrseinsaat das entsprechende Sommergetreidesaatgut zu verwenden. Der Getreidebestand soll über Winter bis Ende Februar stehen bleiben. Die Teil-Maßnahmenfläche darf mit Ausnahme notwendiger Pflegemaßnahmen nicht befahren werden.

Die restliche ca. 1 ha große Fläche innerhalb der Maßnahmenfläche ist *extensiv zu bewirtschaften*. Der Reihenabstand muss mindestens 20 cm betragen. Bei Wintereinsaat ist Wintergetreide (z.B. Weizen, Gerste) und bei einer Frühjahrseinsaat das entsprechende Sommergetreidesaatgut zu verwenden. Der früheste Erntezeitpunkt ist der 30.06. (bei Wintergerste 20.06.). Eine Nutzung der Fläche als Biogasgetreide sowie eine Untersaat sind nicht zulässig. Das Befahren der Fläche ist auf ein für die Bewirtschaftung notwendiges Maß zu beschränken.
Auf den benannten Flächen ist die Anwendung von Insektiziden, Rodentiziden und Fungiziden (Ausnahme Saatgutbeize) ist nicht zugelassen. Eine Düngung ist auf eine Startdüngergabe mit bis zu 50 kg N zu begrenzen. Bei übermäßigem Aufkommen von nicht ausgesäten, anbautechnisch problematischen Ackerunkräutern kann an maximal 2 Terminen ein Herbizid eingesetzt werden. Die Flächen für den Ernteverzicht und extensiven Getreideanbau können innerhalb der Maßnahmenfläche rotieren. Zudem ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Rotation an eine andere fachlich geeignete Stelle möglich.
Technisch notwendige kleinere Abweichungen durch eine Änderung der Bewirtschaftungsbreite sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Im Falle einer Rotation sind die zuvor beschriebene Mindestgröße sowie die Breite der Teil-Maßnahmenflächen beizubehalten.

Darüber hinaus sind im Ergebnis der Artenschutzprüfung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände besondere Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich, die als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

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.

6. Flächenbilanz

Gewerbegeiet GE	ca.	32,6 ha	80 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	4,3 ha	8 %
Flächen für Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen (Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Grünfläche)	ca.	3,9 ha	10 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,9 ha	2 %
Geltungsbereich des Bebauungsplans	**ca.**	**41,7 ha**	**100 %**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschreitet mit insgesamt 41,78 ha

die Vorgabe aus der Regionalplanung für eine 40 ha große Gebietskulisse.
Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Geltungsbereich liegenden Straßenverkehrsflächen im Bereich des erforderlichen Ausbaus der Plangebietsanbindung an die L279 sowie der Ausbau der bestehenden Fahrbahn zwischen den beiden Knotenpunkten eine großzügige Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen vorbereiten und dabei auch nicht unerhebliche Anteile des Bestands (Flurstück der L279 gemäß Grafik). Abzüglich dieser Flächenanteile liegt die tatsächliche Neuausweisung an Bauflächen, inklusive Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen unterhalb der maßgeblichen Obergrenze von 40 ha.

Grafik zur Flächenbilanz (ISR), Stand Januar 2022

Stadt Bedburg
Der Bürgermeister