

# **STADT WESSELING**

**Bebauungsplan Nr. 4/128 „Business- und Logistikpark Eicholz“,**

**Gemarkung Urfeld**

**Kurzbegründung  
- Vorentwurf -**

Stand: 16.08.2016

## **1. Anlass und Ziel**

Die TransEuropean V (Wesseling) Limited plant am südlichen Ortsrand der Stadt Wesseling die Errichtung eines Business- und Logistikparks. Das Nutzungskonzept sieht eine Flächenaufteilung von großflächiger Logistiktutzung und kleinteiliger Gewerbenutzung vor. Das Plangrundstück für die kleinteilige Nutzung soll Gebäudeeinheiten zwischen ca. 1.300 m<sup>2</sup> und 4.300 m<sup>2</sup>, das Gewerbegebiet der größeren Lagerhallen Gebäudeeinheiten zwischen ca. 7.200 m<sup>2</sup> bis 10.300 m<sup>2</sup> Grundflächen umfassen.

Mindestens 800 Arbeitsplätze - zum Teil im Schichtdienst - werden im Business- und Logistikpark geschaffen.

Die derzeitige Nutzung ist ein intensiv-landwirtschaftlich genutzter Acker. Auch im Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling sind die Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung des Planungsrechtes wird somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dies soll im Parallelverfahren erfolgen. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes soll ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden.

## **2. Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Wesseling, Ortsteil Urfeld. Es grenzt nördlich an die Urfelder Straße und bezieht den Knoten Urfelder Straße (L 190) /Siebengebirgsstraße (L 192) und die westlich im Plangebiet gelegene L 192 großflächig mit ein. Im Westen grenzt das Plangebiet an das parkartige Gelände des Schlosses Eichholz. Im Osten grenzen gewerbliche Bestandshallen sowie ein in Bau befindlicher kleinerer Logistikbetrieb an.

Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet direkt an die offene Landschaft. Hier finden sich ausgedehnte Äcker.

Der Business- und Logistikpark Eichholz liegt in direkter Umgebung zur BAB A 555, die nächste Auffahrtsmöglichkeit befindet sich in ca. 1 km Entfernung. 12 km Luftlinie beträgt die Entfernung zum nächstgelegenen Flughafen Köln/Bonn.

## **3. Städtebauliches Konzept**

Entlang der vorhandenen Straßen im Norden und Westen sind die kleineren Betriebsgebäude zur Nutzung durch lokales Gewerbe mit repräsentativen Fassaden angeordnet. Größere Gebäudehallen sind im rückwärtigen Raum geplant. In dem kleinflächig gegliederten Gelände sollen Gebäude eine maximale Höhe von 8,6 – 10,0 m nicht überschreiten. Die Gebäude sind voneinander autonom angeordnet und bilden im regelmäßigen Abstand Sichtlinien durch das Gebiet. Die Gebäudetypen nehmen die Kubatur der Bestandsgebäude in der Nachbarschaft im Norden auf und stellen einen gemäßigten Übergang zu den größeren Gebäuden im Süden und Osten mit Höhen von 12,4 – 14,4 m her. Großzügige Eingrünungen vor und zwischen den Gebäuden sowie die als Allee geplanten Haupterschließungsstraßen gliedern das Plangebiet. Weitere Grünelemente bilden die Versickerungsmulden, in denen das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll.

Der Business- und Logistikpark soll im Wesentlichen aus westlicher Richtung von der Landesstraße L192 (Siebengebirgsstraße) erschlossen werden. Eine Zufahrt aus Norden soll nur den kleinteiligen Gewerbebetrieben ermöglicht werden. Eine Ertüchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen im Umfeld ist erforderlich, da bereits mit der heutigen Verkehrsbelastung die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Siebengebirgsstraße/Urfelder Straße erreicht bzw. überschritten wird.

Ein Verkehrsgutachten zum Bauvorhaben wird im Rahmen des weiteren Verfahrens durch einen Fachgutachter erstellt. Für Fußgänger und Radfahrer werden entlang der Umfahrungsstraße und der internen Erschließung separate Wege angelegt sowie Anbindungen zwischen dem Gewerbegebiet und der vorhandenen Infrastruktur geschaffen, um eine schnelle und sichere Erschließung für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.

Die Grundstückseinheiten verfügen über ca. 800 Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden sowie auf den Bedarf zugeschnittene Anlieferungsbereiche und Rangierflächen.

#### **4. Bestand**

Das Plangrundstück wird zurzeit im Wesentlichen intensiv konventionell-landwirtschaftlich genutzt.

Im Südwesten steht eine Baumreihe, im Nordwesten besteht ein Tümpel mit Gehölzbestand im Umfeld. Entlang der Urfelder Straße und der Siebengebirgsstraße befinden sich ebenfalls Baumreihen.

In der nordwestlichen Grundstücksecke befindet sich ein kleines Feldgehölz. Aus dem Siedlungsbereich kommend, bietet das Plangebiet aktuell einen Blick auf eine von Grünbereichen umgebene Kulturlandschaft. Diese Grünstruktur soll weiterhin rund um und innerhalb des Business Parks beibehalten werden.

#### **5. Planungsrecht**

Das Plangebiet ist im Regionalplan als GIB Gewerbe-/Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling weist das Plangebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" aus.

Eine verbindliche Bauleitplanung für das Plangrundstück existiert nicht, das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Parallelverfahren ist zudem die vorbereitende Bauleitplanung anzupassen.

Der verbindliche Landschaftsplan Nr. 8 "Rheinterrassen" enthält die Festsetzung von zwei geschützten Landschaftsbestandteilen (LB 2.4-19 und 2.4-21) (§ 23 LG NW) für die Gehölzfläche nahe des Knotenpunktes L190/ L192 sowie die Baumreihe im Südwesten des Plangebiets. Große Teile des Plangebiets liegen ferner innerhalb des Landschaftsschutzgebiets 2.2-29 „Eichholz“. Das Landschaftsschutzgebiet entfaltet

in diesem Bereich lediglich temporäre Wirkung und tritt außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan mit entgegenstehenden Festsetzungen rechtskräftig wird.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist mit der Fachbehörde (Rhein-Erft-Kreis) abzustimmen, wie ein adäquater Ausgleich für die Gewerbeansiedlung erfolgen kann.

## **6. Festsetzungen**

Damit das Ziel einer gewerblichen Nutzung erreicht werden kann, ist das Plangebiet als Gewerbegebiet festzusetzen. Die Einbeziehung der L 192 entlang der westlichen Seite inkl. des Knotenpunktes L 192/Urfelder Straße in den räumlichen Geltungsbe-  
reich dieses Bebauungsplanes dient der Verkehrsertüchtigung.

Wie bereits angeführt, soll als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Ausgeschlossen werden sollen Betriebs-  
wohnungen, da diese mit der geplanten Nutzung nicht verträglich sind. Als Maß der  
baulichen Nutzung ist eine GRZ von maximal 0,8 festzusetzen, als Höhe der bauli-  
chen Anlage für die großflächigen Hallen 15 m und für die kleinteiligen Gewerbebe-  
triebe maximal 10 m.

Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 24,6 ha.

Aufgestellt, Münster, den 16.08.2016  
Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH