Stadt Bergheim

Bebauungsplan Nr. 151.1-2/PA
"Gewerbepark Bergheim"
- 4. Änderung -
"Verlegung Industriestammgleis"

BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben

Das Plangebiet liegt im Gewerbepark Bergheim.
Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

1.2 Derzeitiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 151.1-2/PA "Gewerbepark Bergheim", der am 18.10.1990 Rechtskraft erlangte, enthält im Hinblick auf den Anschluß von Gewerbe- und Industriebetrieben an die vorhandene Bundesbahnstrecke Horrem - Grevenbroich eine entsprechende Trasse. Diese Trasse liegt in dem zur Diskussion stehenden Änderungsbereich.

1.3 Bestehende Situation

Die im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151.1-2/PA "Gewerbepark Bergheim" liegenden Flächen sind derzeit noch unbebaut.

Die angrenzenden Grundstücke nordwestlich des Geltungsbereiches der 4. Änderung sind entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes teilweise bereits verkauft bzw. werden in absehbarer Zeit bebaut.

Der Änderungsbereich wird im Südosten von der A 61 und im Nordosten von der gem. rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 151.1-2/PA "Gewerbepark Bergheim" als "Grünfläche" ausgewiesenen Fläche tangiert.

1.4 Übergeordnete Grundlagen

Die Wirtschaftspolitik der Stadt Bergheim ist aufgrund der abwandernden Braunkohle und der entsprechenden Folgen für die lokale und regionale Arbeitsplatzsituation insbesondere auf die Ansiedlung mittelständischer Gewerbe- und Industriebetriebe ausgerichtet. In diesem Kontext kommt dem Gewerbepark Bergheim seit 1990 eine besondere Bedeutung zu. Aufgrund der bisherigen Erfolgsbilanz ist damit zu rechnen, daß in ca. 5 bis 6 Jahren die restliche noch verfügbare Gewerbe- und Industriefläche belegt sein wird. Die Stadt Bergheim fordert daher die Erweiterung des Gewerbeparks Richtung LEP VI-Fläche bis zu K 41 n.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist es sinnvoll, bei der Änderung auch die Erweiterung des Gleisanschlusses für das LEP VI Gebiet mit einzubeziehen und eine Verlängerung der Bahntrasse zur u. U. möglichen Erweiterung des Gewerbeparkes beim Änderungsverfahren zu berücksichtigen.

1.5 Sonstige Vorgaben

Gem. § 9 (6) BauGB ist die Verkehrsfläche der A 61 einschließlich der Böschungsbereich im o. g. Bebauungsplan teilweise nachrichtlich übernommen worden. Die im Bebauungsplan enthaltene Bauverbotszone entlang der A 61 beruht gleichfalls auf einer nachrichtlichen Übernahme.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 151.1-2/PA "Gewerbepark Bergheim" enthält im Hinblick auf den Anschluß von Gewerbe- und Industriebetrieben an die vorhandene Bundesbahnstrecke Horrem - Grevenbroich eine entsprechende Trasse. Zwischen dem gem. rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgesehenen Verlauf des Industriestammgleises und der A 61 befinden sich im Südwesten des Gewerbeparkes weitere überbaubare Flächen von geringerer Größe für Industriebetriebe.

Im Hinblick auf die Vermarktungssituation im Gewerbepark Bergheim ist in diesem Kontext anzumerken, daß in Anbetracht des bisherigen Verkaufsergebnisses davon ausgegangen werden kann, daß die Restflächen mittelfristig veräußert werden.

Der Verlauf des Industriestammgleises soll daher im Südwesten des Plangebietes dahingehend geändert werden, daß entsprechend den zukünftig zu erwartenden Nutzungen bzw. der derzeitig hohen Nachfrage nach großzügigen überbaubaren Flächen entsprechende Flächen für Industriebetriebe zur Verfügung stehen. Der Gleisverlauf wird somit den Anforderungen der künftigen Besiedlung angepaßt und die Gleistrasse in Richtung A 61 verlegt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Verlegung des Industriestammgleises und somit der Realisierung zukünftiger Ansiedlungswünsche von Bauinteressenten.

Ferner bietet sich im Rahmen der Bebauungsplanänderung im Hinblick auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Verlegung des Industriestammgleises sowie des Schutzstreifens seitens RWE die Verschiebung der Wendeanlage der Planstraße "C" in Richtung Planstraße "B" 2, d. h. somit ein Minderausbau der Planstraße "C" an sowie der Verzicht auf den Verbindungsweg in Richtung A 61. Des weiteren wird in diesem Kontext die zulässige Höhe von derzeit max. 6,0 m (O.K. Attika, Brüstung, First) auf 12,0 m geändert, jedoch nur außerhalb des im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Schutzstreifens seitens RWE.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan unverändert. Für den Geltungsbereich der Änderung wird Industriegebiet festgesetzt.

Die grundsätzliche Gebietsverteilung in Industrie- sowie Gewerbegebiete ist gem. der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 151.1-2/PA "Gewerbepark Bergheim" in der Lage zu vorhandenen, schutzbedüftigen Baugebieten begründet. In diesem Kontext wird auf die detaillierten Ausführungen der Begründung zum o. g. rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. auf die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen nach wie vor den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan grundsätzlich am § 17 (1) BauNVO, wobei die dort enthaltenen Höchstwerte nicht überschritten werden (vgl. Begründung bzw. Textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 151.1-2/PA "Gewerbepark Bergheim).

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die zulässige Höhe von derzeit max. 6,0 m (O.K. Attika, Brüstung, First) auf 12,0 m unter besonderer Berücksichtigung des Schutzstreifens, d. h. nur außerhalb des im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Schutzstreifens seitens RWE, geändert. Eine solche Änderung bietet sich zum einen im Hinblick auf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Betriebe an sowie aus städtebaulicher Sicht unter Berücksichtigung einer stetigen Abnahme der zulässigen Höhe von der Mitte des Gewerbeparkes zu den Randbereichen hin. Eine solche Änderung der zulässigen Höhe hat zur Folge, daß sich die Baumassenzahl entsprechend erhöht und wirkt sich letztendlich auf den Gesamtverkaufspreis aus (vgl. Pkt. 4 - Wesentliche Auswirkungen der Änderung - bzw. Pkt. 5 - Verwirklichung/Kosten -).

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber der bisherigen Abgrenzung entsprechend der Verlegung des Industriestammgleises den veränderten Zielen der Planung angepaßt. Entsprechend der Urfassung des Bebauungsplanes sind alle überbaubaren Flächen mit Baugrenzen umschrieben, um innerhalb der begrenzten Flächen künftigen Nutzern die Möglichkeit individueller Bebauungen zu gewährleisten.

Verkehrsflächen einschließlich integriertem Verkehrsgrün und Baumpflanzungen

Die im Geltungsbereich liegende Stichstraße wird gegenüber der ursprünglichen Lage im Bebauungsplan verändert. Die Stichstraße wird aufgrund der Verlegung des Industriestammgleises in Richtung A 61 nicht mehr vom Industriestammgleis tangiert. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung bietet sich im Hinblick auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Industriestammgleisverlegung sowie des Schutzstreifens der RWE die Verschiebung der Wendeanlage der Planstraße "C" in Richtung Planstraße "B" 2, d. h. Minderausbau der Planstraße "C" an.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt wie bisher über die Stichstraße bzw. die Planstraße "C". Eine Veräußerung und Bebauung innerhalb der neugebildeten Grundstücksgrenzen durch die verschobene Wendeanlage der Planstraße "C" ist nach bisherigen Erfahrungen gewährleistet.

Des weiteren wird in diesem Kontext auf den Verbindungsweg in Richtung A 61, gem. Urfassung des Bebauungsplanes vorgesehen, verzichtet. Der Verzicht auf den Verbindungsweg in Richtung A 61 ist im Hinblick auf eine Steigerung der Verwertungsgmöglichkeiten der Grundstücke zweckmäßig sowie aus städtebaulicher Sicht soweit unbedenklich, soweit der gem. rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 151.1-2/PA "Gewerbepark Bergheim" als "Straßenverkehrsfläche" ausgewiesene Verbindungsweg von der Planstraße "B" 2 bzw. Planstraße "B" 1 in Richtung A 61 entlang der gem. Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche im Bereich der Umspannanlage gem. den Ausführungen des Bebauungsplanes wie vorgesehen ausgebaut wird.

*

Gleisanschluß

Da der gem. rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Gleisverlauf im Bezug auf die Flächenaufteilung nicht mehr den Vorstellungen und Wünschen der Bauinteressierten nach großflächigen Grundstücken entspricht, wird dieser im Rahmen der Bebauungsplanänderung entsprechend verlegt.

Im Rahmen der Verlegung des Industriestammgleises soweit wie möglich in Richtung A 61 - somit innerhalb der 40-m-Bauverbotszone - ist es erforderlich, einerseits das im Bebauungsplan eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu berücksichtigen, sowie andererseits den erforderlichen Mindestradius von 140 m (lt. Aussage des Landesbevoll. f. Bahnaufsicht beim Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Köln) einzuhalten.

Die im Bebauungsplan enthaltene Bauverbotszone entlang der A 61 beruht auf dieser nachrichtlichen Übernahme. Im Rahmen der Vorüberlegungen teilte der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Autobahnamt Krefeld, mit Schreiben vom 30.09.1994 mit, daß ihrerseits keine Bedenken gegen die geplante Industriestammgleisverlegung innerhalb der 40-m-Anbauverbotszone bestehen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn darf jedoch nach Aussagen des Landschaftsverbandes nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des zur Diskussion stehenden Geltungsbereiches ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers fest, dieses ist im Rahmen der Verlegung des Industriestammgleises entsprechend berücksichtigt. Zulässige und nicht zulässige Maßnahmen innerhalb der angegebenen Schutzstreifen regeln sich nach den Nutzungsvereinbarungen der Versorgungsträger mit den jetzigen und künftigen Eigentümern (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 151.1-2/PA "Gewerbepark Bergheim", S. 6 Pkt. 4.5).

Ökologie und Begrünung

Entsprechend den Ausführungen der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 151.1-2/PA "Gewerbepark Bergheim" hat der Arbeitskreis "Ökologische Erschließung und Bebauungsplanung von Gewerbestandorten Empfehlungen für Städte und Gemeinden erarbeitet, die sie je nach Situation bedarfsgerecht anwenden sollen. Die Urfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt soweit wie möglich und wirtschaftlich vertretbar die Empfehlungen des Arbeitskreises.

* **Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung, siehe Seite 8**

In der zeichnerische Festsetzung des rechskräftigen Bebauungsplanes sind es insbesondere Begrünungsmaßnahmen, die den künftigen Gesamteindruck des Gebietes bestimmen; öffentliche Grünflächen sowie private Begrünungsmaßnahmen sind in der zeichnerischen Darstellung der Urfassung graphisch sichtbar gemacht. Darüber hinaus sind den Textlichen Festzungen detailliert ausgeführte Begrünungsauflagen zu entnehmen. Die einzelnen Begrünungsfestsetzungen haben entsprechend unterschiedliche Funktionen und gliedern sich gem. den Ausführungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Gesamtbegrünung/Randbegrünung, Innere Begrünung der Baugrundstücke, Eingrünung von PKW-Stellplätzen, Straßenbegleitende alleeartige Baumpflanzungen und Fassadenbegrünung. Diesbezüglich wird auf die Begründung bzw. auf die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 151.1-2/PA "Gewerbepark Bergheim" sowie auf die entsprechenden rechtskräftigen Änderungen verwiesen.

Um die Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Hinblick auf die ökologische Bedeutung des Gewerbeparkes Bergheim und seiner Begrünung zu betonen, wird entsprechend an den bisherigen Festsetzungen festgehalten. Die Begrünungsauflagen bleiben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert. Dies gilt gleichfalls für die der rechtskräftigen 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 151.1-2/PA zu entnehmenden Festsetzungen bzgl. der Eingrünung von PKW-Stellplätzen und der straßenbegleitenden alleeartigen Baumpflanzungen.

Aufgrund der Verlegung des Industriestammgleises soweit wie möglich in Richtung A 61 unter Berücksichtigung des erforderlichen Mindestradius von 140 m (lt. Aussage des Landesbevoll. f. Bahnaufsicht beim Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Köln) sowie des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 151.1-2/PA "Gewerbepark Bergheim" eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers, verbleibt entlang des geplanten Verlaufs des Industriestammgleises in Richtung A 61 eine Teilfläche, die gem. der Urfassung des Bebauungsplanes als Industriegebiet - GI -, nicht überbaubare Fläche festgesetzt ist. Da diese Fläche aufgrund ihrer ungünstigen peripheren Lage für künftig anzusiedelnde Betriebe nicht mehr nutzbar ist, wird dieser Teilabschnitt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünfläche für Ökologie und Abschirmung" festgesetzt. Die Urfassung des Bebauungsplanes sieht eine solche öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünfläche für Ökologie und Abschirmung" entlang des gem. Urfassung vorgesehenen Weges parallel zur A 61 vor. In diesem Kontext bietet sich aus städtebaulicher Sicht an, diese Festsetzung aufzugreifen und das verbleibende Teilstück entsprechend auszuweisen. Die in der Urfassung des Bebauungsplanes enthaltene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der festgesetzte Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers in dem zur Diskussion stehenden Abschnitt werden gleichfalls als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünfläche für Ökologie und Abschirmung" ausgewiesen. Somit ist gewährleistet, daß die Festsetzungen den Zielsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die ökologische Bedeutung des Gewerbeparkes Bergheim entsprechen, d. h. die Begrünungsfestsetzungen übernehmen im dem zur Diskussion stehenden Teilabschnitt die Funktion der Randbegrünung. In diesem Kontext ist anzumerken, daß zulässige und nicht zulässige Maßnahmen innerhalb des angegebenen Schutzstreifens, d. h. des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sich nach den Nutzungsvereinbarungen der Versorgungsträger mit den jetzigen und künftigen Eigentümer regeln (s. Pkt. 3 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte -).

4. Wesentliche Auswirkungen der Änderung

Die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes sind in der veränderten Lage des Industriestammgleises, der Verschiebung der Wendeanlage der Planstraße "C" sowie der Änderung der zulässigen Höhe in Teilbereichen und der veränderten Lage der überbaubaren Flächen zu sehen.

Im Rahmen der Verlegung des Industriestammgleises soweit wie möglich Richtung A 61 unter Berücksichtigung des erforderlichen Mindestradius sowie des im Bebauungsplan Nr. 151.1-2/PA "Gewerbepark Bergheim" eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers verbleiben zwischen Industriestammgleis und A 61 Teilflächen, die nicht mehr einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können (vgl. Pkt. 5 - Verwirklichung/Kosten -).

Die Auswirkungen auf die Ökologie und Begrünung des Gewebeparkes Bergheim verändern sich gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nicht. Im Rahmen der Verlegung des Industriestammgleises werden darüber hinaus weitere öffentliche Grünflächen geschaffen (s. Pkt. 3 - Ökologie und Begrünung).

Dem Bedarf an größeren überbaubaren Flächen wird Rechnung getragen und des weiteren durch die Verlegung des Industriestammgleises in Richtung A 61 die Möglichkeit der Verlängerung des Gleises in die LEP VI - Fläche bzw. in die Erweiterungsfläche des Gewerbeparkes geschaffen. Ein entsprechender Gleisanschluß für die o. g. Flächen steht somit zur Verfügung.

Im Rahmen der Vorüberlegungen teilte der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Autobahnamt, Krefeld, mit Schreiben vom 0.09.1994 mit, daß ihrerseits keine Bedenken gegen die geplante Industriestammgleisverlegung innerhalb der 40-m-Anbauverbotszone bestehen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn darf jedoch nach Aussagen des Landschaftsverbandes nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt werden.

5. Verwirklichung/Kosten

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt nach Bedarf. Mit einer Erschließung bzw. entsprechenden Bebauung im Geltungsbereich ist mittelfristig zu rechnen.

Kosten für den Bau des Industriestammgleises sind privatrechtlich zu regeln.

Im Rahmen der Verlegung des Industriestammgleises soweit wie möglich Richtung A 61 unter Berücksichtigung des erforderlichen Mindestradius sowie des im Bebauungsplanes Nr. 151.1-2/PA "Gewerbepark Bergheim" eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers verbleiben zwischen Industriestammgleis und A 61 Teilflächen, die nicht mehr einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können und somit nicht mehr zur Veräußerung anstehen. Der Wegfall der zu veräußernden Grundstücksfläche hat somit hinsichtlich Gesamtverkaufspreis einschl. Kanalanschluß- und Erschließungsbeitrag zur Folge, daß sich dies in Form von Mindereinnahmen auf den Haushalt der Stadt Bergheim auswirkt.

Zur Bilanzierung der anfallenden Kosten im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde eine überschlägige Kostenermittlung bzgl. der abzulösenden Erschließungsbeiträge sowie Minderausbau der Planstraße "C" einschließlich Verzicht auf Verbindungsweg durchgeführt.

Eine Verkürzung der Planstraße "C", d. h. Minderausbau der Planstraße "C" sowie der Verzicht auf den Verbindungsweg in Richtung A 61 wirken sich wiederum durch entsprechende Kosteneinsparungen haushaltsmäßig kostenmindernd aus.

Die im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit großflächiger Bauvorhaben vorgesehene Änderung der zulässigen Höhe von derzeit max. 6,0 m (O.K. Attika, Brüstung, First) auf 12,0 m, jedoch außerhalb des im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Schutzstreifens, hat zur Folge, daß sich entsprechend die Baumassenzahl erhöht und sich dies auf den Gesamtverkaufspreis und somit haushaltsmäßig positiv auswirkt.

Im Hinblick auf die Bilanzierung der anfallenden Kosten im Rahmen der anstehenden Bebauungsplanänderung wurden die Minder- und Mehreinnahmen mit dem Ergebnis gegeneinander abgewogen, daß die anstehende Änderung im Hinblick auf den Haushalt der Stadt Bergheim in etwa kostenneutral zu regeln und das Bebauungsplanverfahren entsprechend durchzuführen ist.

Bergheim, 20.05.1996

STADT BERGHEIM 16 ERFTKREIS

ERGÄNZUNG NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (3) SATZ 2 I.V.M. § 13 (1) SATZ 2 BAUGB

Ergänzung zu Pkt. 3 - Planungsrechtliche Festsetzungen
- Verkehrsflächen einschließlich integriertem Verkehrsgrün und Baumpflanzungen -

* Im Hinblick auf die Vermarktungssituation im Gewerbepark Bergheim bietet sich im Rahmen der Bebauungsplanänderung des weiteren an, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Ansiedlung eines großflächigen Bauvorhabens in Form der Verlagerung der Wendeanlage der Planstraße „C“ zu schaffen. Inhalt der Änderung ist somit die spiegelbildliche Anlage der Wendemöglichkeit. Im Zuge der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung der Wendeanlage und somit der Realisierung zukünftiger Ansiedlungswünsche von Bauinteressenten ergeben sich keine Beeinträchtigungen des Erschließungskonzeptes.

Bergheim, 07.01.1997
- Produktgruppe Umwelt und Stadtplanung -

STADT BERGHEIM 16 ERFTKREIS