

**Stadt Wesseling**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4/103.2  
nextpark Wesseling**

**Textliche Festsetzungen**

**Stand: 14. November 2012**

## **Textliche Festsetzungen**

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1.1 Gewerbegebiet GE 1 - nextpark**

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE 1 sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Logistikzentrum zur Vorhaltung von Logistikflächen für Zulieferanten der produzierenden Industrie, des Großhandels oder Mehrwertlogistiker

Wohnnutzungen jeglicher Art (auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind nicht zulässig.

##### **1.1.2 Gewerbegebiet GE 2 - Fruchthansa**

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **1.2.1 Überschreitung der GRZ**

Die zulässige Grundfläche von GRZ=0,8 (GE 1) und GRZ=0,65 (GE 2) darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen (z.B. Rampen, stadttechnische Anlagen, Garagen, Abstellräume, Container etc.) bzw. durch die privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Außenlager, Rangierflächen etc.) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

##### **1.2.2 Überschreitung der festgesetzten Höhen**

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Auf-

zugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Abluftkamine, Antennen, Lichtkuppeln, Solaranlagen u. s. w.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 3,0 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitungen darf insgesamt 10 % der gesamten Dachfläche nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens soweit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Lärmschutzwände**

#### **1.3.1 Lärmschutzwände**

Lärmschutzwände sind in den Gewerbegebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

#### **1.3.2 Lage der Gebäudekörper**

Die ausgewiesenen Gebäudekörper des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) können in der Lage abweichen. Die Ausdehnung der Gebäudekörper kann von den ausgewiesenen Außenkanten jeweils um bis zu 2,0 m vergrößert und / oder verkleinert werden, wenn die festgesetzten Baugrenzen nicht überschritten werden.

### **1.4 Bepflanzung und Naturschutz**

#### **1.4.1 Allgemeines, Pflanzlisten**

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubgehölze nach Maßgabe der Gehölzlisten A und B zu verwenden. Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind auch Sorten (Liste C) möglich. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind die Schutzauflagen vorhandener Leitungen sowie straßenverkehrlicher Belange zu berücksichtigen.

Liste A (Baumarten, Pflanzqualität: Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, h = 125 - 150 cm)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Obstgehölze.

Liste B (Straucharten, Pflanzqualität: einmal verpflanzt, ohne Ballen, h = 60 - 100 cm, F = flachwurzelnende Sträucher)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*, F), Hasel (*Corylus avellana*, F), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*, F), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*, F), Schlehe (*Prunus spinosa*, F), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hundrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*, F).

Liste C (Baumarten, Pflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm)  
Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus Fastigiata*), Baum-Hasel (*Corylus colurna*), Säuleneiche (*Quercus robur Fastigiata*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*).

## 1.4.2 Private Grünflächen

### Private Grünfläche (P1) – Hochstammplantation an der Südwestseite des Betriebsgeländes

Innerhalb der privaten Grünfläche P1 ist eine extensive Rasenfläche anzulegen. Auf dieser Rasenfläche sind sechs Einzelbäume der Liste A als Hochstamm, 3xv., m. DB, 18-20 als Baumreihe in einem Abstand von 10 m anzupflanzen.

### Private Grünfläche (P2) – Feuerwehrezufahrt an der Südseite des Betriebsgeländes

Innerhalb der privaten Grünfläche P2 ist eine extensive Rasenfläche anzulegen. Eine Feuerwehrezufahrt aus Schotterrasen ist zulässig.

### Private Grünfläche (P3) – Randbegrünung an der Südostseite des Betriebsgeländes

Innerhalb der privaten Grünfläche P3 ist aufgrund vorhandener Schutzauflagen eine extensive Wiesenfläche anzulegen.

### Private Grünfläche (P4) – Randbepflanzung an der Ostseite des Betriebsgeländes

Innerhalb der privaten Grünfläche P4 ist eine Gehölzplantation mit Baum- und Straucharten der Listen A und B anzulegen (Baumanteil 15 %, ein Gehölz pro m<sup>2</sup>). Die Flächen innerhalb der von den bestehenden Versorgungsleitungen beanspruchten Schutzstreifen sind nach Maßgabe der Leitungsträger als extensive Wiesenflächen mit ergänzenden Gehölzplantationen der Liste B herzustellen. Je 2 m<sup>2</sup> ist ein flachwurzelnendes Gehölz, nur außerhalb eines 2,5 m breiten Streifens beidseits der Trassen zu pflanzen.

### Private Grünfläche (P5) – Versickerungsbecken

Das Versickerungsbecken ist nach Maßgabe der wasserwirtschaftlichen Ausbauplanung als extensive Wiesenfläche herzustellen. Innerhalb der privaten Grünfläche sind technische Nebenanlagen (z.B. Kanalisation, Anlagen zur Regenwasserbehandlung) und Wege zulässig.

### Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Pflanzung von Hochstämmen der Liste C zu begrünen. Insgesamt sind mind. 20 Bäume zu pflanzen. Für den anzupflanzenden Baum muss eine Baumscheibe mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> hergestellt werden, die gegen Überfahren geschützt wird.

## 1.4.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebiets auf von der Stadt Wesseling bereitgestellten Flächen vorgesehen: Aufforstung von Ackerflächen in der Gemarkung Urfeld, Flur 18, Flurstück 298 und 52/2 (insgesamt 5.210 m<sup>2</sup>) sowie in der Gemarkung Berzdorf, Flur 2, Flurstück 29 (5.376 m<sup>2</sup>) und Flurstück 34 (954 m<sup>2</sup>). Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 17.306 Wertpunkten wird mit einer Jungaufforstung auf Acker ausgeglichen (4.326 m<sup>2</sup>). Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf ist auch die Zahlung eines entsprechenden Ersatzgeldes für die Durchführung naturschutzrechtlicher Maßnahmen zulässig.

## 1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

## 1.6 Regenwasserbewirtschaftung

Das Niederschlagswasser des Plangebietes ist nach geeigneter Vorbehandlung (soweit erforderlich) im Plangebiet selbst zu versickern, soweit nicht auf Grund der Belastung eine Ableitung in das Kanalisationsnetz der Stadt Wesseling erfolgen muss.

## 1.7 Stellplätze

Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze – St – zulässig.

## 1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz

### 1.8.1 Emissionskontingente

Betriebe, Anlagen und/oder Nutzungen sind generell nur zulässig, wenn deren vom gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen i	Gebiete k					
	Bebauungspläne Nr. 77A, 77B (WA, WR), Nr. 4/103.1 „Fruchthansa“ (GE)		Bebauungsplan Nr. 79 (GE), schützenswerte Bebauung im Außenbereich (westlich Plangebiet)		Bebauungspläne Nr. 73, 93.1 (WA)	
	$L_{EK, tags}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK, tags}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK, tags}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
GE nextpark / GE Fruchthansa	62	47	68	53	66	51

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i,k}$  zu ersetzen ist.

### 1.8.2 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche ist durch geeignete Maßnahmen (u. a. durch Anordnung der Räume, durch die Dämmqualität der Fenster und sonstiger Außenbauteile) sicherzustellen, dass die von der Raumart abhängigen Anhaltswerte der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 für Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße zur Einhaltung der o. g. Innenschallpegel sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen. Der Nachweis ist nach dem in der DIN 4109 vorgeschriebenen Verfahren zu erbringen. Wenn der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 erbracht wird, ist davon auszugehen, dass die in der VDI 2719 genannten Innenschallpegel eingehalten werden.

## **1.9 Bodendenkmalpflege**

Im nordöstlichen Plangebiet wurde ein archäologischer Fundplatz nachgewiesen. Dieser muss bauvorgreifend durch Ausgrabung und Dokumentation nach Maßgabe des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege (Erlaubnis gem. § 13 DSchG NW) gesichert werden.

## **2. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zur Einfriedung sind lediglich grüne oder graue Maschendraht- bzw. Baumattenzäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Im Abstand von 60 m zur Autobahn A 555 darf die Höhe der o. g. Einfriedungen bis zu 3 m betragen.

## **Nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Schutz der Leitungstrassen**

Der in der Planzeichnung festgesetzte Schutzstreifenbereich muss von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Folgende Maßnahmen sind zu beachten:

- Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern zu bestehenden Versorgungsanlagen sind mit einem horizontalen Abstand von mindestens 2,5 m zwischen Stammachse und Außenhaut der Versorgungsanlagen vorzusehen. Bei diesen Abständen sind in der Regel keine zusätzlichen Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich. Die sich aus den Abständen ergebenden Freihaltezonen sind dauerhaft stockfrei und begehbar zu halten.
- Verkehrswege und Stellflächen innerhalb der Schutzstreifen sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast und der erforderlichen Leitungsüberdeckung von  $\geq 1,0$  m so auszulegen, dass die Leitungen im Schadensfall zügig und ohne Behinderungen erreicht werden können. In den Schutzstreifen vorgesehene Stellflächen und Verkehrswege müssen für notwendig werdende Wartungs- und Reparaturarbeiten jederzeit räumbar und sperrbar sein.
- Rigolen und/oder Versickerungsmulden/-becken zur Ableitung der Oberflächenwässer sind in den Schutzstreifen nicht zulässig.
- Grundsätzlich gilt bei Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, dass Kreuzungen von Ferngasleitungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen mit einem lichten Abstand von mindestens 0,4 m herzustellen sind. Parallelführungen sind grundsätzlich außerhalb der Schutzstreifen der Versorgungsanlagen vorzusehen. Gleiches gilt für die Standortbestimmung geplanter Schächte.

Für den 10,0 m breiten Schutzstreifen der Produktenverleitung Würselen – Altenrath Treibstoffversorgungsleitung 10 ¾ (NATO-Pipeline) gilt weiterhin:

- Der Schutzstreifen muss von jeglicher Bebauung und sonstigen baulichen Maßnahmen (hierzu zählen bereits Zaunfundamente, Mauern, Hofbefestigungen usw.), Bepflanzung mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelnden Bewuchs entsprechend den bestehenden vertraglichen Regelungen freigehalten werden.
- Eine Überbauung des Schutzstreifens durch Überdachungen - auch auskragende Überdachungen - ist ebenfalls nicht zulässig.
- Der jederzeitige und ungehinderte Zugang zur Rohrleitungstrasse muss gewährleistet bleiben, um eventuelle Reparaturarbeiten, Wartungsarbeiten, Messungen und Kontrollgänge ungehindert durchführen zu können.
- Ebenso ist die uneingeschränkte Einsichtnahme der Trasse während der behördlich vorgeschriebenen Leitungsbefliegungen und Begehungen sicher zu stellen.
- Der Schutzstreifenbereich ist an ungesicherten Stellen während der Gesamtbaumassnahme von zusätzlichen Belastungen, z. B. Be- und Überfahren mit schwerem Baugerät, Lagerung von Baumaterial oder Bodenaushub freizuhalten.
- Im Zuge der Durchführung der beantragten Planung, darf zur Vermeidung von Zusatzspannungen die Fernleitung nicht freigelegt werden.
- Das Befahren und Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen, Arbeitsmaschinen und Geräten ist nur auf für solchen Verkehr zugelassenen Wegen erlaubt. Werden weitere Überfahrten benötigt, so sind diese vorab mit der Betriebsstelle der Gesellschaft abzustimmen und ggfs. durch konkrete Lastverteilungsmaßnahmen (z. B. Betonplatten Stahlplatten, Baggermatratzen) zu sichern. Ggf. ist eine statische Berechnung zur Ermittlung der Verkehrslasten durchzuführen und die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen mit dem regional zuständigen TÜV-Sachverständigen für Fernleitungen festzulegen. Beim Überfahren der Rohrleitungstrasse auf befestigten Wegen ist darauf zu achten, dass die für den Weg/Straße max. zulässige Achslast nicht überschritten wird.

## **2. Anbaubeschränkungen entlang der Autobahn A 555**

In einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand des Standstreifens dürfen Hochbauten und Werbeanlagen nicht errichtet werden. Die Regelungen des § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu Aufschüttungen, Abgrabungen, Stellplätzen, Lagerflächen etc. sind zu beachten.

In einer Entfernung bis zu 100 m vom äußeren Rand des Standstreifens müssen die Regelungen des § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz beachtet werden (Baubeschränkungen bei baulichen Anlagen und Werbeanlagen).

## **3. Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn. Bauvorhaben (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), die die genehmigungsfreie Höhe von 170 m üNN überschreiten, bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auch für Bauvorhaben, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist eine luftrechtliche Genehmigung durch den Bauherren einzuholen.

## Hinweise

### 1. **Kampfmittel**

Bei einer geophysikalischen Untersuchung der zu überbauenden Fläche wurden keine Kampfmittel geborgen. Daher kann aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mit den Bauarbeiten begonnen werden. Allerdings ist es nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. Die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist dann unverzüglich zu verständigen.

### 2. **Lärm- und Luftschadstoffvorbelastung**

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der A 555 sowie durch davon ausgehende Luftschadstoffe vorbelastet.

### 3. **Erdbebenzone**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T. Für Entwurf, Bemessung und Konstruktion von Hochbauten sind die entsprechenden Maßnahmen nach DIN 4149 (April 2005) zu ergreifen.

### 4. **VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften und Gutachten**

Das den Festsetzungen zu Punkt 1.8 „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz“ zu Grunde liegende Lärmgutachten sowie die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, die VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ und die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ können im Fachbereich Stadtplanung der Stadt Wesseling eingesehen werden.