

Begründung

Bebauungsplan Nr. 141A
Erftstadt-Lechenich
WirtschaftsPark Erftstadt

Stadt Erftstadt

**Bebauungsplan Nr. 141 A
Erftstadt - Lechenich, WirtschaftsPark Erftstadt**

- BEGRÜNDUNG -

(Stand: Aug.2010)

Inhaltsübersicht

- 1. Ausgangslage**
- 2. Planungszielsetzung**
- 3. Plangebietsbeschreibung**
- 4. Planungsvorgaben**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Festsetzungen (gem. § 9 Abs.1 BauGB)**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Baulinie, Baugrenze
 - 6.4 Verkehrsflächen
 - 6.5 Fläche für die Abwasserbeseitigung
 - 6.6 Grünflächen
 - 6.7 Anpflanzung von Bäumen
 - 6.8 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Verkehrs- und Gewerbelärm)
 - 6.9 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
- 7. Umweltbericht**
- 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)**
 - 8.1 Gestaltung der Vorzone
 - 8.2 Einfriedungen
- 9. Belange der Bodendenkmalpflege**
- 10. Belange der Wasserwirtschaft**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Bodenordnung, Durchführungskosten**

Anlagen:

1. Umweltprüfung und Umweltbericht (incl. Eingriffs- und Ausgleichsflächenregelung sowie artenschutzrechtliche Prüfung)
2. Abstandsliste
3. Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des Vorhabens ((DPD GeoPost (Deutschland) GmbH)) auf den Knotenpunktes B 265 / L 263 – An der Patria
4. Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbe- und Verkehrslärm im Bebauungsplan

1. Ausgangslage

Der Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am.... Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit von 09.08.2010 bis 23.08.2010 bzw. 14.07.2010 bis 13.08.2010 statt. Die „Offenlage“ bzw. die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit von ~~20.10.10~~ bis einschl. ~~19.11.10~~ 2010.

2. Planzielsetzung

Mit dem Bebauungsplan (BP) 141 A, E. - Lechenich, WirtschaftsPark, soll der seit 15.04.2008 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 141, E. - Lechenich, WirtschaftsPark, überarbeitet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 141 hat seinerzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der im wirksamen Flächennutzungsplan im Südosten von Lechenich (südlich der L 263 zwischen der B 265n und der Römerstraße) dargestellten gewerblichen Bauflächen auf der Grundlage der Rahmenplanung Lechenich - Südost und der Machbarkeitsstudie „Gewerbegebiet Lechenich - Südost“ geschaffen.

Insbesondere fanden dabei folgende Planvorgaben und -ziele Berücksichtigung:

- unmittelbare Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz (A1/A61) über die B 265/ L 263 (An der Patria) und die K 44 (Gemeindeverbindungsstraße)
- Anschluss an das bestehende Busliniennetz mit Integration der Rad- und Fußwegeverbindungen in das bestehende Verkehrsnetz
- Flächen- und kostensparende Erschließung bei gleichzeitiger attraktiver städtebaulicher Gestaltung der Straßenräume
- Ermöglichung einer flexiblen und entwicklungsfähigen Grundstücksaufteilung auf der Grundlage eines marktgerechten Grundstücksrasters
- Entwicklung einer modernen und städtebaulich ansprechenden zwei- bis dreigeschossigen gewerblichen Bebauung
- Anlage einer durchgängigen internen Grünfläche mit Platzflächen von hoher Aufenthaltsqualität und deren Verknüpfung mit dem Siedlungsbereich und der freien Landschaft

Die Ansiedlung mehrerer größerer Gewerbebetriebe, die insbesondere wegen der Grundstücksgröße und -zuschnittes nicht in die Bebauungsplankonzeption integriert werden können, erfordert nunmehr die Änderung des Bebauungsplanes. Die Änderung umfasst im Wesentlichen eine Erweiterung der Gewerbeflächen nach Osten bei gleichzeitiger Reduzierung der Erschließungsflächen sowie die Neufestsetzung der Bebauungshöhen.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteiles Lechenich. Der 22,043 ha große Bebauungsplanbereich wird im Norden von der L 263, im Osten von der Römerstraße, im Süden von der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 225, Flur 17 und im Westen von der B 265 begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan (Maßstab 1: 1000) zu entnehmen.

4. Planungsvorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als "Gewerbegebiet" und als Fläche für die Landwirtschaft, überlagert mit einer „Fläche für eine Anreicherung und Aufwertung im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege“, dar.

Zudem liegt das Plangebiet im Landschaftsplan Nr. 4 (Zülpicher Börde). Der Landschaftsplan stellt für diesen Bereich das Entwicklungsziel 2 (Anreicherung) dar und enthält Festsetzungen entlang der L 263 und der Römerstraße (ergänzende Baum- und Strauchbepflanzungen).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 141A wird die Darstellung des Gewerbegebietes im Flächennutzungsplan im Randbereich um ca. 3 ha überschritten. Bei über 50 ha Reservefläche im Flächennutzungsplan entspricht das einer prozentualen Überschreitung von ca. 6 Prozent, und bezogen auf die dargestellten Gesamtgewerbeflächen (ca. 145 ha), einen Anteil von ca. 2 Prozent. Von den 50 ha Reserveflächen sind alleine 26 ha östlich von Lechenich im Bereich der Bebauungspläne 140 und 141 im Flächennutzungsplan dargestellt. Damit wird das Ziel des 1999 beschlossenen und wirksamen Flächennutzungsplanes deutlich, den Schwerpunkt der Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Erftstadt im Osten von Lechenich zu legen.

Die in diesem Bereich gewählte Abgrenzung bzw. Darstellung der gewerblichen Baufläche (keine parzellenscharfe Darstellung) lässt darüber hinaus für die verbindliche Bauleitplanung einen Spielraum.

Die durch die Ausdehnung der gewerblichen Baufläche in Anspruch genommene Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“, überlagert mit „Fläche für eine Anreicherung und Aufwertung im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ dargestellt. Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche ist bei einem Flächenanteil innerhalb des Stadtgebietes von ca. 68 Prozent bzw. ca. 82 qkm für das städtebauliche Gefüge als äußerst gering anzusehen. Auch bleibt die im Flächennutzungsplan mit der Darstellung der „Fläche für eine Anreicherung und Aufwertung im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ angestrebte Ortrandeingrünung realisierbar.

Die Abweichung durch die Ausweitung der gewerblichen Baufläche vom Flächennutzungsplan hat insofern sowohl quantitativ als auch qualitativ (Funktion und Wertigkeit) keine Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge. Die Überschreitung widerspricht im vorliegenden Fall somit nicht den Grundzügen bzw. der Gesamtkonzeption der Flächennutzungsplanung. Die Abweichung ist insoweit als Konkretisierung beim Übergang in die Planungsstufe der verbindlichen Bauleitplanung anzusehen und kann als entwickelt aus der vorbereitenden Bauleitplanung angesehen werden.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet bzw. des zukünftigen Wasserschutzgebietes (Wasserschutzzone III B) des Wasserwerkes Dirmerzheim.

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.

Entsprechend dem Regenwasserbehandlungskonzept der Stadt Erftstadt und in Abstimmung mit dem "Staatlichen Umweltamt" und der Unteren Wasser- und Abfallwirtschafts-

behörde des Rhein-Erft-Kreises soll die **Entwässerung** des geplanten Gewerbegebietes in einem Trennsystem erfolgen. Die anfallenden Schmutzwässer werden in die Kanalisation bzw. in die städtische Zentralkläranlage in Köttingen und das Regenwasser bzw. Niederschlagswasser in eine Regenwasser-Behandlungsanlage im Nordosten des nördlich geplanten Bebauungsplangebietes Nr. 140 (nördlicher Teil des WirtschaftsParkes) geleitet. Das Schmutzwasser wird im Plangebiet gefasst, in Richtung Norden durch das geplante Gewerbegebiet BP 140 geführt und im Nordwesten dieses BP unter der B 265 in das bestehende Kanalnetz geleitet.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von den Dach-, Hof- und Verkehrsflächen soll zusammen mit dem Niederschlagswasser des in der Planung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 140 und dem in der Realisierung befindlichen Gewerbegebiet (BP 125) in der im BP 140 festgesetzten Regenwasser-Behandlungsanlage - Kurve der Gemeindeverbindungsstraße (K44)- geleitet werden. Dort ist eine Regenwasser-Behandlungsanlage und eine Versickerung über belebte Bodenschichten vorgesehen.

6. Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der benachbarten Nutzung wird als **"Art der baulichen Nutzung"** ausschließlich "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Aus Gründen des Immissionsschutzes bzw. der Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung am Bonner Ring wird das Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung nach **der Art der zulässigen Nutzung** und nach der **Art der Betriebe und Anlagen gegliedert**. Grundlage für die Zonierung ist der "Abstandserlass" (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V – 8804.25.1 vom 06.06.2007, der die einzuhaltenden Schutzabstände zwischen Wohngebieten und Gewerbegebieten darstellt.

Mit der Gliederung soll sichergestellt werden, dass keine Störungen aus dem Gewerbegebiet auf die benachbarte Wohnbebauung ausgehen und Planungssicherheit für die Gewerbetreibenden besteht.

Obwohl der südlich der L 263 gelegene Teil des Plangebietes bzw. Gewerbegebietes zum überwiegenden Teil einen größeren Abstand zu der nächstgelegenen Wohnbebauung als 300 m hat, sind in diesem Bereich nur Betriebe zulässig, die nach dem Abstandserlass einen Abstand von maximal 300 m benötigen. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Betriebe der Abstandsklasse I bis IV (Betriebsarten 1 bis 80) und ein Teil der Abstandsklasse V (Betriebsarten 81 bis 142) nach § 4 des Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig und deshalb nur in einem Industriegebiet gem. § 9 Baunutzungsverordnung zulässig. Da im Plangebiet ausschließlich gewerbliche Bauflächen gem. § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen sind, ist im Bebauungsplan festgesetzt, das südlich der L 263 nur die Betriebe der Abstandsklassen VII, VI und die nicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu genehmigenden Betriebe der Abstandsklasse V bzw. die Betriebsarten 143 bis 221 zulässig sind.

Aus städtebaulichen Gründen sollen die nach § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO "ausnahmsweise" zulässigen **Vergnügungsstätten** nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Vergnügungsstätten sind nach Baunutzungsverordnung ausschließlich allgemein in Kerngebieten zulässig; eine städtebauliche Notwendigkeit für die ausnahmsweise Zulässigkeit

von Vergnügungsstätten besteht nicht, da der wirksame Flächennutzungsplan für weite Teile der Altstadt von Lechenich bereits Kerngebiet vorsieht und somit auch deren grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit.

Das gleiche gilt auch für (großflächige) **Einzelhandelsbetriebe**, die typischerweise einer städtebaulichen Integration bedürfen. Ziel der Einzelhandelsbeschränkung bzw. des Einzelhandelsausschlusses ist es, eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches zu verhindern. Außerdem stehen innerhalb des Stadtgebietes ausreichend Flächen für die zuvor genannte Nutzung zur Verfügung, so dass mit dieser Festsetzung kein genereller Ausschluss in der Stadt erfolgt. Diese Festsetzung erfolgt damit grundsätzlich im Hinblick auf die Bemühungen der Stadt Erftstadt zur Stärkung der Ortszentren und des dort ansässigen Einzelhandels, die ohne diese Festsetzung unterlaufen würde.

Daher sind in den als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Flächen Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsfläche an letzte Verbraucher ausgeschlossen, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den in den textlichen Festsetzungen bestimmten Waren der Nahversorgung zugeordnet ist.

Ausgenommen von dem o.g. Einzelhandelsausschluss sind die mit einem (E) bezeichneten Baugebiete. In diesen im Eingangsbereich des Plangebietes gelegenen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen, wenn die Verkaufsfläche 75 qm pro Betrieb nicht übersteigt. Mit dieser Ausnahme soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ermöglicht werden, die ausschließlich der Versorgung des Plangebietes dienen. Damit eine Zentrumschädigung ausgeschlossen wird, ist die Verkaufsfläche auf 75 qm pro Betrieb eingeschränkt. Diese Größe entspricht der Verkaufsfläche, die z.B. in einer Tankstelle bauordnungsrechtlich zulässig ist.

Darüber hinaus sind nach dem o.g. Abstandserlass und in Verbindung mit § 4 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) **Schutzabstände von Hochspannungsfreileitungen** einzuhalten. In diesen Schutzabständen dürfen grundsätzlich bauliche Anlagen errichtet werden, sofern die Nutzungen nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Hierzu zählen z.B. Gänge, Flure, Treppenträume, Toiletten, Vorratsräume - soweit sie außerhalb von Wohnungen liegen - sowie Abstellräume, Heizkessel- oder Maschinenräume, Räume, die nur zur Lagerung von Waren oder Aufbewahrung von Gegenständen dienen und Garagen. Dagegen sind im Schutzabstand unzulässig sowohl Wohnräume, Krankenhäuser, Schulen, Schulhöfe, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Kleingärten als auch Gaststätten, Versammlungsräume, Kirchen, Marktplätze mit regelmäßigem Marktbetrieb, Turnhallen und vergleichbare Sportstätten sowie Arbeitsstätten, z.B. Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume oder Werkstätten, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen genutzt werden.

Den o.g. Vorgaben und den Vorgaben der Leitungseigentümerin und Leitungsbetreiberin (RWE Rheinland Westfalen Netz AG / RWE Rhein Ruhr Verteilnetz GmbH) die im Wesentlichen von der Höhe der Leitungen und der einzuhaltenden Leitungsabstände abhängig sind, entsprechend sind im Bebauungsplan innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung durch Festsetzung die Nutzungen eingeschränkt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das "**Maß der baulichen Nutzung**" wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Für das gesamte Plangebiet ist die GRZ auf 0,8 entsprechend der Obergrenze des § 17

BauNVO festgesetzt.

Das Bebauungskonzept des Planes sieht grundsätzlich eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vor. Zur Betonung der Eingangsbereiche, der „Adresse“ des Gewerbegebietes, ist zur Bildung von optisch wirkenden Eingangstoren aus städtebaulichen Gestaltungsgründen eine bis zu dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Im Nordosten und Südwesten werden an der L 263 und B 265 zwei bis zu fünfgeschossige Gebäude, die zur freien Landschaft mit einer ca. 2,5 m hohen und mit Bäume und Sträucher bepflanzte Verwaltung in die Landschaft eingebunden werden, den zukünftigen Eingang der Ortslage Lechenich bilden. Ein weiteres gestalterisches Planziel ist die Anordnung bzw. Orientierung der architektonisch attraktiven Gebäudeteile (z. B. der Büro- oder Verwaltungsgebäude) entlang der das Plangebiet tangierenden Straßen (B 265, L 263).

Entsprechend dieses Bebauungskonzeptes ist mit Ausnahmen der Gebäude im Nordosten und Südwesten des Plangebietes entlang der B 265 und der L 263 ein Gebäudemindest- und -höchstmaß, welches einer (zwingend) zweigeschossigen Gewerbebebauung entspricht, festgesetzt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist eine maximale Trauf- bzw. Gebäudehöhe, die einer zweigeschossigen Gewerbebebauung entspricht, festgelegt, sodass in diesen Bereichen eine ein bis zweigeschossige Bebauung ermöglicht wird. Die im Eingangsbereich vorgesehene dreigeschossige Torbebauung ist entsprechend festgesetzt. Im Innenbereich des Plangebietes ist eine maximale Gebäudehöhe entsprechend einer zweigeschossigen Bebauung geplant.

Mit der Festsetzung einer Mindest- und Maximaltraufhöhe sowie einer Dachneigung von max. 15 ° soll entsprechend der Zielsetzung des Bebauungskonzeptes, insbesondere entlang der das Plangebiet tangierenden Straßen eine weitgehend einheitliche Gebäudehöhe erzielt werden.

Darüber hinaus ist eine Ausnahme festgesetzt, die eine Überschreitung der vorgesehenen Höhen der baulichen Anlagen für Schornsteine, Ableitvorrichtungen und untergeordneter Dachaufbauten erlaubt. Diese Festsetzung orientiert sich an den technischen Erfordernissen. Eine pauschale Anhebung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen hätte wesentliche Auswirkungen auf die städtebaulich angestrebte einheitliche Gebäudehöhe. Damit diese Überschreitung sich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und nicht wie ein zusätzliches Geschoss wirkt, sind diese Aufbauten auf 15 % der Dachfläche beschränkt.

Um sowohl der Förderung von regenerativen Energien insbesondere der Sonnenenergie als auch dem städtebaulichen Erscheinungsbild des zukünftigen Gewerbegebiet Rechnung zu tragen, ist im BP festgesetzt, dass für die Nutzung von Sonnenenergie die Errichtung von (z.B. Photovoltaik- oder Solaranlagen) die festgesetzte Gebäudehöhe, um bis zu 1,50 m überschritten werden können.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Baugrenze

Im Gewerbegebiet sind entsprechend der zukünftig zu erwartenden Nutzungen großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Dies ist erforderlich, da die Anforderungen der sich ansiedelnden Betriebe und deren besondere Bedürfnisse an die Bebauungsmöglichkeiten derzeit teilweise noch nicht bekannt sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baugrenze und Baulinie festgesetzt.

Mit der textlichen Festsetzung, dass auf den festgesetzten Baugrenzen entlang der B 265 und L 263 mindestens eine Gebäudeecke des Hauptbaukörpers zu errichten ist o-

der der Festsetzung einer Baulinie soll entlang der das Plangebiet tangierenden Straßen (B 265 und L 263) eine Raumkante bzw. Bauflucht entstehen.

Zusammen mit der Höhenvorgabe für die baulichen Anlagen soll mit dieser Bauflucht ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild zur Fassung des Straßenraumes, die der Attraktivitätssteigerung des zukünftigen Gewerbegebietes dient, erreicht werden.

Entsprechend einer an den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe orientierten und flexiblen Gebäude- und Grundrissgestaltung sollen im Plangebiet auch Gebäude zulässig sein, die länger als 50 m sind. Aus diesem Grund ist eine Festsetzung aufgenommen, nach der in der offenen Bauweise unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände die Gebäude in beliebiger Länge errichtet werden können.

Entlang der B 265 und der L 263 sind die Baugrenze und die Baulinien entsprechend den Vorgaben des Straßenbauträgers in einem Abstand von 20 m (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn) festgesetzt.

6.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene **überörtliche Straßennetz** wird über den bestehenden Kreisverkehr auf der L 263 (im Norden) sichergestellt. Über den direkten Anschluss an die B 265, welche unmittelbar zur Autobahnanschlussstelle Erftstadt (A 1 / A 61) führt, wird das Plangebiet an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Im Hinblick auf die Ansiedlung der Firma DPD GeoPost (Deutschland) GmbH wurde ein bereits bestehendes Verkehrsgutachten aus 2008, dass die verkehrlichen Auswirkungen der Erschließung der BP 140 und 141 auf den **Verkehrsknotenpunkt B 265 / L 263** untersucht hat, aktualisiert.

Aufgabe der „Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des Vorhabens auf den Knotenpunkt B 265n / L 263 – An der Patria“ war, auf Grundlage des gleichlautenden Gutachtens vom Oktober 2008 und unter Berücksichtigung der beabsichtigten Ansiedlung des Logistikunternehmens DPD GeoPost (Deutschland) GmbH, eine Aktualisierung durchzuführen. Im Ergebnis der Untersuchung kommt der Gutachter zu der Aussage, dass die durch die Neuansiedlung erzeugten Verkehre für den Prognosezeitraum 2012 gemeinsam mit dem vorhandenen Verkehr ohne Einschränkungen leistungsfähig abgewickelt werden können.

Der Gutachter wies aber gleichzeitig auch auf einen bereits heute bestehenden Schwachpunkt im Verkehrssystem dieses Bereiches hin. Die Nähe des Kreisverkehrsplatzes An der Patria/ Siemensstraße/ Zunftstraße zum betrachteten LSA-Knoten B265/ L 263 wirkt sich in **Spitzenzeiten immer wieder kurzfristig negativ aus**. Zusammenfassend wird **festgehalten, dass die Ansiedlung der Gewerbegebiete BP140 und BP 141 ohne nennenswerte Einschränkung der Verkehrsqualität im Umfeld realisiert werden kann** (siehe auch Anlage).

Ausgehend von dem Kreisverkehr erfolgt die **innere Erschließung** über eine Haupteerschließungsstraße, die im Süden in einen Wendekreis mündet. Ergänzt wird die Erschließung im Nordwesten durch eine Stichstraße mit einer Wendeanlage.

Die Haupteerschließungsstraße erhält einseitig einen Bürgersteig und Parkstreifen mit Bäumen. Für die Stichstraßen ist ein beidseitiger Schrammbord und zusätzlich eine Baumanpflanzung in den Eckbereichen der Wendeanlage vorgesehen.

Aus ökonomischen und ökologischen Gründen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) sind die Straßenquerschnitte auf ein Mindestmaß beschränkt. Die Hauptschließungsstraße erhält einen Straßenquerschnitt von 10,50 m und die Stichstraßen von 7,00 m. Die Wendeschleife am Ende der HAUPTerschließungsstraße ist so dimensioniert (25 m) Durchmesser, dass dort auch Lastzüge wenden können. Die Wendeanlage der Stichstraße im Nordwesten des Plangebietes ist mit 20 m Durchmesser so ausgelegt, dass dort ein dreiachsiger Lastkraftwagen (z.B. dreiachsiges Müllfahrzeug) bei ein- bis zweimaligem Zurücksetzen wenden kann.

Zur städtebaulichen Betonung und optischen Aufwertung der Eingangsbereiche des Plangebietes ist ein Teilstück der HAUPTerschließungsstraße mit einem Mittelstreifen (Aufstellung der Straßenbeleuchtung und/oder Baumanpflanzung) geplant. Dieses Straßenteilstück erhält einen Querschnitt von 15,50 m.

Wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist das Grundstücksraster von 60 x 60 m und das Erschließungssystem. Durch dieses Raster und das Erschließungssystem (insbesondere der Stichstraßen) könne flexible Grundstücksgrößen ab 1.000 qm zugeschnitten werden. Im Bedarfsfall kann die Stichstraße im Nordwesten entfallen, so dass erheblich größere Grundstücke gebildet werden können. Damit die Stichstraße im Bedarfsfall ohne aufwendige Änderung des Bebauungsplanes wegfallen kann, ist im Plan eine entsprechende Festsetzung enthalten; das Baugrundstück kann dann entsprechend den angrenzenden baulichen Festsetzungen bebaut werden.

Das Straßennetz wird ergänzt durch den innerhalb der in Nord-Süd- Richtung geplanten Grünzug verlaufenden kombinierten **Rad- und Fußwege**. Er bildet mit den bereits vorhandenen Wegen (Wirtschafts- und Radwege) an der Bundesstraße, der L 263 und der Römerstraße ein durchgängiges Rad- und Fußwegenetz, welches das Gewerbegebiet unmittelbar sowohl mit der Ortslage Lechenich westlich der B 265 und dem nördlichen Bereich des WirtschaftsParks als auch mit der freien Landschaft und dem geplanten Römerhofpark verbindet.

6.5 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Bei der im Westen des Plangebietes ausgewiesenen „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ handelt es sich um das bestehende Sickerbecken für die B 265.

6.6 Grünfläche

Das der Planung zugrundeliegende **Grün- und Freiflächenkonzept** sieht im Wesentlichen auf öffentlichen Flächen einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden und durchgehenden Grünzug in der Mitte des Gewerbegebietes und einer Plangebietseingrünung im Osten und Süden des Gewerbegebietes vor.

Die zentrale Grünfläche ist als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage festgesetzt. Diese Grünfläche soll als parkartige Grünanlage mit größeren Rasen- und Wiesenflächen angelegt werden, in die eingestreut Bäume sowie Baum- und Strauchgruppen gepflanzt werden.

Innerhalb der im Osten und Süden der Plangebietsgrenze vorgesehenen Eingrünung ist eine Geländemodellierung durch Anschüttung eines ca. 2,5 m hohen Erdwalls geplant, der landschaftlich mit Sträuchern und Bäumen gestaltet werden soll. Die genaue Ausgestaltung der Parkanlage mit entsprechender Fußwegeführung und der Plangebietseingrünung wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

6.7 Anpflanzung von Bäumen

Die im Straßenraum bzw. innerhalb der "Öffentlichen Verkehrsfläche" festgesetzten **anzupflanzenden Bäume** dienen der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Zielsetzung, ein gestalterisch und ökologisch höherwertigen Gewerbegebiet zu entwickeln.

Mit der Festsetzung bezüglich der Abweichung von den festgesetzten Baumstandorten soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Rahmen des Straßenendausbaus die Baumanpflanzungen an die dann vorhandenen Betriebszufahrten anpassen zu können.

Die festgesetzte Baumreihe entlang der Landstraße bildet zusammen mit der Baureihe nördlich der L 263, die im BP 140 vorgesehen ist, eine städtebaulich ansprechende alleeartige Bepflanzung.

Entlang der Römerstraße ist zudem die Anpflanzung einer geschlossenen Baumreihe vorgesehen. Hierdurch soll die unter Denkmalschutz stehende Römerstraße ihrer historischen Bedeutung entsprechend in der freien Landschaft optisch betont und sichtbar werden (siehe auch Pkt. 9: Belange der Bodendenkmalpflege).

6.8 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Verkehrs- und Gewerbelärm)

Aufgrund der beiden konkret beabsichtigten Ansiedlung der beiden Logistikbetriebe DPD GeoPost (Deutschland) GmbH und der Firma Adlog Logistik GmbH, Köln, wurde für den Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung (vom Büro afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See) bezüglich des zu erwartenden Gewerbelärms insbesondere der Firma DPD GeoPost (Deutschland) GmbH und des Verkehrslärms auf der B 265 und L 263 durchgeführt.

6.8.1 Gewerbelärm

Logistik-Unternehmen verursachen tagsüber und nachts Geräuschemissionen. Aus dem Betrieb anderer Logistikbetriebe mit Nachtbetrieb ist bekannt, dass die Nachtzeit für die Lärmimmissionsbeurteilung die maßgebliche Zeit ist.

Als maßgebliche Immissionsorte für die Lärmemissionsbeurteilung wurden die Wohngebäude an der Ecke Bonner Ring/An der Patria (Bonner Ring 40) nordwestlich des Plangebietes, die Wohnbebauung an der Pestalozzistraße, das Wohngebäude auf dem Gestüt An der Patria nordöstlich des Plangebietes und das nächste „Betriebswohnen“ im Gewerbegebiet Siemensstraße zum Plangebiet betrachtet. Die Wohngebiete nordwestlich und westlich des Bonner Ringes wurden als „Allgemeines Wohngebiet“ und das Gebäude auf dem Gestüt An der Patria im Außenbereich als „Mischgebiet“ beurteilt.

In dem Gewerbegebiet Dieselstraße zwischen dem Plangebiet und der Wohnbebauung Bonner Ring liegen eine Tankstelle und ein Schnellrestaurant mit Nachtbetrieb. In dem Gewerbegebiet Zunftstraße nördlich des Plangebietes befindet sich ein Restaurant mit Nachtbetrieb und in dem Mischgebiet zwischen Bonner Ring und Zunftstraße ein Busunternehmen ebenfalls mit Nachtbetrieb. Für diese Betriebe wurde geprüft, ob sie eine relevante Vorbelastung an den benachbarten Wohngebieten darstellen.

In der schalltechnischen Untersuchung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Lärmwerte bei der Ansiedlung des Logistikbetriebe DPD GeoPost (Deutschland) GmbH tags und nachts an den maßgeblichen Immissionsorten (u.a. Wohngebiete Bonner Ring/An der Patria/Pestalozzistraße sowie Gestüt Römerhof/Außenbereichssiedlung Römerstraße) eingehalten werden. Damit sichergestellt ist, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen insgesamt die gewerblichen Geräuschemissionen des

Plangebietes bzw. bei voller Belegung des Bebauungsplangebietes die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 40 dB(A) nachts in den Wohngebieten (Gestüt Römerhof/Außenbereichssiedlung Römerstraße von 45 dB(A) nachts) nicht überschritten werden, sind für alle Flächen (7 Teilflächen –LK1A, LK1B und LK2 bis LK6-) des Bebauungsplanes die maximal zulässigen Emissionskontingente nachts festgesetzt. Die Firma DPD nimmt bis auf einen geringen „Rest“ den weitaus überwiegenden Teil dieses Lärmkontingents in Anspruch, sodass darüber hinaus nur noch Betriebe mit ganz geringem Nachbetrieb zulässig sind und Betriebswohnungen im Bebauungsplan gänzlich ausgeschlossen werden müssen; die Firma Adloq hat aufgrund ihres geringen Nachtverkehrsaufkommens keine Genehmigungseinschränkungen zu erwarten.

Die Taglärmissionen und andere Emissionen (Luftschadstoffe, Staub, Erschütterungen...) werden in dem Plangebiet durch eine Zonierung nach Abstandserlasses des Landes NRW geregelt.

(Siehe auch Anlage zur Begründung: „Schalltechnische Untersuchung“ des Büros afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See)

6.8.2 Verkehrslärm

Im Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen durch die das Plangebiet tangierenden Straßen B 265 und L 263 sowie der Planstraße selbst kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für „Gewerbegebiet“ ((tags 65 dB (A) u. nachts 55 dB (A)) entlang dieser Straße überschritten werden.

Die Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm betragen in den Randbereichen der B 265 bis zu 69 dB(A) am Tag und 64 dB(A) in der Nacht und an der L 263 62-64 dB(A) am Tag und 55-57 dB(A) in der Nacht. Da aufgrund des zu erwartenden Gewerbelärm Wohnnutzungen gem. § 8 Abs. (3) BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen werden, ist jedoch nur die Tagbelastung zur Beurteilung. Die Lärmbelastungen gehen jedoch mit zunehmender Entfernung von den Straßen zurück. Ab einem Abstand von ca. 40 m von der Straßenmitte der B 265n und einem Abstand von ca. 20 m von der Straßenmitte der Erschließungsstraße entfernt werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) eingehalten.

Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan in den Bereichen, in denen die Orientierungswerte überschritten werden, zum vorbeugenden Gesundheitsschutz passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Im Bebauungsplan sind entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen bei den Umfassungsbauteilen einschließlich der Fenster von straßenseitigen Fassaden in Aufenthaltsräumen und Büroräumen die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 einzuhalten sind:

Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume in Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB

Büroräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB

Lärmpegelbereich V: Aufenthaltsräume in Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 45 dB

Büroräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB

(Siehe auch Anlage zur Begründung: „Schalltechnische Untersuchung“ des Büros afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See)

6.9 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

Nach dem Abstandserlass des Landes NRW sind in Verbindung mit § 4 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) **Schutzabstände von Hochspannungs-**

freileitungen einzuhalten. In diesen Schutzabständen dürfen grundsätzlich bauliche Anlagen errichtet werden, sofern die Nutzungen nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Aufgrund dieser Einschränkung und in Abhängigkeit der Abstände zwischen Gelände und Leitungen ist in Abstimmung mit der Leitungseigentümerin und Leitungsbetreiberin jeweils 12 m links und rechts der Leitungsachse jegliche Bebauung ausgeschlossen.

Ausgenommen von diesem Ausschluss wurden "nicht überdachte Stellplätze für Pkws und Lkws", "Grundstückszufahrten" und Lagerplätze. Begrünungen der Flächen sind grundsätzlich möglich, jedoch nur mit Gehölzen deren Endwuchshöhe 3,00 m nicht überschreiten. Darüber hinaus wird daraufhin gewiesen, dass alle geplanten Nutzungen mit der Leitungseigentümerin und Leitungsbetreiberin abzustimmen sind.

7. Umweltprüfung und Umweltbericht

(siehe Anlage zu dieser Begründung)

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

8.1 Gestaltung der Vorzone

Entsprechend den gestalterischen Anforderungen ist ein besonderes Augenmerk auf den Übergang zwischen den gewerblichen Grundstücken und den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie auf die Gestaltung der Gebäude entlang der Erschließungsstraßen und der das zukünftige Gewerbegebiet tangierenden Straßen gerichtet. In den diesbezüglich städtebaulich bedeutsamen Planbereichen ist daher ein mit **Vorzone** bezeichneter und 4 Meter breiter „Vorgartenbereich“ festgesetzt, der einheitlich als Rasenfläche mit eingestreuten Bäumen und Sträuchern zu gestalten ist und von jeglicher störender Bebauung freigehalten werden soll.

8.2 Einfriedung

Mit dem Ausschluss von Einfriedungen in den Vorgärten bzw. „Vorzonen“, welche der Erschließung zugewandt sind, wird eine offene und einheitliche Gestaltung erreicht, die der attraktiven Gestaltung des Übergangs zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der Baugrundstücke dient und somit der angestrebten gestalterischen Aufwertung des Gewerbegebietes insgesamt Rechnung trägt.

Dieses Ziel gilt auch für die Gestaltung (Art und Höhe) von Einfriedungen entlang der B 265n und L 263.

9. Belange der Bodendenkmalpflege

Im Osten des Plangebietes verläuft die unter der lfd. Nr. 38 b der Denkmalliste (gem. § 3 DSCHG) der Stadt Erftstadt enthaltene ortsfeste Bodendenkmal „Römerstraße“. Das Bodendenkmal ist entsprechend nachrichtlich dargestellt.

In Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodenkmalpflege ist an der westlichen Grenze des Bodendenkmales zur optischen Heraushebung der historischen Straße eine Baumreihe mit Speierlingen festgesetzt. Der Speierling wurde von den Römern kultiviert und im hiesigen Raum erstmalig angepflanzt.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde von einer Fachfirma eine qualifizierte

Bodenprospektion durchgeführt, bei der im Nordosten des Plangebietes ein metallzeitlicher Siedlungsplatz lokalisiert wurde. Der lokalisierte Bereich erfüllt die Voraussetzung zur Eintragung in die Liste der ortsfesten Bodendenkmäler. Nach Abwägung der Sachlage und in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege wurden weitere Sachstandsuntersuchungen bis hin zu Grabungen (Dokumentation der Funde) durchgeführt. Diese Untersuchungen wurden in der Zwischenzeit abgeschlossen.

10. Belange der Wasserwirtschaft

Das Bebauungsplangebiet liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt-Dirmerzheim in der Wasserschutzzone III B.

Damit das von befestigten Flächen sowie Dachflächen abfließendes Niederschlags- und damit zusammen abfließendes Oberflächenwasser in der zentralen Versickerungsanlage nördlich des Bebauungsplanes 140 versickert werden kann, muss es vor Ableitung in den Regenwasserkanal der Vorgabe „schwach belastet (gering verschmutzt)“ gem. dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 (s. Anlage zur Begründung) entsprechen. Stark belastetes Niederschlagswasser im Sinne des o. g. Erlasses ist auf den Baugrundstücken so vorzubehandeln, dass es als schwach belastetes Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal abgeleitet werden kann.

Im Bebauungsplan sind entsprechende Hinweis bezüglich der wasserwirtschaftlichen Belange aufgenommen.

11. Flächenbilanz

Art der Fläche	Fläche in Hektar (ca.)
Gewerbliche Baufläche	14,235
Öffentliche Verkehrsfläche davon	1,950
* Straßenfläche	1,216
* Rad- und Fußweg	0,132
* Wirtschaftsweg	0,602
Fläche für Abwasserbeseitigung	0,752
Öffentliche Grünfläche davon	1,035
* geplante Parkanlage	0,809
* sonstige geplante Grünflächen	0,226
Private Grünfläche	0,466
Ausgleichsfläche	3,608
Gesamtfläche	22.046

12. Bodenordnung, Durchführungskosten

Eine Baulandumlegung gem. § 45 Baugesetzbuch ist nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Erftstadt.

Die Kosten für erforderliche Erschließungsmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach den Maßgaben der Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Der Bebauungsplan Nr. 141 A, Erftstadt - Lechenich, WirtschaftsPark, hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 20.10.2010 bis 19.11.2010 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 21.12.2010

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag


(Wirtz)

Stadtbaudirektor