

**Kreisstadt Bergheim**  
**Bebauungsplan Nr. 151.1-2/PA,**  
**8. Änderung**

**Begründung**



Erarbeitet durch:

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Bachemer Straße 115

50931 Köln

## INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	1
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	1
2	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes	1
2.2	Planvorhaben	2
2.3	Räumlicher Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151.1-2/Pa	2
2.4	Verkehrliche Erschließung	4
2.4.1	Ver- und Entsorgung	4
2.5	Planungsrecht	4
2.6	Schutzgebiete	5
2.7	Fachplanungen	5
2.8	Geologie und Baugrund	5
2.8.1	Baugrund	6
2.8.2	Versickerungseigenschaften	7
2.9	Altlasten	7
2.10	Bodendenkmal	7
3	PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	8
3.1	Gewerbegebiet	8
3.1.1	Nicht zulässige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes GE*	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen	11
3.4	Nebenanlagen	11
3.5	Verkehrliche Erschließung	11
3.6	Immissionsschutz – Lärmimmissionen	13
3.7	Leitungsrechte	14
4	NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	14
5	NATUR UND LANDSCHAFT	16
5.1	Rechtsgrundlage	16
5.2	Belange des Umweltschutzes – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	16
5.2.1	Bewertung der Umweltauswirkungen	17



---

5.2.2	Planungsrelevante besonders und streng geschützte Arten	17
5.2.3	Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung	18
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	19
7	HINWEISE	19
8	FLÄCHENBILANZ	20

## Anlagen

## **1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung**

### **1.1 Planungsanlass und Erfordernis**

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151.1-2/Pa soll der Betriebsstandort eines ansässigen Distributionsunternehmens an der Walter-Gropius-Straße im Gewerbepark Bergheim gesichert und weitere Entwicklungsmöglichkeiten für diesen Betrieb geschaffen werden. Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Anbau von zwei Lagerhallen auf dem Betriebsgrundstück zu ermöglichen. Da die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 151.1-2/Pa und seinen Änderungen diesen Zielsetzungen entgegenstehen, weil eine festgesetzte Grünfläche in Anspruch genommen werden muss und die geltenden Baufenster und zulässigen Bauhöhen die beabsichtigte Entwicklung nicht ermöglichen, ist die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151.1-2/Pa erforderlich geworden. Die Entwicklung des Gewerbegebietes ist so zu gestalten dass den Belangen des Umweltschutzes und der Landschaftspflege ausreichend entsprochen wird.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und sich der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, wird die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151.1-2/Pa im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Aus Inhalt und Zielen der Bebauungsplanänderung ergibt sich, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB wird damit abgesehen. Die erforderlichen Angaben zur Umwelt sowie die Abhandlung der Eingriffsregelung werden im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung durchgeführt.

## **2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**

### **2.1 Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes**

Der Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151.1-2/Pa für den Gewerbebetrieb Walter-Gropius-Straße 12a liegt im Stadtteil Bergheim-Paffendorf am nordwestlichen Rand des Gewerbeparks Bergheim. Das Gewerbegrundstück wird über die Walter-Gropius-Straße, Friedrich-Bessel-Straße und dem Desdorfer Weg erschlossen. Auf dem Eckgrundstück Friedrich-Bessel-Straße/Desdorfer Weg befindet sich die Moschee des Islamischen Kulturvereins e. V. Bergheim. Das benachbarte Grundstück Friedrich-Bessel-Straße Nr. 20 (Flurstücknummer 438 und 439) ist als Entwicklungsfläche für das Distributionsunternehmen bereits erworben worden.

Nordwestlich des Desdorfer Weges grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 206/Paffendorf für die Erweiterung des Gewerbeparks Bergheim an. Der seit dem 06.07.2009 rechtsverbindliche Teilbebauungsplan Nr. 206/2 „Industrie- und Gewerbepark Bergheim“ ermöglichte dort die Ansiedlung eines großen Distributionsunternehmens im 3-Schicht-Betrieb. Der Bebauungsplan Nr.

206.1/Pa „Industrie- und Gewerbepark Bergheim - Biogasanlage“ erlangte am 01.10.2009 Rechtskraft.

In ca. 420 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich die nächstgelegenen Wohnbereiche von Paffendorf. Sie sind durch rechtsverbindliche Bebauungspläne als Reines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Weitere Wohnnutzung im Außenbereich befindet sich am Meßweg 9 – 17.

## 2.2 Planvorhaben

Für den bestehenden Distributionsbetrieb an der Walter-Gropius-Straße 12a ist in einer ersten Realisierungsstufe die Erweiterung um zwei Lagerhallen geplant, die nordwestlich an die Bestandsgebäude angebaut werden sollen. Für die geplanten Gebäude ist betriebstechnisch eine größere Höhe erforderlich, als sie derzeit im Bebauungsplan festgesetzt ist. Die Parzellen Nr. 438 und 439 sind bereits im Eigentum der Firmeninhaber des Distributionsunternehmens. Die dort geplanten Hallen sollen von der Friedrich-Bessel-Straße und von der bestehenden Zufahrt vom Desdorfer Weg erschlossen werden. Als zukünftige Option ist die Entwicklung des Betriebes in weiteren Baustufen in süd-östliche Richtung vorgesehen. Diese Entwicklung wird bereits planerisch berücksichtigt, ist aber nicht Gegenstand dieser 8. Bebauungsplanänderung.

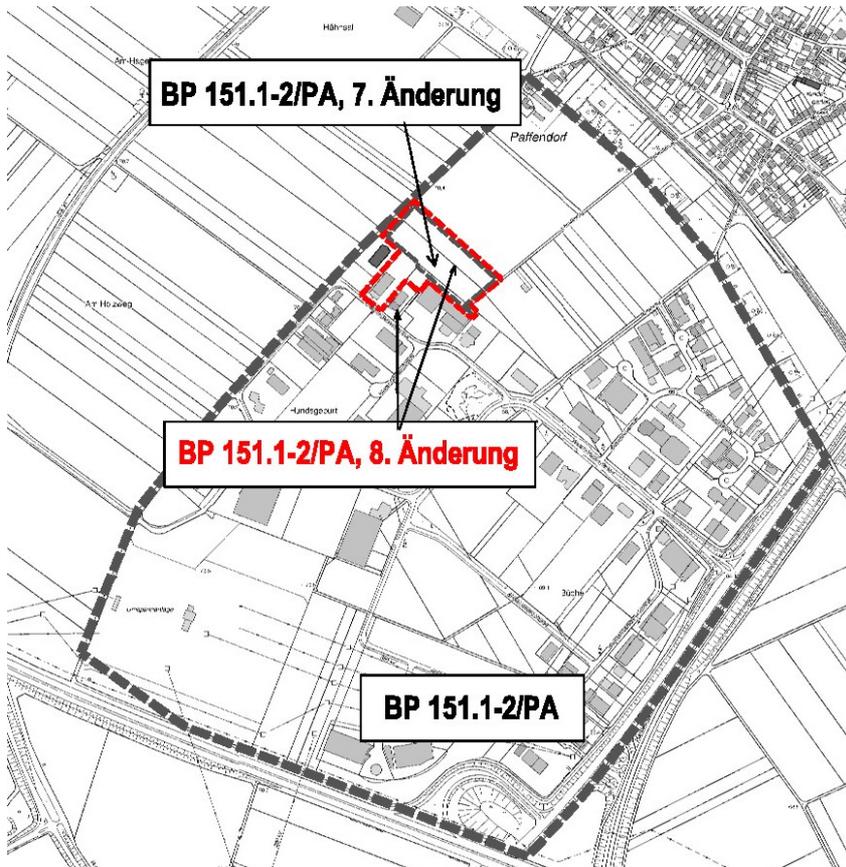
## 2.3 Räumlicher Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151.1-2/Pa

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151.1-2/Pa umfasst die Grundstücksteilflächen, wo aufgrund der aktuellen planerischen Zielsetzung Änderungsbedarf des geltenden Planungsrechts besteht.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan und der Plandarstellung des Bebauungsplans Nr. 151.1-2/Pa 8. Änderung zu entnehmen.

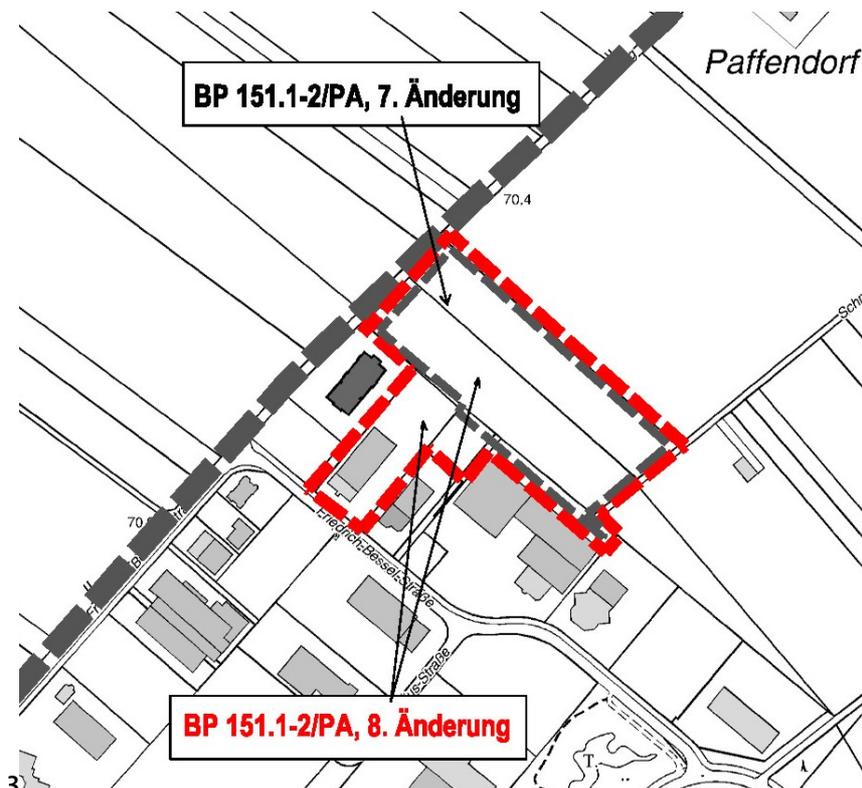
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,3 ha.

Abbildung 1 Übersicht geltender Bebauungspläne im Plangeltungsbereich



Quelle: Kartengrundlage Stadt Bergheim, eigene Darstellung

Abbildung 2 Übersicht geltender Bebauungspläne - Ausschnitt



Quelle: Kartengrundlage Stadt Bergheim, eigene Darstellung

## 2.4 Verkehrliche Erschließung

Das Betriebsgelände ist derzeit von der Walter-Gropius-Straße bzw. Friedrich-Bessel-Straße sowie vom Desdorfer Weg aus zu erreichen. Diese Straßen sind auch im geltenden Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche in ausreichender Breite festgesetzt. Über den Desdorfer Weg erfolgen auch Transporte für Großtrafos. Auf dem Betriebsgrundstück selbst sind derzeit 105 Stellplätze für Mitarbeiter vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Hallen wurde fachplanerisch untersucht und die entsprechenden Anforderungen in Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

### 2.4.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur sichergestellt. Das Schmutzwasser wird aus dem Plangebiet in den bestehenden Kanal eingeleitet. Die unbelasteten Niederschlagswasser des Betriebsgrundstücks werden derzeit über ein Mulden-Rigolen-System im nördlichen Bereich des Grundstücks versickert. Durch die geplanten baulichen Erweiterungen sind weitere Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung vorzuhalten. Die geologisch-hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet und auch im zukünftigen Erweiterungsgebiet des Firmengeländes (außerhalb des Geltungsbereichs der 8. Bebauungsplanänderung) wurden fachgutachtlich untersucht und bewertet.

## 2.5 Planungsrecht

Im Rahmen der 103. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bergheim ist das Plangebiet als Gewerbegebiet GE dargestellt. Die planerischen Zielsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151.1-2/Pa sind damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151.1-2/Pa überlagert den Geltungsbereich der 7. Änderung und Teilflächen, für die der Bebauungsplan Nr. 151.1-2/Pa einschließlich seiner zweiten Änderung Rechtsgültigkeit hat. Für das Plangebiet ist derzeit als Art der baulichen Nutzung ein gegliedertes Gewerbegebiet (GE\*) mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Entsprechend der vorgenommenen Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandserlass NRW (1982 und 1998) sind innerhalb des Plangebietes bis auf die textlich ausgenommenen Betriebsarten und Anlagen alle sonstigen aufgeführten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse Nr. V, VI und VII zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (U.K. Traufe, O. K. Attika/Brüstung) im Plangebiet beträgt 7,0 m über Bezugspunkt. Im Norden und Westen sowie an den Erschließungsstraßen sind Flä-

chen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und weitere Festsetzungen zur Eingrünung von Pkw-Stellplätze getroffen.

## 2.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“. Dieser sieht für den Planbereich das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen“ vor. Das Plangebiet steht nicht unter Landschaftsschutz.

Im Plangebiet und im relevanten Einwirkungsbereich bestehen keine Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete).

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

## 2.7 Fachplanungen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, worin die Grundlagen der Verkehrserschließung für diesen Bereich entwickelt und abgestimmt wurden.

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Zu dieser Bebauungsplanänderung wurden die Auswirkungen auf Natur- und Landschaft sowie erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

Der Baugrund und die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurden untersucht und die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

## 2.8 Geologie und Baugrund

Das Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, hat die geologisch-hydrogeologische Situation bzw. die Untergrundverhältnisse und Sickerfähigkeit im Plangebiet sowie der optionalen östlich gelegenen Erweiterungsflächen untersucht. Im folgenden werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

### 2.8.1 Baugrund

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse<sup>1</sup> für die erste Realisierungsstufe der zwei geplanten Hallen wurden am 26.04.2010 fünf Rammsondierungen (RS) durchgeführt. Es wurden bis ca. 0,8 m unter Geländeoberkante Hinweise auf mitteldicht gelagerte Auffüllungsböden festgestellt. In Tiefen zwischen 1,5 m und 2,5 m unter Geländeoberkante wurde Lößlehme von überwiegend steifer Konsistenz angetroffen. Diese unterlagernd wurden sandig-kiesige Hauptterrassenablagerungen in mitteldichter bis dichter Lagerung angetroffen. Im geplanten Baufeld befindet sich heute eine Versickerungsmulde, die sachgerecht zurückgebaut werden muss und mit sandig-kiesigen Böden zu verfüllen ist.

Die Löss/Lößlehme, die den direkten Untergrund bilden, stellen nur einen bedingt tragfähigen Baugrund dar. Die Sande und Kiese der Hauptterrasse sowie die sachgerecht eingebrachte Muldenverfüllung dagegen bilden einen gut tragfähigen Baugrund.

Damit liegt unterhalb der Gründungsebene ein ungleichmäßig tragfähiger Baugrund vor, der für einen ausreichend setzungsarmen Abtrag der Bauwerkslasten bodenverbessernde Maßnahmen erfordert. Zur Vermeidung von unzulässigen Setzungen und Setzungsdifferenzen wird gutachtlich empfohlen, unterhalb von Fundamenten generell ein lastverteilendes Tragpolster aus grobkörnigem Material (z. B. Kiessand) in einer Stärke von 0,3 m einzubauen.

Im Rahmen der Untergrunderkundung von Juli 2010, die auch den Erweiterungsbereich östlich des Bebauungsplangebietes mit einbeziehe, werden allgemeine Angaben zur Gründung gegeben.<sup>2</sup> Im Ergebnis ist darzulegen, dass die Lösslehme nur einen bedingt tragfähigen Baugrund darstellen und daher Bodenverbesserungsmaßnahmen und Einbauten von Gründungspolstern vorzunehmen sind. Die Sande und Kiese der Hauptterrasse stellen dagegen einen gut tragfähigen Baugrund dar, in denen Hochbauten über bewehrte Fundamente, Bodenplatten und/oder Plattenabschnitte ohne Bodenverbesserungsmaßnahmen gegründet werden können. Zur Erstellung von befestigten Parkplatz- und Verkehrsflächen ist ein tragfähiges Planum herzustellen, das für die Ausführungen von Regelaufbauten gemäß RStO 01 geeignet ist.

Im Bebauungsplan wird auf die erfolgten Baugrunduntersuchungen und auf die Erfordernis besonderer Gründungs- oder Schutzmaßnahmen hingewiesen.

---

<sup>1</sup> Dr. Tillmanns & Partner GmbH: BV Siewert & Kau Computertechnik GmbH, Hallenerweiterung, Gutachterliche Stellungnahme zur Gründung, Bergheim 29.04.2010

<sup>2</sup> Dr. Tillmanns & Partner GmbH: Untergrunderkundung im Bereich der geplanten Erweiterung auf dem Betriebsgelände im Gewerbegebiet BM-Paffendorf, Bergheim 09. Juli 2010

### 2.8.2 Versickerungseigenschaften

Zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden im Juli 2010 innerhalb des Plangebietes und auch für die optionale östliche Erweiterungsfläche, die jedoch nicht Gegenstand der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151.1-2/Pa ist, Bodenuntersuchungen durchgeführt.<sup>3</sup>

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden insgesamt 10 Kleinrammbohrungen und 6 Rammsondierungen durchgeführt. Dabei wurden die Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von max. 6,0 m und die Rammsondierungen bis max. 5,80 m tief unter Geländeoberkante gebracht.

Die Ergebnisse der Bohrbefunde weisen auf Lösslehme mit vorzugsweise steifer Konsistenz bis zu einer Tiefe von 3,3 m bis 4,80 m hin. Danach sind sandige-kiesige Schichten der pleistozänen Hauptterrasse angetroffen worden. Die Ergebnisse der durchgeführten Sickerversuche zeigen auf, dass die Lösslehmschichten für eine Versickerung nicht geeignet sind, wohl aber die erkundeten Terrassensedimente. Daher wird die Versickerung der Dachflächenwasser mittels Rigolen (Rohrrigolen, Kastenrigolen o. ä.) oder Mulden empfohlen, die entsprechend tief in die Sande und Kiese einzubinden sind.

### 2.9 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt. Sensorische Auffälligkeiten, wie Gerüche und/oder Verfärbungen, die auf Schadstoffe im Boden hinweisen, wurden bei den Bodenuntersuchungen<sup>4</sup> nicht festgestellt.

### 2.10 Bodendenkmal

Mit Schreiben vom 03.07.2006 im Rahmen der Verfahren zur 103. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151.1-2/Pa hat das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege mitgeteilt, dass in einer Teilfläche des Plangebietes bereits Prospektionen durchgeführt worden sind, die keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler ergaben und auch keine weiteren naturräumlichen Gegebenheiten vorliegen, die eine erhöhte Funderwartung begründen würden. Auf die gesetzlichen Vorgaben der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen wurde hingewiesen. Der Hinweis auf die Belange des Bodendenkmalschutzes sowie den gesetzlichen Bestimmungen wird auch in die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151.1-2/Pa aufgenommen.

---

<sup>3</sup> ebenda

<sup>4</sup> ebenda

### 3 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

#### 3.1 Gewerbegebiet

Für das Plangebiet ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 151.1-2/Pa „Gewerbepark Bergheim“ ein Gewerbegebiet festgesetzt, dass nach Art der Betriebe und Anlagen zum Schutz der Wohngebiete im Nordosten des Planbereichs in seiner Nutzung eingeschränkt ist.

Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzung besteht mit der 8. Änderung des BP 151.1-2/Pa nicht das Erfordernis, die zulässig Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich zu ändern. Gleichwohl werden aber mit der 8. Bebauungsplanänderung die zulässigen Arten der Gewerbebetriebe auf die aktuelle Abstandsliste zum Abstandserlass der Minister für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBL. NW S. 659) angepasst. So ist z. B. die Betriebsart Nr. 113 „Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder Mastkälbern oder zur getrennten Aufzucht mit Schweinen“, die im BP Nr. 151.1-2/PA, 7. Änderung noch explizit ausgeschlossen wurde, nicht mehr in der Abstandsliste zum Abstandserlass v. 06.06.2007 aufgenommen worden, was nun auch in den textlichen Festsetzungen zur 8. Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen ist. Die Inhalte und Zielsetzungen für die Art der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet werden aber gegenüber dem bisherigen Planungsrechts nicht geändert.

Das nach § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet GE\* wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt in seiner Nutzung eingeschränkt:

Nicht zulässig sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass der Minister für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBL. NW S. 659) aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV sowie die Betriebsarten der Abstandsklasse V, die nicht mit (\*) gekennzeichnet sind und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten. Die ausgeschlossenen Betriebsarten der Klasse V oder vergleichbare Betriebe und Anlagen sind dann ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass die Betriebe und Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die benachbarten schutzwürdigen Gebiete verursachen. Somit wird eine Übermaßregelung vermieden und den örtlichen und jeweiligen technischen Gegebenheiten Rechnung getragen.

Die Einschränkung der Nutzung stellt sicher, dass die zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets keine unzumutbaren Lärm-, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsemissionen auf den benachbarten schutzwürdigen Bauflächen, insbesondere im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung, erzeugen. Die nächstgelegenen Wohnbereiche von Paffendorf liegen in ca. 420 m Entfernung zum Plangebiet. Sie sind durch rechtsverbindliche Bebauungspläne als Reines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Bestehende

Wohnnutzungen im Außenbereich nördlich des Plangebietes (Meßweg 9 – 17) sind mit den planerischen Festsetzungen für das Gewerbegebiet gleichfalls in vollem Umfang berücksichtigt.

### 3.1.1 Nicht zulässige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes GE\*

In dem Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO die allgemein zulässigen Gewerbebetriebe Land- und Gartenbau, Tierhaltung und Tierzucht sowie Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig. Dies begründet sich darin, dass ein Flächenverbrauch im Plangebiet für Einrichtungen und Betriebe, die auch an einem anderen Standort zulässig sind, vermieden wird. Das entspricht Zielsetzung, die gewerblich nutzbaren Flächen der Stadt Bergheim einer entsprechenden Ausnutzung zuzuführen und vorrangig solche Betriebe anzusiedeln, die aufgrund ihrer Betriebsmerkmale an einen solchen Standort angewiesen sind. Der Ausschluss von Gewerbebetrieben für Land- und Gartenbau sowie Tierzucht und Tierhaltung begründet sich zudem dadurch, einen Flächenverbrauch im Plangebiet durch solche Betriebe, die auch im Außenbereich zulässig sind und dort aufgrund der Immissionsproblematik auch sinnvoller anzusiedeln sind, zu vermeiden. Die Festsetzungen stellen auch die planungsrechtliche Zulässigkeit des vorhandenen Distributionsbetriebes im Plangeltungsbereich dauerhaft sicher.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist zudem mit der bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 151.1-2/Pa formulierten städtebaulichen Zielsetzung begründet, nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in der Kreisstadt Bergheim entgegenzuwirken. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des 2009 vom Rat der Kreisstadt Bergheim beschlossenen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes Bergheim. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, trägt dem Umstand Rechnung, dass bestimmte Gewerbebetriebe auf Verkaufsflächen angewiesen sind und wird auch in der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151.1-2/Pa festgesetzt. Die Einzelhandelsbetriebe müssen im Verhältnis zum Produktionsbetrieb und Handwerksbetrieb sowohl umsatzbezogen als auch flächenbezogen deutlich untergeordnet sein. Diese geforderte Unterordnung setzt einen engen funktionalen und räumlichen Bezug des Einzelhandelsbetriebs zum Produktions- bzw. Handwerksbetrieb voraus. Des Weiteren ist der Verkauf über Kioske, soweit er der Versorgung der im Gewerbegebiet arbeitenden dient, zulässig und somit die Versorgung für Beschäftigte im Gewerbegebiet gewährleistet.

Bereits im Bebauungsplan Nr. 151.1-2/Pa wurden diese städtebaulichen Zielsetzungen für das Gewerbegebiet begründet. Aufgrund ihrer anhaltenden Gültigkeit und Aktualität werden die Zielsetzungen und Festsetzungen entsprechend mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151.1-2/Pa beibehalten und weiterverfolgt.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet durch zulässige Höhe über Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl ist durch den vorgegebenen oberen Wert begrenzt. Dies dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits berücksichtigt es aber auch die betriebstechnischen Anforderungen in dem Gewerbegebiet, dass auch ein Großteil der Fläche als befestigte Fläche für Pkw und Lkw gestaltet werden muss.

Die Festsetzung der baulichen Höhe über Bezugspunkt erfolgt aus dem Grund, da im Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren können und daher über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden kann. Die festgesetzte bauliche Höhe berücksichtigt dabei die betrieblichen Anforderungen an die gewerbliche Nutzung. Mit der festgesetzten Höhe wird zum einen eine notwendige hohe Flexibilität für die Gebäudekonzeption gewährleistet und zum anderen die Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (Gewerbe, Wohnen, Richtfunktrassen) berücksichtigt. Gleichzeitig wurden ausnahmsweise zulässige Überschreitungen, z. B. durch technisch erforderliche Gebäudeteile, festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass für untergeordnete Bauteile des Gewerbebetriebs regelmäßig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig werden.

Die zulässige Höhe der Oberkante von Gebäuden und baulichen Anlagen wird gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 151.1-2/Pa und seiner 7. Änderung auf 10,00 m über Bezugspunkt festgesetzt, da für die heutigen Hallen, deren Oberkante z. T. ca. 9,00 m über Gelände liegen, die ursprünglich festgesetzte Höhe bereits nicht ausreichend war und aufgrund der betrieblichen Belange an diesem Standort eine Befreiung von den Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden musste. Die in Planung befindliche Halle Nr. 8 weist eine Höhe von ca. 9,06 m über Gelände auf. Die nun festgesetzte Höhe von 10,00 m berücksichtigt den Bestand, erlaubt einen nötigen Spielraum bei der Objektplanung und entspricht zudem der zulässigen baulichen Höhen gemäß Bebauungsplan Nr. 151.1-2/Pa auf der gegenüberliegenden Seite der Friedrich-Bessel-Straße. Des Weiteren wird ein städtebaulich verträglicher

Übergang zu den bestehenden oder geplanten, höheren Gebäudekörpern im Gewerbegebiet gewährleistet.

Die Höhe von zulässigen Windenergieanlagen auf dem Grundstück wird auf maximal 20,0 m über Bezugspunkt begrenzt. Somit werden zum einen die konstruktiv-physikalischen Bedingungen für den Betrieb solcher Windenergieanlagen berücksichtigt und zum anderen werden erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild vermieden. Es sei hierbei noch darauf hingewiesen, dass die Wehrbereichsverwaltung bei Überschreitung der Höhe von 15,0 m durch bauliche Anlagen im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Als Bezugspunkt wurde der bestehende BZP 1 = 69,52 m ü. N.N. in der Friedrich-Bessel-Straße übernommen.

### **3.3 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebietes werden die Baugrenzen so geführt, dass die notwendige Flexibilität zur Anordnung der Betriebsgebäude- und anlagen gewährleistet bleibt. Da heute die Gebäudeplanung noch nicht abschließend feststeht, werden die Baugrenzen im Sinne einer Angebotsplanung so großzügig wie möglich angelegt. Die Baugrenzen berücksichtigen dabei notwendige Abstände zur vorhandenen Ferngasleitung im nördlichen Plangebiet sowie zu benachbarten Grundstücken. Die im Zuge der Bebauung erforderlichen Erschließungsflächen oder Feuerwehrzu- bzw. -umfahrten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### **3.4 Nebenanlagen**

Im Bebauungsplan festgesetzt, dass Windenergieanlagen mit einer maximalen Höhe von 20,0 m nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hierbei handelt es sich um eine untergeordnete Nebenanlage, die dem Nutzungszweck „Versorgung eines Gewerbebetriebes“ dient. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass durch diese Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren auf die benachbarten schutzwürdigen Gebieten auftreten. Die Zulässigkeit der Windenergieanlagen ist mit der Zielsetzung einer ökologischen und nachhaltigen Gestaltung des Gewerbeparks Bergheim begründet, so dass auch die Nutzung von regenerativer Energien ermöglicht werden soll.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird heute über die Walter-Gropius-Straße, Friedrich-Bessel-Straße und dem Desdorfer Weg erschlossen. Die geplante Erweiterung des Distributionsunternehmens wurde verkehrsgut-

achtlich auf die Machbarkeit und Verträglichkeit untersucht.<sup>5</sup> Dabei wurde die erste Realisierungsstufe und die weitere mittelfristig geplante Erweiterung nach Osten geprüft. Die vorhandenen und zukünftigen Verkehrsaufkommen wurden getrennt für die beiden Ausbaustufen nach Pkw und Lkw berechnet und die Auswirkungen auf die Knotenpunkte zum übergeordneten Straßennetz (K 41, B 477 und Anschluss an A 61) geprüft. Des Weiteren wurde die Verkehrsführung und Verkehrsabwicklung im unmittelbaren Bereich des Betriebsgeländes für die jeweiligen Ausbaustufen anhand einer Entwurfsstudie überprüft. Die Entwurfsstudie zeigt exemplarisch die mögliche Anordnung der Hallen und ihrer Zufahrten. Die Darstellung der Bewegungsflächen für die Lkw und ihrer Schleppkurven belegen, dass der Ablauf der Lieferverkehre auf dem Grundstück störungsfrei abgewickelt werden kann. Die Festsetzungen im Rahmen der 8. Bebauungsplanänderung gewährleisten, dass die bauliche Entwicklung grundsätzlich möglich ist.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass aus gutachtlicher Sicht durch die geplante Betriebserweiterung, weder durch den 1. Bauabschnitt im Rahmen der 8. Änderung des BP 151.1-2/Pa noch durch den mittelfristig geplanten 2. Bauabschnitt Beeinträchtigungen im umliegenden Straßennetz und an den Knotenpunkten auftreten. Ergänzende Ausbaumaßnahmen sind aus Sicht der Leistungsfähigkeit nicht erforderlich.<sup>6</sup>

Daher sind im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151.1-2/Pa Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung nicht erforderlich. Die umliegenden Straßen (Walter-Gropius-Straße, Friedrich-Bessel-Straße und Desdorfer Weg) sind im geltenden Bebauungsplan Nr. 151.1-2/Pa und seiner 7. Änderung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der festgesetzte Querschnitt der öffentlichen Verkehrsflächen ist jeweils ausreichend so dass hier keine Erweiterungsmaßnahmen erforderlich sind. Für eine 24 m lange Teilfläche im Desdorfer Weg wird fachgutachtlich die Anlage einer Begegnungszone (Lkw/Lkw) empfohlen. Die Haltverbotsbeschilderung auf dem Desdorfer Weg sollte beibehalten werden. Der Pkw- und Lkw-Verkehr (An- und Ablieferung) kann störungsfrei auf dem Betriebsgrundstück selbst abgewickelt werden, Wendemöglichkeiten sind gegeben. Die heute vorhandenen 105 Stellplätze für Beschäftigte werden im Zuge der ersten Ausbaustufe auf 135 Stellplätze erhöht und auf dem Betriebsgrundstück bereitgestellt.

Im Zuge der zweiten Realisierungsstufe, die aber hier nicht Gegenstand der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151.1-2/Pa ist, wird der heutige Feldweg östlich des Betriebsgrundstückes für eine Verkehrserschließung auszubauen sein.

---

<sup>5</sup> Büro StadtVerkehr: Verkehrsgutachten Fa. Siewert & Kau in Bergheim Paffendorf, Hilden, Juli 2010

<sup>6</sup> ebenda

### 3.6 Immissionsschutz – Lärmimmissionen

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes ist es erforderlich, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich des Plangebietes in Zukunft keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten dürfen. Da die in der TA Lärm festgeschriebenen Richtwerte eingehalten werden müssen, sind für neu zu errichtende Anlagen im Sinne der TA Lärm klare Bedingungen zur Einhaltung des vorbeugenden Immissionsschutzes festzulegen. Das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Accon Köln GmbH hat zu diesem Sachverhalt ein Schallgutachten erstellt<sup>7</sup>.

Für die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen sind im vorliegenden Bebauungsplan die Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes in nordöstlicher und südwestlicher Richtung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Aufstellung des räumlich benachbarten Bebauungsplans Nr. 206.2/Pa „Industrie- und Gewerbepark Bergheim“ wurden mit der Unteren Immissionsschutzbehörde die Immissionsorte bereits abgestimmt. Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 151.1-2/Pa, 8. Änderung, sind die Immissionsorte nordöstlich des Standortes sowie das nächstgelegene Gebäude innerhalb des Plangebietes, in dem eine Betriebsleiterwohnung genehmigt ist, relevant.

Tabelle 1 Bezeichnung und Richtwerte der Immissionsorte

IP	Lage, Bezeichnung	Schutzbedarf	Richtwerte	
			tags dB(A)	nachts dB(A)
IP 1	Im Hasental 13	WR	50	35
IP 2	Holzgasse 17	WR	50	35
IP 3	An den Platanen 13	MI	60	45
IP 4	Meßweg 17	Außenbereich	60	45
IP 5	Friedrich-Bessel-Str. 14	GE	65	50

Gemäß den Betreiberangaben erfolgen die Anlieferungen für das Distributionsunternehmen in der Zeit zwischen 10:00 Uhr und 16:00 Uhr, die Auslieferung der Waren erfolgt zwischen 12:00 und 22:00 Uhr. Dabei ist davon auszugehen, dass 70% der Auslieferungen nach 20:00 Uhr erfolgen. Verladetätigkeiten nach 22:00 Uhr finden nicht statt, da alle Aufträge bzw. Warenbestellungen taggleich abgewickelt werden. Entsprechend dieser betrieblichen Erfordernis kom-

<sup>7</sup> Accon Köln GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation der Sievert & Kau Computertechnik GmbH nach den geplanten Erweiterungen, Köln 21.07.2010

men ca. 50 % der Mitarbeiter bis 9:00 Uhr und die übrigen 50 % der Mitarbeiter gegen 12:00 Uhr zur Arbeit.

Die Geräuschemissionen durch den gewerblichen Fahrzeugverkehr (Lkw-Verkehr, Pkw-Verkehr) sowie durch die Verladevorgänge wurden jeweils für den ersten und zweiten Bauabschnitt unter Berücksichtigung von Maximalansätzen berechnet. Für die erste Realisierungsstufe werden Beurteilungspegel an den oben genannten Immissionspegel erreicht, die um mindesten 14 dB (A) unter den Richtwerten liegen. Für die zweite Realisierungsstufe, die nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens ist, werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionspunkten tags und nachts um mindestens 11 dB (A) unterschritten. Es treten auch keine unzulässigen Spitzenpegel an den Immissionspunkten auf.

Die fachgutachtliche Beurteilung des zugehörigen Fahrzeugaufkommens auf der öffentlichen Straße hat ergeben, dass der Fahrzeugverkehr auf den öffentlichen Straßen im Abstand von bis zu 500 m keine schützenswerte Gebiete tangiert. Demnach sind organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche nicht erforderlich.

Auf Grund der gutachtlichen Stellungnahme zur Geräuschsituation des geplanten Bauvorhabens kann festgestellt werden, dass das Vorhaben im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes umgesetzt werden kann.

### 3.7 Leitungsrechte

Im Norden des Plangebietes verläuft die Ferngasleitung Koslar - Stetternich – Lövenich Nr. 18/14, die mit ihrem 8,0 m breiten Schutzstreifen nachrichtlich in dem Bebauungsplan übernommen wird. Im Bebauungsplan wird für den Versorgungsträger ein Leitungsrecht festgesetzt, dass die Befugnis des Versorgungsträgers umfasst, in dem Bereich unterirdische Versorgungsanlagen herzustellen und zu unterhalten. Alle Nutzungen, die die Herstellung und Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen könnten, wie z. B. Bebauung, Bepflanzungen, sind unzulässig. Die Bestimmungen der Versorgungsträger sind zu beachten. Bei geplanten Baumaßnahmen im Nähe-rungs- bzw. Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung sind frühzeitig alle Baumaßnahmen unter Vorlage der entsprechenden Detailpläne sowie der Zeitablauf der Baumaßnahmen mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Auf die allgemeinen Schutzanweisungen für Gasfernleitungen wird hingewiesen.

## 4 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah, direkt oder

ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation, in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Nach § 51 a Abs. 3 LWG ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der Verpflichtung nach Abs. 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Die unbelasteten Niederschlagswasser der Dachflächen werden im Plangebiet heute bereits über Mulden-Rigolen versickert. Gutachtlich wurde die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit im Plangebiet und auch bereits für die mittelfristige Erweiterungsfläche untersucht.

Die Ergebnisse zeigen auf, dass eine Versickerung ab der erkundeten Terrassensedimente möglich ist. Daher wird die Versickerung der Dachflächenwasser mittels Rigolen (Rohrrigolen, Kastenrigolen o. ä.) oder Mulden empfohlen, die entsprechend tief in die Sande und Kiese einzubinden sind.

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Versickerungsanlagen entsprechend der baulichen Entwicklung zu erweitern. Die genaue bauliche Ausgestaltung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises erfolgen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Versickerungsanlagen im Bereich von Pflanzflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist bereits mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151.2-2/Pa festgesetzt und wird auch in die 8. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Versickerungsmulden müssen einen Mindestabstand von 10,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze einhalten, so dass eine adäquate Grundstückseingrünung und Abschirmung zur Ortslage Paffendorf weiterhin gewährleistet bleibt. Von dieser Regelung ist der Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens ausgenommen, da hier der Abstand zur Grundstücksgrenze heute ca. 5,0 m beträgt und derzeit keine weiteren Flächen für eine Bepflanzung in diesem Bereich zur Verfügung stehen.

Die erforderlichen Flächen für Versickerungsmulden sind in der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 151.1-2/Pa 7. Änderung bereits dargestellt worden und werden auch in der Ermittlung der Eingriffe zu diesem Bebauungsplan berücksichtigt (vgl. Smeets + Damaschek, Umweltbeiträge, Abhandlung der Eingriffsregelung § 14 – 16 BNatSchG, August 2010). Der bereits ermittelte Flächenbedarf von 2.350 qm deckt auch einen möglichen Ausbau der Versickerungsanlagen auf dem Grundstück ab und wird als zulässige Obergrenze für die Flächeninanspruchnahme in den Grünflächen festgesetzt.

## 5 Natur und Landschaft

### 5.1 Rechtsgrundlage

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Sachlich knüpft § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB an den Begriff des Eingriffs an, wie er in § 8 Abs. 1 BNatSchG definiert ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen, damit von einem Eingriff gesprochen werden kann, solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ermöglichen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Bei einer extensiven Auslegung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG ist fast jede bauliche Anlage ein Eingriff in Natur und Landschaft, weil sie im Einzelfall zwar nicht erheblich, aber doch nachhaltig im Sinne von dauerhaft ist. Sie führt zu einer Versiegelung einer bestimmten Bodenfläche, die daher ihre natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen kann.<sup>8</sup> Wenn in einem Bebauungsplan erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen durch Festsetzungen ermöglicht werden, ist diese nachhaltige Beeinträchtigung immer gegeben.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### 5.2 Belange des Umweltschutzes – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die nach allgemeinen Grundsätzen zu prüfenden Auswirkungen auf die Umwelt gem. § 1 (6) Nr. 7, § 1a BauGB sind trotz des Verzichts auf die Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren als wesentliche Auswirkung der Planung in der Planbegründung darzulegen.

Zu dieser Bebauungsplanänderung wurde durch die Smeets + Damaschek Planungsgesellschaft mbH die erforderlichen Angaben zur Umwelt ermittelt sowie die Naturschutzfachliche Eingriffsregelung durchgeführt. Dabei wurden die ökologischen und landschaftlichen

---

<sup>8</sup> Vgl. hierzu z. B. Koch, H.J.: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren. Rechtsgutachten. Hamburg 1992.

Gegebenheiten sowie die Art und Umfang der damit verbundenen Auswirkungen der Planung dargestellt. Zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffsfolgen wurde Art, Umfang und Ablauf der erforderlichen Maßnahmen ermittelt.

### 5.2.1 Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung wurden die einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft-/Klima, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet. Die detaillierte Beschreibung ist dem Umweltbeitrag der Smeets + Damaschek Planungsgesellschaft mbH, die diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist zu entnehmen. Die Ergebnisse sind hier im wesentlichen zusammengefasst:

Aufgrund der gewerblichen Nutzung und der unmittelbaren Nähe zum Gewerbepark Bergheim ist das Plangebiet erheblich vorbelastet, so dass die Flächen des Plangebietes für den Menschen keine Erholungsbereiche darstellen. Für Tiere und Pflanzen wird eine über die gewerblich beanspruchte Fläche hinausgehende Beeinträchtigung nicht erwartet. Der Verlust von Bodenfunktionen ist durch die weitere geplante Bebauung und Versiegelung in Teilen erheblich. Eine gravierende Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser und der Grundwasserneubildung ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Auch im Hinblick auf Luft / Klima stellen sich die Auswirkungen als nicht erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 14 (1) dar. Eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung kann ausgeschlossen werden, da die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes im Umfeld nicht beeinflusst werden und das Plangebiet nicht zugänglich ist.

### 5.2.2 Planungsrelevante besonders und streng geschützte Arten

Aus fachlicher Sicht kann ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Im Plangebiet liegen nach einer Vorortkontrolle keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vor. Eine Störung möglicherweise entlang des Gewerbegebietes jagenden Fledermäuse ist nicht gegeben und ein Vorkommen des Feldhamsters kann im Plangebiet ausgeschlossen werden. Das bestehende Regenrückhaltebecken ist für Amphibien nicht geeignet. Durch die geplante Errichtung der Lagerhallen werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogelarten in Anspruch genommen.

Insgesamt betrachtet werden nach Prüfung aller verfügbaren Daten und fachlich fundierter Beurteilung keine artenschutzrechtlich relevanten Arten in Folge der geplanten Maßnahme in der Weise beein-

trächtigt, dass deren ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt sind.

### 5.2.3 Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung

Da durch die Bebauungsplanänderung Eingriffe ermöglicht werden, die auf Grund geltenden Planungsrechts nicht zulässig waren, gehen von der Planung Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild aus, die einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG verursachen und entsprechend zu kompensieren und auszugleichen sind.

Mit der 8.Änderung des Bebauungsplan Nr. 151.1-2/Pa werden eingriffsrelevante Veränderungen im Hinblick auf die Versiegelung von Flächen und die Anlage von Baukörpern mit visueller Wirkung planerisch vorbereitet. Die visuellen Wirkungen reichen auch über das eigentliche Gebiet hinaus, betreffen aber einen bereits stark überformten bzw. vorbelasteten Raum. Im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Wasser und Luft/Klima sowie das Landschaftsbild werden hier keine besonderen Wert- und Funktionselemente beeinträchtigt werden.

Die festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen zum Schutz, zur Gestaltung oder Kompensation dienen der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft und der Entlastung des Boden- und Grundwasserhaushaltes. Dabei gelten die textlich festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aus dem Bebauungsplan Nr. 151.-2/Pa, 7. Änderung im wesentlichen auch in dieser vorliegenden 8. Änderung, damit eine Kontinuität der bisherigen landschaftspflegerischen Maßnahmen im gesamten Gewerbegebiet gewährleistet bleibt. Darüber hinaus werden die besonderen Hinweise und Empfehlungen zur ökologischen Erschließung und Bebauung auch in diesen Bebauungsplan übernommen.

Durch die erforderliche Inanspruchnahme von Grünflächen, die im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 151.1-2/Pa und seiner 7. Änderung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wurden, entsteht ein Defizit von Wertpunkten, das extern kompensiert werden muss (vgl. Smeets + Damaschek, Umweltbeiträge, Abhandlung der Eingriffsregelung § 14 – 16 BNatSchG, Juli 2010). Der externe Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück Nr. 239, Flur 7, Gemarkung Glesch in der Kreisstadt Bergheim. Hier ist die Umwandlung eines Ackers in eine extensiv genutzte Obstwiese vorgesehen. Um die Entwicklung dieser Fläche, die nicht im Eigentum der Kreisstadt Bergheim ist, dauerhaft sicherzustellen, wird die Kreisstadt Bergheim die Pflege dieser Flächen übernehmen. Zwischen dem Eigentümer und der Kreisstadt Bergheim werden die entsprechenden rechtlichen Regelungen noch vor Satzungsbeschluss dieser Bebauungsplanänderung getroffen. Mit der Durchführung der Gestaltungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet und der externen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff als ausgeglichen bewertet.

Die Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung von Beeinträchtigungen wie entsprechend des Umweltbeitrages sind im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen zu beachten. Bergheim Übernahme der Pflege

## **6 Nachrichtliche Übernahme**

Die Trasse der Ferngasleitung Koslar – Stetternich – Lövenich Nr. 18/14 DN 400 mit ihrem 8,0 m breiten Schutzstreifen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bei geplanten Baumaßnahmen im Nährungs- bzw. Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung sind frühzeitig alle Baumaßnahmen unter Vorlage der entsprechenden Detailpläne sowie der Zeitablauf der Baumaßnahmen mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## **7 Hinweise**

In den Bebauungsplan wurden Hinweise zu archäologischen Bodenfunden, Baugrundverhältnissen und Grundwasser aufgenommen.

Auf die geringe bzw. unterschiedliche Tragfähigkeit des Baugrunds im Plangebiet wird hingewiesen; die Bodengutachterlichen Ergebnisse werden im Bebauungsplan aufgenommen und entsprechende Gründungsmaßnahmen werden empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser wieder zukünftig ansteigen wird. Zukünftige Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde werden damit auf ggf. erforderliche Maßnahmen, Genehmigungsverfahren und die Forderungen der Träger öffentlicher Belange hingewiesen.

Die Hinweise und Empfehlungen zur ökologischen Erschließung und Bebauung zum Bebauungsplan Nr. 151.1-2/Pa „Gewerbepark Bergheim“ haben auch für die 8. Änderung dieses Bebauungsplans Gültigkeit.

Der Hinweis auf eine erforderlichen Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung im Baugenehmigungsverfahren bei Überschreitung der Höhe von 15 m über Bezugspunkt durch baulichen Anlagen, insbesondere durch untergeordnete Gebäudeteile, wird in diese Bebauungsplanänderung aufgenommen.

**8 Flächenbilanz**

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche ca. ha</b>	<b>Fläche ca. ha</b>
<b>Gewerbegebiet Ge*</b>	<b>23.584</b>	<b>2,3</b>
davon für Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25a	3.955	0,4
davon überbaubare Grundstücksfläche	14.849	1,5
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>23.584</b>	<b>2,3</b>

## Anlagen

1. Dr. Tillmanns & Partner GmbH: SBV Siewert & Kau Computertechnik GmbH, Hallenerweiterung, Gutachterliche Stellungnahme zur Gründung, Bergheim 29. April 2010
2. Dr. Tillmanns & Partner GmbH: Siewert & Kau Computertechnik GmbH, Untergrunderkundung im Bereich der geplanten Erweiterungen auf dem Betriebsgelände im Gewerbegebiet BM-Paffendorf, Bergheim 09. Juli 2010
3. Accon Köln GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschkennlinie der Siewert & Kau Computertechnik GmbH nach den geplanten Erweiterungen,
4. Büro Stadtverkehr: Verkehrsgutachten Fa. Siewert & Kau in Bergheim-Paffendorf, Hilden, 21. Juli 2010
5. Smeets + Damaschek Planungsgesellschaft mbH: Umweltbeiträge, Belange des Umweltschutzes, Abhandlung der Eingriffsregelung, Erftstadt August 2010