

BEGRÜNDUNG
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-6, Wildenrath
Gewerbe- und Industriegebiet



Stadt Wegberg – Ortslage Wildenrath

Entwurf
Zur Offenlage

Impressum

Januar 2019

Auftraggeber:

Kaufmann & Lindgens GmbH
Friedrich-List-Allee 71
41844 Wegberg

Verfasser:

 Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:

M.Sc. Sebastian Schütt
M.Sc. Ramona Grothues

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657
Steuernummer: 208/5722/0655
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL	3
2	LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	5
	3.1 Regionalplan	5
	3.2 Flächennutzungsplan	6
	3.3 Bebauungsplan Nr. II-6, Wildenrath – Gewerbe- und Industriegebiet 1. Änderung.....	6
	3.4 Landschaftsplan	7
	3.5 Schutzgebiete.....	8
4	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (UMWELTAUSWIRKUNGEN)	9
5	PLANINHALT	9
	5.1 Planungsintention.....	9
	5.2 Städtebauliches Konzept.....	10
	5.3 Freiraumkonzept	10
	5.4 Erschließungskonzept.....	10
	5.5 Ver- und Entsorgung	11
	5.6 Altlasten	11
	5.7 Immissionsschutz.....	11
6	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	12
	6.1 Räumlicher Geltungsbereich	12
	6.2 Art der baulichen Nutzung.....	12
	6.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung	18
	6.4 Flächen für Wald	18
	6.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	19
	6.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	19
	6.7 Gestalterische Festsetzungen.....	20
7	KENNZEICHNUNGEN	21
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	21
9	HINWEISE	21
10	ZUSAMMENFASSUNG	22
11	KOSTEN	22
12	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN / BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN	22

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Die Firma Kaufmann & Lindgens GmbH mit ca. 35 Mitarbeitern und Firmensitz in Wegberg ist seit 1952 in der Drahtverarbeitung tätig. Aufgrund der guten Auftragslage mangelt es an Lager- und Produktionskapazitäten. Um diese zu erhöhen, ist eine Erweiterung der bestehenden Hallen in Richtung Norden erforderlich. Nur hierdurch ist die Firma in der Lage, die anstehenden Auftragsbestände fristgerecht zu erfüllen.

Die Maße der geplanten Halle ergeben sich aus den mit der Herstellung und dem Transport verbundenen Abläufen sowie aus den Maßen der hergestellten Produkte selbst. Dementsprechend soll eine Halle errichtet werden, die – wie auch die bestehende Halle – über eine Tiefe von 40 m verfügt. Eine Abweichung von dieser Tiefe würde zu einem nicht optimalen Ablauf des Betriebsgeschehens und damit zu einer Unwirtschaftlichkeit des Vorhabens führen.

Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes konnte die Errichtung eines ersten Bauabschnittes der geplanten Halle bereits genehmigt werden. Gemäß dieses Bebauungsplanes ist die geplante Erweiterung jedoch nicht in Gänze möglich. Dieser setzt in dem nördlichen Bereich der verfahrensgegenständlichen Flächen eine Baufenstertiefe von insgesamt 27,5 m fest. Hiervon entfallen 10,0 m auf einen Bereich, der gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mit Produktions-, Büro-/Verwaltungs- und Wohnnutzungen bebaut werden darf. Insofern besteht derzeit eine Baufenstertiefe von lediglich 17,5 m, die für die geplante Bebauung genutzt werden könnte. Diese ist jedoch zur Realisierung der geplanten Erweiterung nicht ausreichend dimensioniert.

In diesem Zusammenhang ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II 6, Wegberg-Wildenrath – Gewerbe und Industriegebiet erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Aufgrund anstehender Auftragsbestände und der Bereitschaft des Grundstückseigentümers, die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen, ist die zeitliche Erforderlichkeit gegeben.

Das Ziel der Planung ist zunächst die planungsrechtliche Absicherung der Errichtung einer für die geplante Nutzung geeigneten Halle auf den verfahrensgegenständlichen Flächen. Zu diesem Zweck sollen die Baugrenzen des bestehenden Bebauungsplanes angepasst werden. Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes kann dieser zukunftsfähig gestaltet und damit langfristig erhalten werden. Das Ziel der Planung ist demnach die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sowie der Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB. Insgesamt besteht damit ein Interesse der Stadt Wegberg an der Umsetzung des Vorhabens.

Die Verortung der geplanten Nutzung im Norden des bestehenden Betriebes bietet sich an. Durch die benachbarte Lage der bestehenden und geplanten Hallen können Arbeitsabläufe verbunden und Synergien erzielt werden.

Ein weiteres Planungsziel besteht darin, eine einheitliche Bebaubarkeit innerhalb der Flächen herzustellen, die sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Hierdurch können auch langfristige Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich abgesichert und weitere Bebauungsplanänderungen im betroffenen Bereich voraussichtlich ausgeschlossen werden.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 BauGB entfällt, da von der Bebauungsplanänderung auch Waldbereiche betroffen sind und somit Hinweise für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zumindest grundsätzlich vorliegen.

2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Stadt Wegberg liegt im Norden des Kreises Heinsberg, der dem Regierungsbezirk Köln zugehört. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes von Wegberg, südöstlich der Ortslage Wildenrath innerhalb des Gewerbegebietes Wegberg-Oval. Er umfasst die Flächen Gemarkung Wildenrath (4592), Flur 6, Flurstücke 34, 289, 342, 343 und 344 und damit eine Fläche von etwa 2,3 ha. Es wurden all diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden und langfristig für die geplante Nutzung beansprucht werden sollen.

Derzeit befinden sich auf den verfahrensgegenständlichen Flächen – neben den bestehenden Anlagen der Firma Kaufmann & Lindgens – vorwiegend niedrige Strauchstrukturen. Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen sowie im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Baumbestände. Die in dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) dargestellten Hallen und Verkehrsflächen wurden zwischenzeitlich in Richtung Norden erweitert. Diese Erweiterungen sind in den aktuell zur Verfügung stehenden Luftbildern noch nicht abgebildet.

Im Norden und Westen grenzen weitere Gewerbebetriebe an das Plangebiet an. Im Nordwesten befinden sich Waldbereiche. Die südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen werden gebildet durch die Friedrich-List-Allee. An diese schließen im Süden Bahngleise und im Osten unbebaute Gewerbeflächen an.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Friedrich-List-Allee.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes

Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Land NRW, 2018

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionalplan

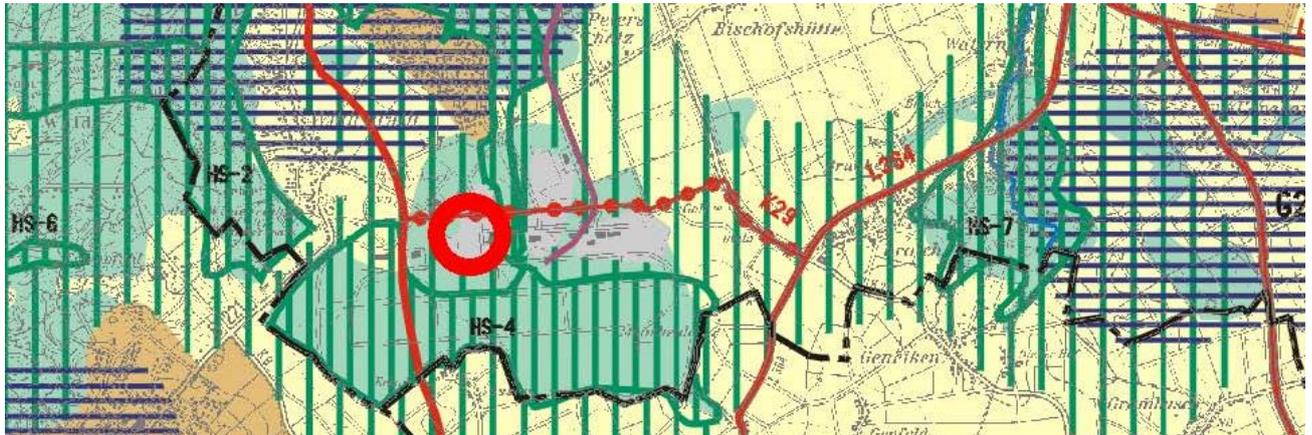


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen

Quelle: Bezirksregierung Köln, 2016

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, trifft für das Plangebiet die Darstellung „Gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden als „Waldbereiche“ bei gleichzeitiger Überlagerung von „Schutz der Landschaft und Landschaftsorientierter Erholung“ dargestellt. Ferner wird im Osten und Süden des Plangebietes die Darstellung „Schutz der Natur“ getroffen. Die nördlich gelegenen Abschnitte der Friedrich-List-Allee werden als „Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen“ dargestellt.

Die Planung beschränkt sich ausschließlich auf die als GIB dargestellten Flächen. Gemäß Nr. 1.2.1 des Regionalplanes dienen GIB der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblicher Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den ASB integriert werden können. Die durch die Planung vorbereiteten Betriebe sind in dem GIB demnach allgemein zulässig. Überlagerungen mit anderen Darstellungen entstehen durch die Planung nicht. Demnach kommt es zu keinen Konflikten zwischen dem geplanten Vorhaben und den regionalplanerischen Vorgaben.

3.2 Flächennutzungsplan

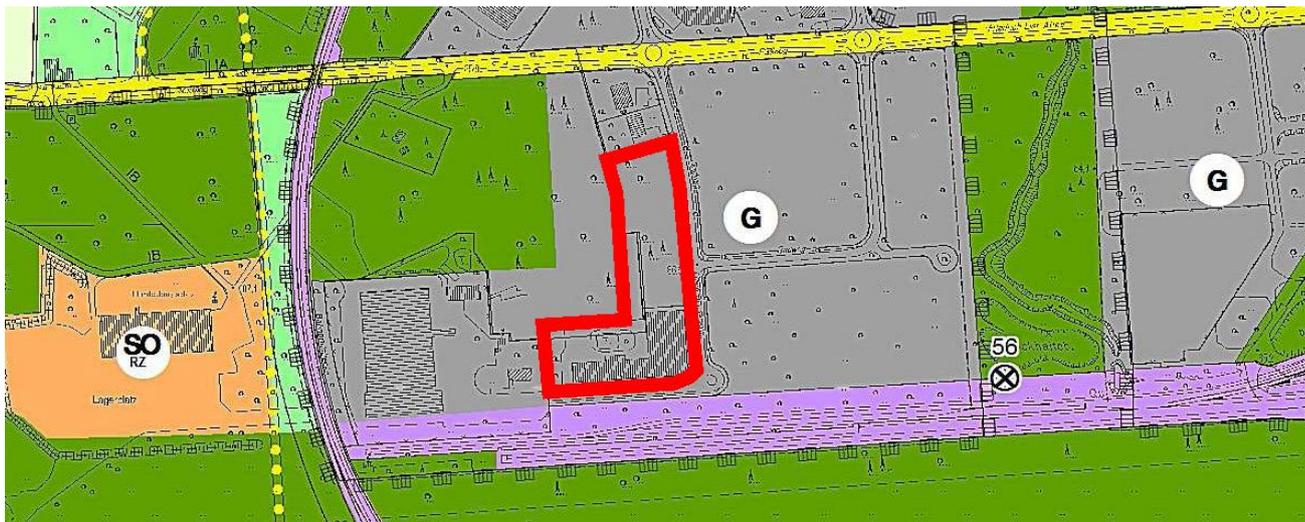


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg;

Quelle: Stadt Wegberg, 2009

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt für den Änderungsbereich vollständig „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB findet demnach Beachtung.

3.3 Bebauungsplan Nr. II-6, Wildenrath – Gewerbe- und Industriegebiet 1. Änderung

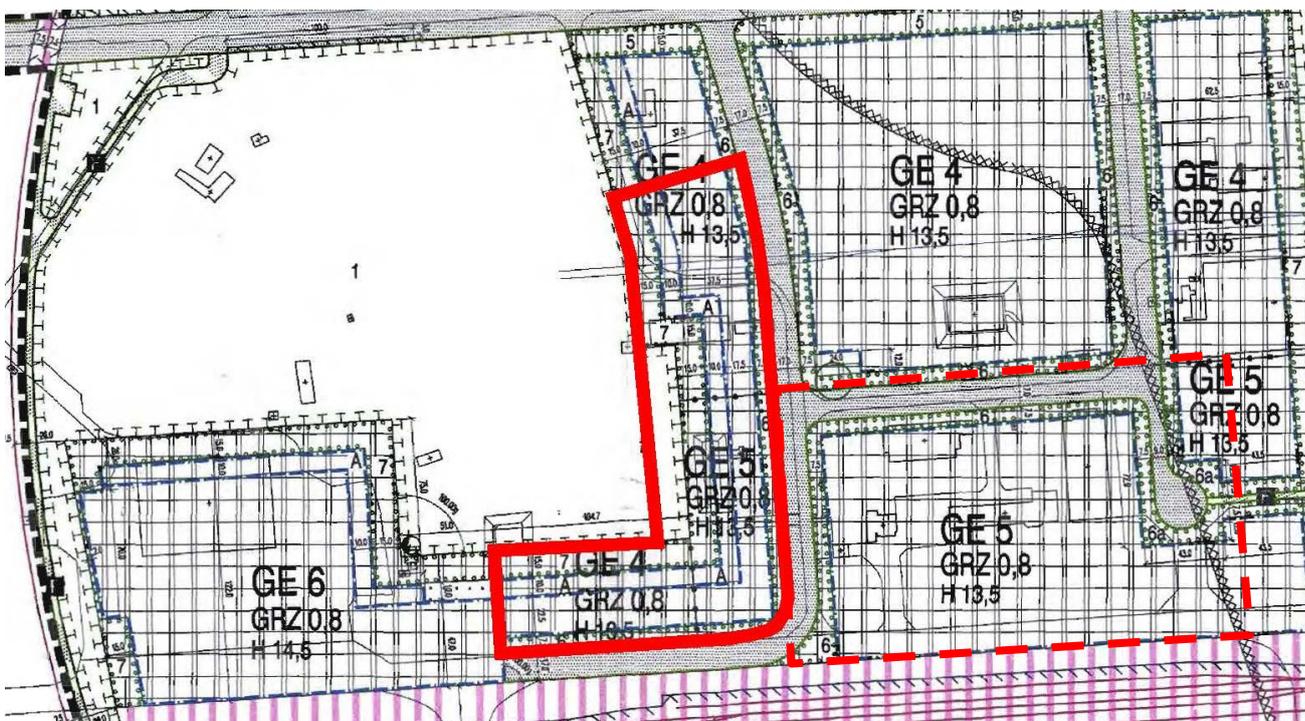


Abbildung 4: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II-6, Wildenrath – Gewerbe- und Industriegebiet, Abgrenzung der 4. Änderung (gestrichelte Linie) und 5. Änderung (durchgezogene Linie);

Quelle: Stadt Wegberg, 2000

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung zeichnerisch Folgendes fest (vgl. dazu auch Abbildung 4):

- Gewerbegebiet GE 4 im Süden des Plangebietes und Gewerbegebiet GE 5 im Norden als Art der baulichen Nutzung
- eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 13,5 m
- eine Grundflächenzahl von 0,8
- überbaubare Grundstücksflächen, welche durch insgesamt 27,5 m tiefe Baugrenzen definiert werden, wovon 10,0 m auf überbaubare Grundstücksflächen entfallen, innerhalb derer, gemäß der Kennzeichnung A, Produktions-, Büro-/Verwaltungs- und Wohnnutzungen unzulässig sind
- Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft, die gemäß der Kennzeichnung 1 als Wald festgesetzt werden und deren vorhandene Baumbepflanzung zu erhalten und durch die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen flächig zu ergänzen ist
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die gemäß der Kennzeichnung 6 zu 60 % mit Gehölzen zu bepflanzen sind
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die gemäß der Kennzeichnung 7 zu 70 % mit Gehölzen zu bepflanzen sind
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Zur Umsetzung der Planung sind die Baugrenzen in dem nördlichen Teil des Änderungsbereiches zu erweitern. Die Festsetzungen „Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft“, „Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ sind an die Änderung der Baugrenzen anzupassen. Ferner sind auch die textlichen Festsetzungen sinngemäß an die zeichnerischen Festsetzungen anzupassen.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/6 „Schwalmplatte“. Dieser setzt im Nordwesten der bestehenden Betriebsgebäude sowie in deren Süden, entlang der Plangebietsgrenze das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest. Ferner befinden sich diese Bereiche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Schwalmplatte“. Dieses wurde insbesondere festgesetzt zur:

- Erhaltung der natürlichen Landschaftsstrukturen.
- Erhaltung der Vegetationskomplexe, die eine besonders hohe Refugial- und Ausgleichsfunktion besitzen.
- Erhaltung kulturhistorischer Zeugnisse insbesondere der Motten¹, Grabenanlagen und Flachsrost².

¹ Bei einer Motte handelt es sich um eine bestimmte Art der Burg. Sie zeichnet sich insbesondere durch ihre Verteidigungsanlage aus. In der Regel wurde ein künstlicher Hügel aufgeschüttet und von einem Wassergraben eingefasst. Umgangssprachlich werden oft auch einfache Wassergräben um ein zu schützendes Gebäude mit diesem Begriff bezeichnet. Heute bestehen sie als kulturhistorische Zeugnisse. (vgl. Grathoff, 2018)

² Flachsrost² ist ein umgangssprachlicher Ausdruck für Flachsrotte. Es handelt sich um Anlagen, die zur Gewinnung von Flachsfasern genutzt wurden. Mehrere Flachsstängel wurden faustdick zusammengebunden und mit Steinen oder Brettern unter der Oberfläche von sommerwarmen Gewässern gehalten. Durch den einsetzenden Fäulnisprozess konnten die Fasern gelöst werden. Nachdem sie im 19. Jh. durch die aufstrebende Landwirtschaft und die Industrialisierung ihre Bedeutung verloren, bestehen sie heute nur noch als Kulturzeugnisse. (vgl. Hermann, 1998)

Weitere Festsetzungen innerhalb des Plangebietes erfolgen durch den Landschaftsplan nicht. Durch die Planung werden insbesondere solche Flächen beansprucht, die von dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes nicht erfasst werden. Die durch den Landschaftsplan geschützten Elemente befinden sich fast vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Plangebiet bestehende, durch den Landschaftsplan geschützte Bepflanzungen können durch grünordnerische Festsetzungen planungsrechtlich fast vollständig abgesichert werden. Demnach ist von keinen Konflikten zwischen dem Vorhaben und den Festsetzungen des Landschaftsplanes auszugehen.

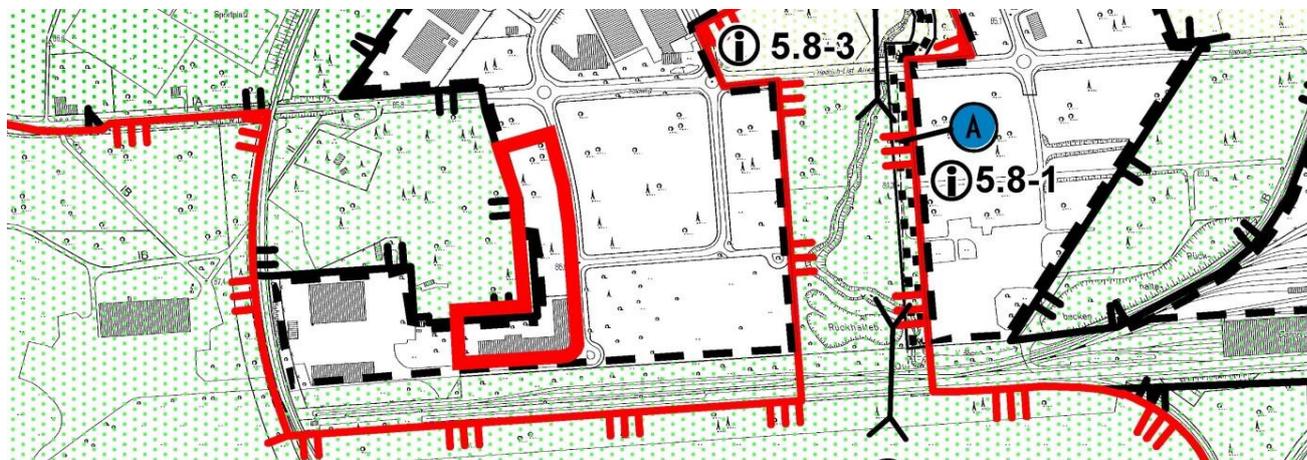


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan III/6 „Schwalmplatte“;

Quelle: Kreis Heinsberg, 2005

3.5 Schutzgebiete

Zur Bewertung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Schutzgebiete wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Natura 2000-Gebiete (§ 32 BNatSchG), Biotopverbundflächen (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG) und Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) oder Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG) sind innerhalb der verfahrensgegenständlichen Flächen nicht vorhanden.

Westlich des Plangebietes schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Schwalmplatte“ (LSG-4802-0001) an (vgl. Kapitel 3.4).

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Konstrukt aus sich überlagernden Schutzgebieten. Es handelt sich namentlich um das Naturschutzgebiet „Helfensteiner Bachtal, oberes Schaagbachtal und Petersholz“ (HS-005), die Verbundfläche herausragender Bedeutung „Ehemaliger Militärflugplatz Wildenrath“ (VB-K-4803-010) sowie das gleichnamige schutzwürdige Biotop (BK-4803-909). Als Schutzziel der Gebiete werden vorrangig der Erhalt und die Optimierung des großflächigen Sandtrockenrasen-Heidekomplexes mit angrenzenden naturnahen Laubholzbeständen als bedeutender Lebensraum zahlreicher bedrohter Tier- und Pflanzenarten genannt. Da durch die Planung kein direkter Eingriff in die geschützten Flächen erfolgt und planbedingt sogar ein größerer Teil an Waldflächen bestehen bleibt, als es nach aktueller planungsrechtlicher Lage zulässig wäre, ist vorliegend von keiner Beeinträchtigung der Schutzgebiete auszugehen.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete stellen die FFH-Gebiete „Schaagbachtal“ (DE-4803-302) ca. 0,8 km westlich und „Helfensteiner Bachtal-Rothenbach“ (DE-4803-303) ca. 1,4 km nördlich „Schwalm, Knippertzbach, Raderveekes u. Lüttelforster Bruch“ (DE-4803-301) ca. 3,0 km östlich des Plangebietes dar. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet von europäischer Bedeutung ist das Vogelschutzgebiet „Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg“ (DE-4603-401) in

ca. 5 km Entfernung zum Plangebiet. Dieses Vogelschutzgebiet ist ebenfalls ein FFH-Gebiet, namentlich der zweite Teil des FFH-Gebietes „Schwalm, Knippertzbach, Raderveekes u. Lüttelforster Bruch“. Durch die deutliche Entfernung zum Planvorhaben ist von keiner Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete auszugehen. Ergänzend dazu liegt das Plangebiet nicht direkt innerhalb möglicher Verbindungskorridore zwischen den vorgenannten FFH-Gebieten. Aufgrund der suboptimalen Lage zwischen den FFH-Gebieten sowie der anthropogenen Störung durch die gewerbliche Nutzung ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz nicht ersichtlich. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen.

Gemäß des Internet-Dienstes ELWAS WEB des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Plangebiet zudem innerhalb der Zone IIIb des geplanten Trinkwasserschutzgebietes Arsbeck. Die Gefahr einer Beeinträchtigung der Belange des Wasserschutzes wird bereits in dem bestehenden Bebauungsplan durch entsprechende textliche Festsetzungen reduziert. Diese Festsetzungen sollen im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans unberührt bleiben. In diesem Zusammenhang sind keine Konflikte zu erwarten.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (UMWELTAUSWIRKUNGEN)

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Ferner wurde im Verlauf des Verfahrens ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Planungen wurden gemäß der geplanten Bebauung bzw. Versiegelung des Plangeländes ermittelt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Planung zu erbringen.

5 PLANINHALT

5.1 Planungsintention

Das Ziel der Planung ist die städtebaulich verträgliche Erweiterung des bestehenden Betriebes der Firma Kaufmann & Lindgens. Die gegenwärtigen Festsetzungen des Verfahrensgebietes lassen in dem Hinblick auf die festgesetzten Baugrenzen als auch auf die festgesetzten „Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ keine angemessene Erweiterung zu. Optimale Betriebs- und Produktionsabläufe werden durch die Baufenstertiefe von derzeit 27,5 m, wovon 10,0 m nicht durch Produktions-, Büro-/Verwaltungs- und Wohnnutzungen beansprucht werden dürfen, nicht ermöglicht. Denn für die Umsetzung des Vorhabens und dessen wirtschaftlichen Betrieb ist eine Baufenstertiefe von mindestens 40,0 m erforderlich.

5.2 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Planung sollen die bestehenden Produktionsgebäude um eine Halle ergänzt werden. Diese soll über eine Tiefe von 40 m und eine Breite von 60 m verfügen. Um die Befahrbarkeit der Produktionsflächen nicht einzuschränken, soll die neu zu errichtende Halle einen Abstand von 15 m zur bestehenden Bebauung einhalten.

Um die Errichtung der geplanten Halle zu ermöglichen, ist die Erweiterung der Baugrenzen auf 41,0 m vorgesehen. Durch eine solche Baufenstertiefe können geringfügige Abweichungen während der Bauphase kompensiert werden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, hält das Baufenster – der bestehenden Bebauung entsprechend – einen Abstand von 7,0 m zu der Friedrich-List-Allee ein. Hierdurch kann eine einheitliche Gebäudeflucht gegenüber dem öffentlichen Straßenraum planungsrechtlich abgesichert werden.

Innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche werden – in Orientierung an den bestehenden Bebauungsplan – zusätzliche Baufenster mit der Kennzeichnung „A“ festgesetzt. Innerhalb dieser Bereiche sind Produktions-, Büro-/Verwaltungs- und Wohnnutzungen unzulässig. Ebenfalls in Orientierung an den bestehenden Bebauungsplan halten diese Baufenster einen Regelabstand von 15,0 m zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein. Sofern bestehende Versiegelungen einen Abstand von 15,0 m unterschreiten, wird von dem Regelabstand abgewichen. Hier orientiert sich die Abgrenzung der Baufenster an den bestehenden Versiegelungen.

Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ausreichend. Folglich wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 13,5 m festgesetzt. Von dieser Systematik wird in den Bereichen abgewichen, innerhalb derer die überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes auskragen. Die hier zulässige Bebauung soll eine maximale Höhe von 5,0 m nicht überschreiten. Hierdurch kann eine optische Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes vermieden werden. Im Übrigen bleibt die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von der Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

5.3 Freiraumkonzept

Ein weiteres Ziel der Planung besteht in der verträglichen Integration des Vorhabens in die umliegende Landschaft. Zu diesem Zweck wird entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen die Festsetzung „Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ getroffen. Hiervon abgewichen wird in bereits versiegelten Bereichen.

Der bestehende Bebauungsplan setzt entlang der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gewerbegebiete eine 7,5 m breite „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ fest. Um den Charakter eines durchgrüneten Gewerbegebietes zu erhalten, soll von dieser Festsetzung nicht abgewichen werden. Hiervon ausgenommen sind die Bereiche entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches. Hier unterschreiten die bestehenden Gebäude bereits einen Abstand von 7,5 m zu den Verkehrsflächen. Um eine einheitliche Gebäudeflucht zu ermöglichen, wird die „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ innerhalb dieser Bereiche auf eine Breite von 7,0 m reduziert. Im Bereich einer bestehenden Gebäudeauskrugung, im Süden des Plangebietes, wird der Abstand auf 3,0 m reduziert.

5.4 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt, entsprechend des Bestandes, über die Friedrich-List-Allee. Diese erschließt das gesamte Gewerbegebiet und bindet dieses im Westen an die B221 und im Osten an die L29 an. Die Erschließung erfüllt die Ansprüche an eine sichere und flüssige Verkehrsführung.

5.5 Ver- und Entsorgung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastetes/unbelastetes) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Die Versorgung des Plangebietes sowie die Beseitigung des Schmutzwassers sollen über Anschlüsse in der Friedrich-List-Allee erfolgen.

Nach Umsetzung der Planung könnten ca. 15.151 m² des Plangebietes versiegelt werden. Hiervon sind ca. 7.000 m² bereits heute versiegelt. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über ein bestehendes Becken im Süden des Plangebietes versickert. Aufgrund von Altlasten ist eine Versickerung im nördlichen Teil, nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg, nicht ohne weiteres möglich. Demgemäß ist vorgesehen, das Niederschlagswasser, welches auf den verbleibenden ca. 8.151 m² anfällt, in das bestehende Kanalnetz einzuleiten.

Nach Abstimmung mit dem Fachbereich 302 „Umwelt, Verkehr, Abwasser“ der Stadt Wegberg hat dieser mit Schreiben vom 20.02.2017 die Erlaubnis erteilt, das potentiell anfallende Niederschlagswasser der neu erstellten Flächenversiegelung von 8.151 m² an das bestehende Regenwasserkanalnetz anzuschließen.

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass vor Ort, neben dem Niederschlagswasserkanal auch ein Schmutzwasserkanal verläuft, welcher nur für stark belastetes Regenwasser genutzt werden darf. Die Abstimmung welches Wasser in welchen der Kanäle einzuleiten ist, betrifft die nachgelagerte Ebene der Genehmigungsplanung. Aufgrund der geplanten Nutzung, deren Ausübung an keinen Gebrauch oder Verbrauch großer Mengen wassergefährdender Stoffe gebunden ist, ist davon auszugehen, dass stark belastetes Niederschlagswasser nicht anfallen wird.

5.6 Altlasten

Ein Teil des Plangebietes ist betroffen von der Altlast-Verdachtsfläche Wegberg Nr. 56 „ehemaliger Flugplatz Wildenrath“, hier Verdachtsfläche 4, ehemaliges Tanklager III 12/3. Auf der Verdachtsfläche 4 wurden 1996 umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt. Hierbei wurden insgesamt 17.500 m³ entsprechend 31.500 t belasteter Boden ausgehoben und entsorgt. Der Aushub erfolgte im Nassabgrabungsverfahren bis 1m unter die Grundwasseroberfläche. Dabei wurde eine Fläche von 3.500 m² bis in max. 6 m Tiefe ausgekoffert. Insgesamt wurden 23.800 l Kerosin aus dem Grundwasser entfernt und die Grube anschließend wieder mit unbelastetem Boden/Kies verfüllt. Eine im Grundwasser verbliebene Restbelastung im Abstrom des Schadenszentrums wird mittels eines regelmäßigen Grundwassermonitorings unter Beobachtung gehalten. Aufgrund dessen dürfen Versickerungsanlagen nur außerhalb der Auffüllung errichtet werden. Ansonsten ist das Wasser in den Kanal einzuleiten, wenn dieser hydraulisch geeignet ist.

Ein diesbezüglicher Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird die von der Altlast betroffene Fläche als „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Die der Überwachung der Altlast dienende Grundwassermessstelle wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5.7 Immissionsschutz

Bereits der bestehende Bebauungsplan wurde gem. § 1 Abs. 4 BauNVO anhand der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnisse, unter Berücksichtigung des Abstandserlasses NRW, in unterschiedliche Baugebiete ge-

gliedert. Diese Gliederung bleibt von der 5. Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Demgemäß liegen keine Hinweise vor, die zu der Annahme führen würden, dass die immissionsschutzrechtlichen Richtwerte nicht eingehalten werden.

6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II-6, Wildenrath – Gewerbe- und Industriegebiet wurden unterschiedliche, textliche Festsetzungen getroffen. Die für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung zutreffenden Festsetzungen werden überwiegend in die 5. Änderung übernommen und z.T. angepasst. Eine diesbezügliche Erläuterung erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes II-6, Wildenrath – Gewerbe- und Industriegebiet orientiert sich an den bestehenden Flurstücksgrenzen der Grundstücke Gemarkung Wildenrath, Flur 6, Flurstücke 34, 289, 342, 343 und 344. Es wurden all diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen, die sich in dem Eigentum des Vorhabenträgers befinden und langfristig für die geplante Nutzung beansprucht werden sollen.

Durch die Einbeziehung dieser Grundstücke kann eine zukunftsorientierte Planung erzielt und die Wahrscheinlichkeit eines zukünftigen Erfordernisses weiterer Änderungsverfahren reduziert werden.

6.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Gewerbegebiete in dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II 6, Wegberg-Wildenrath – Gewerbe- und Industriegebiet wurden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW gegliedert. Die in dem Abstandserlass aufgeführten Abstände geben einen Hinweis über die zwischen emittierenden Betrieben und schutzwürdigen Nutzungen regelmäßig erforderlichen Abstände.

Die Festsetzungen werden aus Gründen der Rechtssicherheit – unter Berücksichtigung des derzeit gültigen Abstandserlasses – fortgeschrieben. Die nächstgelegenen, schutzwürdigen Nutzungen stellen die etwa 700 m nordwestlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiete und Einzelhöfe dar. Demnach sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I bis III in dem gesamten, verfahrensgegenständlichen Änderungsbereich regelmäßig nicht genehmigungsfähig, zur Umsetzung der Planung jedoch auch nicht erforderlich. Um die Belange des Immissionsschutzes zu wahren, werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

1.1 GEBIETSGLIEDERUNG

Die Gewerbegebiete GE 4 und GE 5 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007) gegliedert nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

1.1.1 GE 4

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE 4 die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste zum o.g. RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Nicht zulässig sind darüber hinaus Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von
 LW^a = 62 dB (A) tagsüber und
 LW^a = 47 dB (A) nachts
 überschreiten.

1.1.2 GE 5

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE 5 die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste zum o.g. RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Nicht zulässig sind darüber hinaus Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von
 LW^a = 65 dB (A) tagsüber und
 LW^a = 50 dB (A) nachts
 überschreiten.

1.1.3 Abstandsliste 2007: Abstandsklassen I bis III

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
I	1.500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt (#)
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation z.B. Kokereien und Gaswerke
		3	3.2 (1) a)	Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung von Roheisen und zur unmittelbaren Weiterverarbeitung zu Rohstahl in Stahlwerken, einschl. Stranggießanlagen
		4	4.4 (1)	Mineralölraffinerien (#)
II	1.000	5	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle oder bituminösem Schiefer
		6	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde im Freien (*)
		7	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		8	3.2 (1) b)	Anlagen zur Herstellung oder zum Erschmelzen von Roheisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung von 2,5 Tonnen oder mehr je Stunde einschl. Stranggießen (*)
		9	3.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen einschl. Aluminiumhütten (#)
		10	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z.B. Container) (*)
		11	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*)
		12	4.1 (1) c), p)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von schwefelhaltigen Kohlenwasserstoffen oder von Nichtmetallen, Metalloxiden oder sonstigen anorganischen Verbindungen (#)

		13	4.1 (1) g)	Anlagen zur Herstellung von metallorganischen Verbindungen durch chemische Umwandlung in industriellem Umfang (#)
		14	4.1 (1) h)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern (#)
		15	4.1 (1) l)	Anlagen zur Herstellung von Gasen wie Ammoniak, Chlor und Chlorwasserstoff, Fluor und Fluorwasserstoff, Kohlenstoffoxiden, Schwefelverbindungen, Stickstoffoxiden, Wasserstoff, Schwefeldioxid, Phosgen (#)
		16	4.1 (1) r)	Anlagen zur Herstellung von Ausgangsstoffen für Pflanzenschutzmittel und von Bioziden (#)
		17	4.1 (1) s)	Anlagen zur Herstellung von Grundarzneimitteln durch chemische Umwandlung (Wirkstoffe für Arzneimittel) (#)
		18	6.3 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Holzspanplatten, Holzfasernplatten, oder Holzfasermatten
		19	7.12 (1)	Anlagen zur Beseitigung, Verwertung, Sammlung oder Lagerung von Tierkörpern oder tierischen Abfällen, ausgenommen Kleintierkrematorien
		20	10.15 (1+2)	Offene Prüfstände für oder mit a) Verbrennungsmotoren mit einer Feuerungswärmeleistung ab insgesamt 300 Kilowatt, b) Gasturbinen oder Triebwerken
		21	10.16 (2)	Offene Prüfstände für oder mit Luftschrauben
		22	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)
III	700	23	1.1 (1)	Kraftwerke und Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt, auch Biomassekraftwerke (#)
		24	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen (#)
		25	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		26	2.4 (1+2)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder von Ton zu Schamotte
		27	3.2 (1) b)	Elektro-Stahlwerke; Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtstichgewicht (*)
		28	3.24 (1)	Automobil- u. Motorradfabriken, Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren (*)
		29	4.1 (1) a), d), e)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen einschl. stickstoff- oder phosphorhaltige Kohlenwasserstoffe (#)
		30	4.1 (1) f)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von halogenhaltigen Kohlenwasserstoffen (#)
		31	4.1 (1) m), n), o)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Säuren, Basen, Salzen (#)
		32	4.1 (1) q)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor-, stickstoff- oder kaliumhaltigen Düngemitteln (#)
		33	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß (#)
		34	8.8 (1) 8.10 (1)	Anlagen zur physikalisch und/oder chemischen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 50 Tonnen Einsatzstoffen oder mehr je Tag
		35	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z.B. Hochofenschlacke)
		36	-	Freizeitparks mit Nachtbetrieb (*)

Um unverhältnismäßige Einschränkungen zu vermeiden und eine größtmögliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung in die 5. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

1.2 GEWERBEGEBIETE ALLGEMEIN

1.2.1 In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgraden der nächstniedrigen Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen sowie die für die einzelnen Bau-

gebiete festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nachweislich nicht überschreiten.

Gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauNVO sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, wird diese Zulässigkeit durch die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen eingeschränkt.

1.2.2 Die in den Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Büronutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis geführt wird, dass in ruhebedürftigen Einzelbüros ein Mittelungspegel von tagsüber 40 dB (A) und in Großraumbüros ein Mittelungspegel von 50 dB (A) tagsüber nicht überschritten werden.

Außerdem ist nachzuweisen, dass vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume, bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen, die Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete 65 dB (A) tagsüber und GI-Gebiete 70 dB (A) nicht überschritten werden.

1.2.3 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in den mit „A“ gekennzeichneten und von Baugrenzen umschlossenen Bauflächen Produktions-, Büro- /Verwaltungsnutzungen nicht zulässig.

Innerhalb der westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Baugebiete sind genehmigungsbedürftige Anlagen i.S.d. § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz zulässig, die der Lagerung, Kommissionierung, dem Umschlag, der Konfektionierung, der Kennzeichnung der Umverpackung und der Versandbereitstellung von Stoffen dienen. Um den Personenkreis eventuell betroffener zu reduzieren, also gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, sind innerhalb des gesamten Änderungsbereiches solche Nutzungen unzulässig, die dem Wohnen dienen oder die eine Stellplatzverpflichtung von mehr als 25 Stellplätzen für Besucher aufweisen. Eine diesbezügliche Regelung erfolgt anhand der nachfolgenden, textlichen Festsetzungen.

Da derzeit nicht abschließend bekannt ist, wann und in welcher Form die neue Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Kraft tritt, wird in Bezug auf den Stellplatzbedarf auf einen Verweis auf die Regelungen der BauO NRW verzichtet. Anstelle davon wird eine diesbezügliche Tabelle in die textliche Festsetzung aufgenommen. Hierdurch ist die textliche Festsetzung 1.2.5 aus sich heraus eindeutig.

1.2.4 In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sind Wohnungen und wohnungsähnliche Nutzungen, wie z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Heime oder Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2.5 In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sind sämtliche Gewerbe-, Handels- und sonstigen Betriebe nicht zulässig, die gemäß der nachfolgenden Tabelle eine nachweisliche Stellplatzverpflichtung von mehr als 25 Stellplätzen für Besucher aufweisen.

Nutzungsart	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Anteil für Besucher in v.H.
Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräume		
Büro- und Verwaltungsräume Allgemein	1 Stpl. je 30 bis 40 m ² Nutzfläche	20
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o.ä.)	1 Stpl. Je 20 bis 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.	75

Verkaufsstätten		
Verkaufsstätten bis 700 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 30 bis 50 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	75
Verkaufsstätten mit mehr als 700 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 10 bis 30 m ² Verkaufsnutzfläche	75

Tabelle 1: Stellplatzbedarf nach Nutzungsart

Gemäß dem Dienst ELWAS WEB des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Plangebiet innerhalb der Zone IIIb des geplanten Trinkwasserschutzgebietes Arsbeck. Um u.a. eine Beeinträchtigung der Belange des Gewässerschutzes zu vermeiden, sollen die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen in die 5. Änderung des Bebauungsplanes übernommen werden. Hierbei werden sie entsprechend der aktuellen Gefahrstoffverordnung fortgeschrieben.

1.2.6 Die Errichtung und der Betrieb von genehmigungsbedürftigen Anlagen i.S.d. § 4 Bundesimmissionsschutzgesetzes, die aufgrund ihrer Beschaffenheit und ihres Betriebes den Umgang und die Lagerung von Gefahrstoffen i.S.d. § 3 GefStoffV (Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 15. November 2016 (BGBl. I S. 2549) geändert worden ist) betreiben, sind in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 nicht zulässig.

Ausnahmsweise können sie als untergeordnete Nebenanlagen von ansonsten zulässigen Betrieben zugelassen werden.

1.2.7 Wassergefährdende Stoffe dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 nur unterhalb von Überdachungen umgeschlagen werden.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sind Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig. Da sich diese Nutzungen nicht in die geplante Nutzungsstruktur einfügen würden, sind diese bereits in dem bestehenden Bebauungsplan ausgeschlossen worden. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird diese Festsetzung wie folgt konkretisiert.

1.2.8 In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sind die allgemein zulässigen Nutzungen Spielhallen, Diskotheken, Bordelle, bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution und Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig

1.2.9 In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte, Swingerclubs, Nachtbars und Betriebe mit Sexdarstellungen im Sinne einer Vergnügungsstätte nicht zulässig.

Der bestehende Bebauungsplan schließt großflächige Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Gewerbegebiete aus. Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe jedoch nur in Kerngebieten und für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, sodass die Festsetzung nicht erforderlich und damit unzulässig wäre. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird sie daher ersatzlos gestrichen.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m² wären in Gewerbegebieten zulässig. Sie würden jedoch nicht der für das Verfahrensgebiet vorgesehenen Nutzungsstruktur entsprechen und sollen demnach, entsprechend des bestehenden Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Ferner wäre durch die Unterbringung dieser Nutzung innerhalb der verfahrensgegenständlichen Fläche eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche grund-

sätzlich zu befürchten. Um eine unverhältnismäßige Einschränkung der in dem Gewerbegebiet produzierenden Betriebe auszuschließen, soll der Verkauf der von diesen produzierten Waren allgemein zulässig bleiben.

1.2.10 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist.

- *Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren*
- *Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel*
- *Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren – ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware*
- *Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte*
- *Elektrotechnische Geräte für den Haushalt einschließlich Wohnraumleuchten*
- *Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente*
- *Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen*
- *Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel*
- *Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze*
- *Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte*
- *Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt*
- *Mopeds, Mofas, Fahrräder*
- *Nähmaschinen*
- *Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse*
- *Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere*
- *Gebrauchtwaren dieser Liste.*

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung – Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von Ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.

Das Gewerbegebiet Wegberg-Wildenrath dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Um diese Nutzungen nicht einzuschränken sowie um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, werden Erholungsnutzungen, die durch die in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässigen Immissionen beeinträchtigt werden könnten, ausgeschlossen. Demgemäß werden die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen unverändert in die Bebauungsplanänderung übernommen:

1.2.11 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Freizeitgroßanlagen wie z.B. Erlebnis- und Spaßbäder sowie Freizeitparks mit einer Flächenausdehnung von mehr als 2 ha, Multiplex-/Großkinos sowie Großveranstaltungshallen mit mehr als 2.500 Plätzen und Centerparks nicht zulässig.

6.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein bestehendes Versickerungsbecken. Dieses soll durch die vorliegende Bebauungsplanänderung planungsrechtlich abgesichert werden. Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser werden somit als Ausnahme im Baugebiet zulässig, ohne dass für sie im Bebauungsplan besondere Flächen festgesetzt sind. Die Errichtung zusätzlicher Versickerungsbecken ist jedoch – aufgrund der bestehenden Altlastensituation – nicht ohne Weiteres möglich. Der Boden unterliegt aufgrund früherer, jedoch behandelter Verunreinigungen einem Grundwassermonitoring. In den vergangenen Jahren wurden auf bestimmten Teilflächen Sanierungsverfahren eingeleitet, in denen die Kontamination beseitigt werden konnte. Das Plangebiet liegt auf der Verdachtsfläche 4, auf der das Off-Site-Verfahren (als Sanierungsverfahren) eingesetzt wurde. Eine vollständige Beseitigung der Altlast ist bisher nicht erfolgt. Demgemäß könnte die Errichtung weiterer Versickerungsbecken künftig problematisch sein. Um eine unverhältnismäßige Einschränkung künftiger Bauvorhaben zu vermeiden, wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.1 *Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die vorhandenen Böden nachweislich für eine Versickerung geeignet sind und vorhandene Altlasten einer Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht entgegenstehen.*

Um eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren, soll die Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers ausnahmsweise auch innerhalb derjenigen Teilflächen des Änderungsbereiches zulässig sein, die mit grünordnerischen Festsetzungen belegt sind. Diese Vorgehensweise entspricht den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II 6, Wegberg-Wildenrath – Gewerbe- und Industriegebiet und somit dem Gleichbehandlungsgrundsatz.

2.2 *Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind ausnahmsweise auch innerhalb der „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie innerhalb der „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass der Nachweis zum Ausgleich für den Eingriff erbracht wird, die vorhandenen Böden nachweislich für eine Versickerung geeignet sind und vorhandene Altlasten einer Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht entgegenstehen.*

6.4 Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Die nachfolgend als „Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Bereiche stellen Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 BWaldG dar. Klarstellend wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. *Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB werden die mit 1 gekennzeichneten Flächen als Flächen für Wald festgesetzt.*

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Norden und Westen des Änderungsbereiches befinden sich Waldbereiche, deren planungsrechtliche Absicherung im bestehenden Bebauungsplan durch grünordnerische Festsetzungen erfolgt. Teile der von diesen Festsetzungen erfassten Flächen sind bereits vollständig versiegelt. Aus diesem Grund soll die zeichnerische Abgrenzung der Festsetzung an den vorhandenen Bestand angepasst bzw. im Gegenzug auf bereits bepflanzte Bereiche erweitert werden. Durch die geplante Änderung werden eine unangemessene Beeinträchtigung bestehender Betriebsflächen sowie Eingriffe in bestehende, hochwertige Bepflanzungen vermieden. Insgesamt werden die Waldflächen von ursprünglich 3.241 m² auf 4.015 m² erweitert und somit die zu erwartenden Eingriffe reduziert.

Eine Konkretisierung der in den „Flächen für Wald“ erforderlichen Maßnahmen erfolgt anhand der nachfolgenden textlichen Festsetzung.

- 4.1 *Auf den mit 1 gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Baumpflanzungen zu erhalten und durch die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen flächig zu ergänzen.*

Gemäß den Ergebnissen der Umweltprüfung kann ein Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nur ausgeschlossen werden, wenn diesbezügliche Maßnahmen in die Plankonzeption eingestellt werden. Vor diesem Hintergrund werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 4.2 *Die Baufeldräumung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nur zwischen Oktober und Februar.*
- 4.3 *Zu entnehmende Bäume sind gutachterlich auf Höhlen zu kontrollieren, um eine etwaige Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden. Gleiches gilt bei Abbruch von Bestandsgebäuden.*

6.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Um den Charakter eines durchgrüntes Baugebietes zu erhalten bzw. zu steigern sowie zur Reduzierung des erforderlichen Kompensationsumfangs sollen die bestehenden Bepflanzungen erhalten und ergänzt werden. Zu diesem Zweck werden „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in dem Bebauungsplan weiterhin festgesetzt. Die Bepflanzung dieser Flächen erfolgt anhand der nachfolgenden, textlichen Festsetzungen.

- 5.1 *Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist pro angefangenen 4 Stellplätzen ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum in einer mindestens 6 m² großen offenen Bodenfläche zu pflanzen. Die Baumkrone muss sich weitgehend über den Stellplätzen befinden.*

Die Artenwahl richtet sich nach der folgenden Pflanzliste:

<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde

Tabelle 2: Pflanzliste für die Bepflanzung der Stellplätze

- 5.2 Die mit 6 gekennzeichneten Flächen sind zu 60 % mit Gehölzen zu bepflanzen, pro 12 m Straßenlänge ist ein Hochstamm oder Stammbusch zu pflanzen, 40 % sind einzusäen.

Grenzt die Fläche an Flächen an, die der Öffentlichkeit gewidmet sind, und ist eine Einfriedung vom Eigentümer erwünscht, ist diese auf der Baugrenze zu errichten.

Zur Erschließung der Gewerbegebiete GE 4 und GE 5 können max. 15 % dieser Flächen als Zufahrt befestigt werden, wobei min. eine Zufahrt mit einer Breite von 3,50 m pro Grundstück zulässig ist.

6.7 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Um die Entstehung eines optisch ansprechenden Baugebietes zu fördern, werden die nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 BauO NW getroffenen gestalterischen Festsetzungen in die 5. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

6.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig

- a) nur innerhalb der überbaubaren Flächen,
- b) nur an der Stätte der Leistung,
- c) nur unterhalb der Traufe bzw. Attika.

Werbeanlagen sind unzulässig mit Wechsel- oder Blinklicht.

6.2 Einfriedungen

Es sind nur offene luftdurchlässige Grundstückseinfriedungen mit einer max. Höhe von 2,50 m zulässig. Sollen hierfür Zäune verwendet werden, so sind diese an den dem Straßenraum zugewandten Seiten der Grundstücke als Sichtschutz mit Hecken zu bepflanzen.

Die Artenwahl richtet sich nach der folgenden Pflanzliste:

<i>Cornus mas</i>	<i>Gelber Hartriegel</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Weißdorn</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Rosa gallica</i>	<i>Essigrose</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>

Tabelle 3: Pflanzliste für die Bepflanzung der Zäune

7 KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Ein Teil des Plangebietes ist betroffen von der Altlast-Verdachtsfläche Wegberg Nr. 56 „ehemaliger Flugplatz Wildenrath“, hier Verdachtsfläche 4, ehemaliges Tanklager III 12/3. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Demgemäß erfolgt eine Kennzeichnung durch „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Eine Erläuterung der mit der Altlast verbundenen Restriktionen erfolgt durch einen diesbezüglichen Hinweis.

Im gesamten Plangebiet bestehen Böden, welche humoses Bodenmaterial enthalten. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden. Da sich das humose Bodenmaterial auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt, wird von einer zeichnerischen Darstellung abgesehen. Eine Erläuterung der mit den humosen Böden verbundenen Restriktionen erfolgt durch einen diesbezüglichen Hinweis.

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im nördlichen Teil des Plangebietes innerhalb des Flurstückes 342 befindet sich eine Grundwassermessstelle, die für ein regelmäßiges Grundwassermonitoring genutzt wird. Diese Grundwassermessstelle wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

9 HINWEISE

Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes sowie Informationen aus der Frühzeitigen Beteiligung wurden Hinweise zu Bodendenkmälern, einer in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietsverordnung, Kampfmitteln, dem Entwässerungskonzept bzw. zur Entwässerungssatzung, Erdbebengefährdung, Bergbau, Sumpfungmaßnahmen, Tektonik, Altlasten, zum Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen, zu Kohlenwasserstoffen, flurnahen Grundwasserständen

sowie humosen Böden aufgenommen. Sollten sich in dem Rahmen der Offenlage weitere Hinweise ergeben, so werden diese ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 ZUSAMMENFASSUNG

Aufgrund der guten Auftragslage mangelt es der Firma Kaufmann & Lindgens GmbH an Lager- und Produktionskapazitäten. Um diese zu erhöhen, ist eine Erweiterung bestehender Hallen erforderlich. Planungsziel ist demnach die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB. Zu diesem Zweck sollen die bestehenden Baugrenzen und grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. II-6, Wildenrath – Gewerbe- und Industriegebiet geändert werden.

Das Bauleitplanverfahren wird im Normalverfahren (mit Frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchgeführt. Die Ermittlung der zu erwartenden Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichs ist in einem gesonderten Umweltbericht bzw. in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan erfolgt.

11 KOSTEN

Der Vorhabenträger trägt alle mit dem Planverfahren verbundenen Kosten. Für die Stadt Wegberg entstehen durch die Festsetzungen und Umsetzungen des Bebauungsplanes keine Kosten. Die Erschließungssituation wird nach Maßgabe der zuständigen Behörden und auf Kosten des Vorhabenträgers ausgebaut werden, um eine sichere und flüssige Verkehrsführung zu ermöglichen.

12 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN / BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN

Bestand

Plangebiet	ca.	22.954 m ²
überbaubare Flächen	ca.	18.363 m ²
Gewerbegebiet (GE 4 und GE 5)	ca.	19.713 m ²
davon versiegelte Flächen	ca.	12.002 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern & sonstigen Bepflanzungen (60% Gehölzanteil)	ca.	2.822 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern & sonstigen Bepflanzungen (70% Gehölzanteil)	ca.	4.889 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege & zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Wald)	ca.	3.241 m ²

Planung

Plangebiet	ca.	22.954 m ²
überbaubare Flächen	ca.	18.363 m ²

Gewerbegebiet (GE 4 und GE 5)..... ca.	18.939 m ²
davon versiegelte Flächen ca.	15.151 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern & sonstigen Bepflanzungen (60% Gehölzanteil)..... ca.	2.593 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern & sonstigen Bepflanzungen (70% Gehölzanteil)..... ca.	0 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege & zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Wald) ca.	4.015 m ²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Stadt Wegberg am.....
die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. II-6, Wildenrath – Gewerbe- und Industriegebiet als Satzung beschlossen hat.