

Begründung

Bebauungsplan Nr. 29
Erftstadt-Gymnich
Gewerbegebiet

- BEGRÜNDUNG -

Inhaltsübersicht

1. Ausgangslage
2. Planungsziel
3. Plangebietsbeschreibung
4. Planungsvorgaben
5. Ver- und Entsorgung
6. Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 - 6.3 Öffentliche Verkehrsfläche
 - 6.4 Fläche für die Landwirtschaft
 - 6.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (für Ausgleichsmaßnahmen)
7. Belange der Wasserwirtschaft
8. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Fluglärm)
9. Belange der Abfallwirtschaft
10. Belange der Bodendenkmalpflege
11. Flächenbilanz
12. Bodenordnung, Durchführungskosten

1. Ausgangslage

Der Beschluß des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 17.12.1986. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 09.01.1987 bis 27.02.1987 statt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde als Bürgerversammlung am 21.06.1994 durchgeführt.

2. Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 soll, entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen, die planungsrechtliche Voraussetzung für die sukzessive Realisierung, des im wirksamen Flächennutzungsplanes dargestellten Gewerbegebietes im Südwesten der Ortslage Gymnich geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Baugrundstücke hauptsächlich für die Ansiedlung von kleineren, nicht störenden, Gewerbebetrieben zu schaffen; dabei ist in erster Linie an die An- bzw. Aussiedlung von störenden und nicht entwicklungsfähigen Betrieben aus dem Ortskern von Gymnich gedacht.

Bei der Planung sind insbesondere die Belange der Wasserwirtschaft, der angrenzenden Bebauung sowie die Integration in die Landschaft zu berücksichtigen. Hierzu sind Nutzungseinschränkungen sowohl für das gesamte Plangebiet als auch für bestimmte Zonen (gem. Abstandserlaß) und eine intensive Eingrünung erforderlich.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Ortslage Gymnich.

Das ca. 5,13 ha große Gebiet erstreckt sich über eine Fläche, die südwestlich der Dirmerzheimer-Str. und südlich des Betriebsgeländes einer bestehenden Autoverwertungsanlage liegt. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan (Maßstab 1: 1000) zu entnehmen.

4. Planungsvorgaben

Das Plangebiet wird, mit Ausnahme des Betriebsgeländes der Autoverwertungsanlage, landwirtschaftlich genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als "Gewerbegebiet" dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Landschaftsplan (LP) 4 "Zülpicher Börde". Der LP setzt für diesen Bereich das Entwicklungsziel 6 fest:

"Ausbau der Agrarlandschaft mit ökologischen, gliedernden und belebenden Elementen"

Darüberhinaus wird durch die Festsetzung unter Pkt. 2.4 - 47 des LP der vorhandene Baumbestand an der Dirmerzheimer - Str. (L 162) gesichert.

Desweiteren befindet sich das geplante **Gewerbegebiet** im Einzugsgebiet bzw. im zukünftigen **Wasserschutzgebiet** (Wasserschutzzone III A) der Wassergewinnungsanlage **Dirmerzheim** sowie in der **Lärmschutzzone C** des **Lärmschutzbereiches** für den **Militärflugplatz Nörvenich** gem. **Landesentwicklungsplan IV**.

Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen liegen nicht vor bzw. sind dem Altlastenkataster des Erftkreises nicht zu entnehmen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit **Elektrizität** und die Anbindung an die **zentrale Wasserversorgung** sowie an die **Kanalisation** ist bzw. wird sichergestellt.

6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der benachbarten Nutzung wird als "**Art der baulichen Nutzung**" ausschließlich "**Gewerbegebiet**" festgesetzt.

Aufgrund der Nähe zur Ortslage bzw. zur nächsten Wohnbebauung, der Lage im geplanten **Wasserschutzgebiet** der Wassergewinnungsanlage **Dirmerzheim** und der Zielsetzung des Planes sind Nutzungsbeschränkungen erforderlich.

Bei der Planung von **Gewerbegebieten** in unmittelbarer Nähe einer Wohnbebauung sind die vorgegebenen Mindestabstände nach dem "**Abstandserlaß**" (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der **Bauleitplanung**) des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 zuletzt geändert mit Erlaß vom 22.09.1994 zu berücksichtigen. Nach dem Abstandserlaß ist das **Gewerbegebiet** (in einem Hundertmeterabstand) zu zonieren. Je näher das **Gewerbegebiet** an die Wohnbebauung rückt, desto weniger stark emittierende Betriebe bzw. Nutzungen sind zulässig.

Bei der Zonierung wurde sowohl die vorhandene Bebauung im Nordosten als auch eine spätere potentielle Wohnbebauung nördlich und östlich des Plangebietes berücksichtigt.

Durch diese Tatsache ergibt sich eine stark eingeschränkte Nutzung. Damit die Nutzungseinschränkungen für das zukünftige Gewerbegebiet nicht zu einengend sind, wurde die nach dem Abstandserlaß anwendbare "Ausnahmemöglichkeit nach § 31 Abs. 1 BauGB" in den Plan aufgenommen. Danach können im Einzelfall bestimmte Anlagenarten der nächsthöheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, daß z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit - die Emissionen einer zu bauenden Anlage so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten (Wohnbebauung) vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen schlüssig zu prüfen.

Wegen der Lage in der geplanten Wasserschutzzone III A sind weitere Einschränkungen erforderlich. Die oben in den einzelnen Zonen zulässigen Betriebe sind nur dann zulässig, wenn die beabsichtigte Nutzung bzw. bauliche Anlage nicht zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen und Behandeln oder zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Sinne des § 19 g, Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz dient. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zum Lagern von Benzin, Heizöl, und Dieselöl sowohl für den Hausgebrauch als auch für den Betrieb; dabei sind oberirdische Lagerbehälter bis zu einem Fassungsvermögen von 100.000 l zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen sollen die nach § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO "Ausnahmsweise" zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Das gleiche gilt für Einzelhandelsbetriebe die typischerweise einer städtebaulichen Integration bedürfen. Mit dem Ausschluß dieser Nutzungen soll einer der städtebaulichen Zielsetzung sowohl für dieses Gewerbegebiet als auch für die einzelnen Stadtzentren zuwider laufenden Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten entgegengewirkt werden. Ziel der Einzelhandelsbeschränkung bzw. des Einzelhandelsausschlusses ist es, nicht nur eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches zu verhindern, sondern gewerbliche Bauflächen fast ausschließlich für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bereitzuhalten; dies kommt bei den nur noch geringen Gewerbeflächenreserven in der Stadt Erfstadt eine besondere Bedeutung zu.

Nach der Zielsetzung des Planes dient das Gewerbegebiet in erster Linie der Ansiedlung von störenden und nicht mehr erweiterungsfähigen Betrieben in der Ortslage von Gymnich. Da es sich dabei um kleinere Betriebe, teilweise um Familienbetriebe handelt, ist es betriebstrukturell sinnvoll, auf dem Betriebsgelände Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter vorzusehen. Um die Ansiedlung der Betriebe zu erleichtern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für den o.g. Personenkreis allgemein zulässig sind.

Das "**Maß der baulichen Nutzung**" wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossigkeit bestimmt. Um eine optimale Flächenausnutzung zu erreichen, wird die nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene Höchstgrenze der GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die Geschossigkeit wird auf maximal zwei Geschosse festgelegt. Sie orientiert sich an der angrenzenden Bebauung der Ortslage Gymnich und ermöglicht zusammen mit einer entsprechenden Eingrünung eine angemessenen Einbindung in die Landschaft.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Um die Zielsetzung des Bebauungsplanes - der Schaffung von Baugrundstücken für die Ansiedlung von kleineren nicht störenden Gewerbebetrieben - zu ermöglichen, wird "Offene Bauweise" festgesetzt.

Die bebaubare Grundstücksfläche wird in diesem Plan ausschließlich durch die Baugrenze bestimmt.

6.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die **äußere Anbindung** erfolgt über einen auf der Dirmerzheimer Straße (L 162) geplanten Kreisverkehr. Zu einem späteren Zeitpunkt ist vorgesehen, über diesen Kreisverkehr die bereits in Planung befindliche Wohnbauflächenenerweiterung östlich der Dirmerzheimer Straße anzubinden. Die Dirmerzheimer Straße schließt das Plangebiet an das Örtliche und überörtliche Straßennetz an.

Die **innere Erschließung** erfolgt in Form einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Mit dieser Erschließung kann das gesamte Plangebiet erschlossen werden. Die darüberhinaus im Nordwesten des Plangebietes ausgewiesenen "Öffentlichen Verkehrsflächen" ermöglicht eine spätere Erweiterung nach Westen.

6.4 Fläche für die Landwirtschaft

Bedingt dadurch, daß der geplante Kreisverkehr über das eigentliche Gewerbegebiet hinausgeht und die Plangebietsgrenze an einer geometrisch exakt bestimmbarer Grenze verlaufen muß, verbleiben westlich und östlich des Anschlusses derzeit nicht zu beplanende Flächen. Diese wurden entsprechend der realen Nutzung als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen.

6.5 Ausgleichsflächen gem. § 8a BNatSchG und § 4 LG NW
(Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

In dem nachfolgenden ökologischen Fachbeitrag sind die das Plangebiet betreffenden ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten dargestellt, die Eingriffe bewertet und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt. Die danach durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sollen auf den

"Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft",

"Flächen zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen",

den Baugrundstücken und innerhalb der Verkehrsfläche
erfolgen.

In den textlichen Festsetzungen sind die konkret durchzuführenden Maßnahmen festgesetzt und zugeordnet. Bei der Zuordnung wird zwischen der "Sammelzuordnung" - Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff aller Flächen im Plangebiet - und der Ausgleichsmaßnahmen für die öffentlichen Verkehrsflächen unterschieden.

Die Angaben über die festgesetzte Art der Kompensation dienen als verbindliche Grundlage und Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen.