

**BEBAUUNGSPLAN II-6,  
WILDENRATH - GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET /  
7. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

**ENTWURF**  
**Stand: Januar 2019**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1.0 BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE**

#### **1.1 Das Plangebiet**

#### **1.2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung**

#### **1.3 Planinhalt**

#### **1.4 Auswirkungen der Planung**

### **2.0 KOSTEN**

### **3.0 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

#### **3.1 Vorbemerkung**

#### **3.2 Bindungen aus Fachplanungen**

#### **3.3 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen auf Schutzgüter**

##### **3.3.1 Schutzgut Mensch**

##### **3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### **3.3.3 Schutzgut Boden**

##### **3.3.4 Schutzgut Wasser**

##### **3.3.5 Schutzgut Klima**

##### **3.3.6 Schutzgut Landschaft**

##### **3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### **3.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

##### **3.3.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

##### **3.3.10 Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung von Planungsauswirkungen**

##### **3.3.11 Zusätzliche und technische Angaben**

##### **3.3.12 Zusammenfassung**

## **1.0 BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE**

### **1.1 Das Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-6, Wildenrath – Gewerbe- und Industriegebiet / 7. Änderung liegt im südöstlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes II-6, Wildenrath - Gewerbe- und Industriegebiet / 1. Änderung. Das rd. 8,4 ha große Plangebiet der 7. Bebauungsplanänderung wird begrenzt im Norden durch die Friedrich-List-Allee, im Süden durch Gleisanlagen des Prüf- und Valiationcenter (PCW) der Firma Siemens AG, im Westen und Osten (dort angrenzend an Bahnanlagen) durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Der gesamte Bereich wird über eine im Bebauungsplan II 6 / 1. Änderung festgesetzte Verkehrsfläche, mit direkter Anbindung an die Friedrich-List-Allee, erschlossen.

Der überwiegende Teil des Bereiches der 7. Bebauungsplanänderung ist durch 0,50 bis 0,80 m starke Betonplatten versiegelt (ehemals Teil der Start- und Landebahn des Militärflugplatzes).

### **1.2 Ziele und Zwecke der 7. Änderung des Bebauungsplanes**

Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Diese kompetenzrechtliche Regelung besagt, dass allein die Gemeinde (Stadt) „sobald und soweit“ es erforderlich ist, die Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen hat.

Der Bebauungsplan II-6 / 1. Änderung setzt die Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet (GI) - mit ergänzenden Angaben, z.B. über die Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung sowie nach Art der Betriebe und Anlagen und anderen besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, fest.

Die Auswirkungen der getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass sowohl die allgemeinen und besonderen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt als auch die Sicherheit der Arbeits- und Wohnbevölkerung gewährleistet werden.

Dies gilt gleichermaßen auch für den Geltungsbereich der 7. Bebauungsplanänderung.

Obwohl mehr als die Hälfte dieser „GI-Flächen“ bereits veräußert und gemäß Bebauungsplan II-6 / 1. Änderung genutzt werden, sind weder die Lage der dort festgesetzten Verkehrsfläche als Erschließungsanlage noch die künftige Nutzung der noch zur Verfügung stehenden Flächen nach Größe und Zuschnitt optimal.

Es ist daher erforderlich und sinnvoll, Lage und Größe dieser Verkehrsfläche – und damit auch die Lage und Größe der noch nicht veräußerten Gewerbeflächen - so zu ändern, dass sowohl eine wirtschaftliche Erschließung als auch eine marktgerechte Veräußerung der noch zur Verfügung stehenden Bereiche

sichergestellt ist – ohne die Grundzüge der Planung des zu ändernden Planes zu berühren.

### **1.3 Planinhalt der 7. Änderung des Bebauungsplanes**

Zur Erschließung des Planbereiches wird eine Verkehrsfläche festgesetzt, die direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche (Friedrich-List-Allee) angeschlossen ist. Diese Fläche verläuft von der Friedrich-List-Allee gradlinig in südliche Richtung und endet in einer Wendeanlage (Wendehammer, Durchmesser min. 30 m). Hiervon geht in südlicher Richtung eine 3 m breite Verkehrsfläche zur Erschließung eines bestehenden Regenrückhaltebeckens ab.

Die rd. 5.000 m<sup>2</sup> große Verkehrsfläche ist um 1.650 m<sup>2</sup> kleiner als die im Bebauungsplan II-6 / 1. Änderung festgesetzte Verkehrsfläche.

Ferner wurde eine zusätzliche Verkehrsfläche an der südlichen Grenze des Planes, parallel zu den Gleisanlagen verlaufend, festgesetzt, als Verbindung zwischen zwei bestehenden Regenrückhaltebecken.

Die übrigen Flächen sind, wie auch im Bebauungsplan II-6 / 1. Änderung, als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen wurden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Teilbereiche Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern etc. festgesetzt (gekennzeichnet als Nr.5, Nr.6, Nr.7).

Die Grundflächenzahl mit 0,8 wurde ebenfalls aus dem vorgenannten Bebauungsplan übernommen.

Die maximale Gebäudehöhe wurde jedoch von ursprünglich 13,50 m auf 20,00 m erhöht, um eine nachfrageorientierte Vermarktung der Flächen zu gewährleisten. Zugleich vermittelt diese Höhenfestsetzung zwischen den westlich angrenzenden Bereichen (Gebäudehöhen maximal 13,50 m) und den östlich angrenzenden Bereichen (Gebäudehöhen maximal 24,00 m).

Die Fläche Nr. 7 wurde im südlichen Bereich, angrenzend an Flächen für Gleisanlagen (Planfeststellungsverfahren RP-Köln, gemäß §§ 18 Allgemeines Eisenbahngesetz), nicht weiter fortgeführt, da Schutz- oder Sozialabstand nicht erforderlich sind.

Ferner wurden zur Gliederung des Industriegebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO Festsetzungen nach Art der zulässigen Nutzung getroffen, gekennzeichnet mit Nr. A - in diesen Flächen sind Produktions-, Büro-, Verwaltungs- und Wohnnutzungen nicht zulässig.

Die Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes II-6 / 1. Änderungen werden durch dieses Verfahren nicht geändert und gelten weiter fort.

Eine Ausweitung des Geltungsbereiches über den im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Bereich hinaus ist nicht beabsichtigt.

## Flächenberechnung

Bezeichnung der Fläche	Anmerkung	Größe – m <sup>2</sup>		Gesamt – m <sup>2</sup>	
Gesamtes Plangebiet				<b>83.575 *)</b>	
Verkehrsfläche	Straße	4.470	5020		
Verkehrsfläche	Fußweg	550			
Industriegebiet (GI) davon		4395			
Flächen Nr. <b>5</b>	nicht bebaubar, Pflanzbindung				
Flächen Nr. <b>6</b>	nicht bebaubar, Pflanzbindung	6110			
Flächen Nr. <b>7</b>	nicht bebaubar, Pflanzbindung	8825			
Flächen Nr. <b>A</b>	Produktions-, Büro-, Verwaltungs- Wohnnutzung nicht zulässig	2100			
Industriegebiet (GI)	bebaubare Flächen des Bebauungsplanes	57.230	78.660		<b>83.680 **)</b>
*) Ermittlung nach Kataster **) Eigenermittlung durch Planimetrierung  Anmerkung: Die Flächen wurden durch Planimetrierung ermittelt. Die Abweichung dieser Messung von der katastermäßigen Ermittlung beträgt 0,03 % - zul. <					

### 1.4 Auswirkungen der Planung

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes II-6 / 1. Änderung werden (wie vor beschrieben) durch dieses Änderungsverfahren nicht berührt. Die bereits bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes II-6 / 1. Änderung festgesetzten Planungsziele sind Bestandteil der 7. Bebauungsplanänderung, so dass nachteilige Auswirkungen i.S. § 1 Abs. 6 BauGB auszuschließen sind.

Maßgebliche Zielsetzung dieses Planverfahrens ist, neben einer wirtschaftlicheren Erschließung, marktgerechte Gewerbeflächen künftig anbieten zu können.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan durch Festsetzungen und Hinweise werden unverändert übernommen und sind damit auch Bestandteil des künftigen Bebauungsplanes II-6 / 7. Änderung.

Die Gemeinde kann daher das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwenden, da die gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 genannten Voraussetzungen und Bedingungen vorliegen:

- Ausgeschlossen sind Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

## **2.0 KOSTEN**

Die Kosten für die Erarbeitung der Planung sowie für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen trägt der Vorhabenträger, in diesem Fall die SEWG der Stadt Wegberg.

## **3.0 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

### **3.1 Vorbemerkung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die durch eine Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Obwohl, wie oben erläutert, das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet wird und damit u.a. gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 und vom Umweltbericht nach § 2a abgesehen wird, werden nachfolgend die Belange des Umweltschutzes kurz erörtert.

### **3.2 Bindungen aus Fachplanungen**

Bereits bei der Erstellung des Bebauungsplanes II-6 wurden umfangreiche Umweltverträglichkeitsuntersuchungen (LEG, NRW – AG Hallmann, Rohn, Partner u.a.) durchgeführt, die dem Verfahren zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes zugrunde lagen, und sind auch für das Verfahren zur Aufstellung der 7. Bebauungsplanänderung verbindlich sind.

Die 7. Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für diesen Bereich „Gewerbliche Bauflächen“ darstellt. Schutzgebiete, wie z.B. FFH- und Vogelschutzgebiete, sind nicht betroffen.

Auf Maßnahmen, die bei der Errichtung von Gebäuden und Anlagen zu berücksichtigen sind, wird gesondert hingewiesen.

### **3.3 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen auf Schutzgüter**

#### **3.3.1 Schutzgut Mensch**

Innerhalb des Industriegebietes sind Wohn- und Freizeiteinrichtungen nicht vorhanden. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind nach den Festsetzungen der 7. Bebauungsplanänderung in den Industriegebieten nicht zulässig.

Der Abstand zu angrenzenden Siedlungsbereichen, z.B. Wildenrath, beträgt im Mittel 1 - 1,5 km. Durch die beabsichtigte Planänderung ändert sich diese Situation nicht. Das zulässige Immissionsverhalten der anzusiedelnden Betriebe ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes II-6 / 1. Änderung bestimmt und ist gleichermaßen auch Bestandteil der 7. Bebauungsplanänderung. Diese Festsetzungen tragen entschieden zu den allgemeinen Anforderungen an Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei.

#### **3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist bereits überwiegend an Unternehmen veräußert und entsprechend bebaut, was eine im Rahmen der Festsetzungen zulässige Versiegelung zur Folge hat.

Die noch zur Verfügung stehenden Flächen sind auf Grund der Vorbelastung durch den ehem. Flugplatz teilweise versiegelt (Betonplatten) und i.S. des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ nur von geringer Bedeutung.

Dennoch setzt die 7. Bebauungsplanänderung auch für diese Bereiche Flächen zur Bepflanzung fest (siehe auch Ziff. 1.3), die neben der optischen Wirkung zur Gliederung des Gebietes, einen (wenn auch bescheidenen) Lebensraum für Pflanzen und Tiere bieten. An der östlichen Grenze des Plangebietes, beginnend an der Friedrich-List-Allee bis zur südlichen Plangebietsgrenze (Gleisanlagen), setzt der Bebauungsplan II-6 / 1. Änderung einen zu bepflanzenden Bereich fest (Nr.7, rd. 8.825 m<sup>2</sup>).

Da wegen der unmittelbaren Nähe der Gleisanlagen keine zusätzlichen Schutz- oder Abstandsflächen erforderlich sind, können davon rd. 2.000 m<sup>2</sup> zu Gunsten der Festsetzung „Industriegebiet“ mit einer Grundflächenzahl von max. 0,8 entfallen. Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche um 1.650 m<sup>2</sup> (mit einer Versiegelung von 100%) kann der Entfall der vorgenannten Teilfläche aus der Nr. 7 als ausgeglichen vermerkt werden.

### **3.3.3 Schutzgut Boden**

Wie bereits oben ausgeführt, ist der überwiegende Teil des Plangebietes durch die ehemalige Flugplatznutzung stark versiegelt. Vorbelastungen aus der ehemaligen Nutzung könnten vorhanden sein. Daher ist das bei Aushubarbeiten möglicherweise mit Schadstoffen belastete Material in Abstimmung mit dem Kreis Heinsberg, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, ordnungsgemäß zu entsorgen. Ebenso ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen; derartige Funde sind dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (RP-Köln) anzuzeigen. Die Festsetzungen zu den zu bepflanzenden Bereichen (Nr. 5, Nr.6, Nr.7) bewirken, dass min. 19.200 m<sup>2</sup> des Bodens im Plangebiet entsiegelt werden, zuzüglich der Flächen, die auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl (0,8) nicht versiegelt werden können.

### **3.3.4 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Da jedoch Anlagen und Einrichtungen für den ehemaligen Flugbetrieb vorhanden waren (Flugbenzin, Schmierstoffe etc.), sind Belastungen des Wasserhaushalts nicht auszuschließen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-6 / 1. Änderung sind entsprechende Messstellen eingerichtet. Durch diese Überwachung ist davon auch der Bereich der 7. Bebauungsplanänderung indirekt betroffen. Nutzungsbeschränkungen ergeben sich zudem auf Grund der vorhandenen Wasserschutzzone. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen durch Entsiegelung des Bodens zur Verbesserung der Bodensituation bei.

### **3.3.5 Schutzgut Klima**

Nach Schließung des seinerzeitigen Flugbetriebes wurden die Belastungen des Klimas oder der Luft deutlich reduziert. Das Kleinklima wird zukünftig wegen der vorhandenen und geplanten Bebauung und Versiegelung im Vergleich zur aktuellen Situation beeinflusst, was jedoch durch die festgesetzten Bepflanzungsauflagen etc. gemindert wird. Von besonderer Bedeutung sind daher die unmittelbar an das Plangebiet der 7. Bebauungsplanänderung angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

### **3.3.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Bereich des Bebauungsplanes II-6 / 1. Änderung wird insgesamt geprägt durch in sich geschlossene „Gewerbliche Baubereiche“, die durch vorhandene und geplante Bepflanzungen, wie Wald, Schutz- und Begleitgrün etc. gegliedert werden. Diese Gliederung beugt einer Monostruktur durch gewerbliche Bausubstanz vor und vermeidet negative Einflüsse auf das Landschaftsbild. Die 7. Bebauungsplanänderung ist eine dieser in sich geschlossenen Einheit, die sich durch die getroffenen Festsetzungen organisch dem Landschaftsbild unterordnet.

### **3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Planbereich sind Funde von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden. Funde bei Bodenbewegungen sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

### **3.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es kann davon ausgegangen werden, dass zwischen den vorgenannten Schutzgütern keine beachtenswerten Wechselwirkungen bestehen.

### **3.3.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Durch die 7. Bebauungsplanänderung verursachte Veränderungen:

- a) Die Fläche mit der Bezeichnung Nr. 7 verringert sich um ca. 2.000 m<sup>2</sup> auf rd. 6.730 m<sup>2</sup> zugunsten der Industriefläche (GRZ 0,8).
- b) Zum Ausgleich reduziert sich die Verkehrsfläche (Erschließungsstraße, 100% Versiegelung) um rd. 1.650 m<sup>2</sup>.

Die Nichtdurchführung der 7. Bebauungsplanänderung würde zu einer flächenmäßig größeren Verkehrsfläche führen, die zu 100 % versiegelt wäre. Sowohl diese überdimensionierte Verkehrsfläche als auch die entsprechenden, noch verfügbaren Flächen für Industriegebiete sind nach Lage, Zuschnitt und Größe ohne Bebauungsplanänderung planerisch nicht sinnvoll und darüber hinaus noch unwirtschaftlich.

### **3.3.9 Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung von Planungsauswirkungen**

Durch die 7. Bebauungsplanänderung werden i.S. des § 13 BauGB die Grundzüge des zu ändernden Bebauungsplanes II 6 / 1. Änderung nicht berührt. Die geplanten Änderungen sind marginal und geben keine Anhaltspunkte zum Erfordernis eines Ausgleichsbedarfes.

### **3.3.10 Zusätzliche und technische Angaben**

Dem Verfahren zur 7. Bebauungsplanänderung liegen der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg und der Bebauungsplan II-6 / 1.Änderung zu Grunde.

### **3.3.11 Zusammenfassung**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes betrifft im Wesentlichen die Neufestsetzung bzw. Reduzierung der Verkehrsfläche und einer damit verbundenen Optimierung der noch nicht veräußerten Gewerbeflächen. Die Grundzüge des Bebauungsplanes II-6 / 1. Änderung werden dabei beibehalten.

Gem. § 13 BauGB kann die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfallen. Im Verfahren ist gem. §13 Abs. 3 BauGB darauf hinzuweisen.

Wegberg, im Januar 2019  
In Vertretung

(Thies)  
Technischer Beigeordneter