



Bebauungsplan Nr. 80A

– Unternehmerpark Kottenforst II –

Begründung

in der Fassung vom **07.05.2019**

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung
nach § 2 Abs. 1 und Abs. 4 sowie § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634)

I. Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich	3
II. Planungsrechtliche Situation	4
1. Landes- und Regionalplanung	4
2. Flächennutzungsplan	4
3. Bebauungsplan	5
4. Landschaftsplan	5
5. Fachplanungen	5
III. Bestandsbeschreibung	6
1. Städtebauliche Situation	6
2. Verkehr	6
3. Infrastruktur	7
4. Entwässerung	7
5. Immissionsschutz	7
6. Bodenverunreinigungen	7
IV. Anlass und Ziel der Planung, städtebauliches Konzept	8
1. Anlass und Ziel der Planung	8
2. Städtebauliches Konzept	9
2.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	10
2.2 Erschließungskonzept	11
2.3 Entwässerungskonzept	11
2.4 Versorgungskonzept	12
2.5 Energiekonzept / Klimaschutz	12
V. Planinhalte	13
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
1.1 Art der baulichen Nutzung	13
1.2 Maß der baulichen Nutzung	13
1.3 Überbaubare Grundstücksfläche	14
1.4 Stellplätze	14
1.5 Immissionsschutz	15
2. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW	15
3. Hinweise	16
VI. Flächenbilanz	16
VII. Umweltbericht	17

I. Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Meckenheim liegt unmittelbar südwestlich von Bonn und befindet sich innerhalb der Metropolregion Rheinland. Die Stadt zählt rd. 25.000 Einwohner (Stand: 31.12.2017, nur Hauptwohnsitz) und setzt sich aus den Ortsteilen Meckenheim, Merl, Lüftelberg sowie Altendorf und Ersdorf zusammen.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Kernstadt Meckenheim, östlich angrenzend an den bereits bestehenden Industriepark Kottenforst. Zudem wurde östlich und südlich des Plangebietes bereits der Bebauungsplan Nr. 80 „Unternehmerpark Kottenforst“ (Rechtskraft: 25.04.2019) aufgestellt. In diesem Bereich werden derzeit erste Erschließungsmaßnahmen umgesetzt.

Das Plangebiet wird künftig über die Haupteerschließung des Unternehmerparks Kottenforst unmittelbar erschlossen und von dort an die Straße „Am Pannacker“ angebunden. Über die L 261 und die L 158 sind die Anschlussstellen „Meckenheim-Nord“ und „Meckenheim Merl“ der Bundesautobahn A 565 verkehrsgünstig erreichbar.

Das Plangebiet lässt sich durch:

- die Regionalbahnlinie Bonn-Euskirchen im Westen ,
- die Straße „Am Pannacker“ im Norden sowie
- die Flächen des geplanten Unternehmerparks Kottenforst entlang der Meckener Allee im Osten und Süden

abgrenzen.

Der Bereich hat eine Größe von rd. 12,2 ha und setzt sich aus den Flächen der Gemarkung Meckenheim, Flur 1, Flurstücke 112, 113, 139, 463, 464, 727, 728, 729, 730, 731 sowie Teile aus Flur 1, Flurstück 25, 114, 116, 138, 185/22, 186/22, 188/24, 189/24, 190/24, 191/24, 192/24, 193/24, 194/24 und 732 zusammen. Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 80A „Unternehmerpark Kottenforst II“ zu entnehmen.

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wird die Stadt Meckenheim, gemäß dem Zentralen-Orte-Konzept, als Grundzentrum kategorisiert.

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Umsetzung des angestrebten städtebaulichen Konzeptes ist somit nur mittels Änderung des Regionalplans oder eines Zielabweichungsverfahrens möglich. Nach dem Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung wird die Stadt Meckenheim daher in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln einen entsprechenden Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren bei der Bezirksregierung Köln stellen.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim weist das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ aus. Im Norden des Plangebiets sind zudem Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes dargestellt. Die Flächen unterliegen dem Landschaftsschutz.

Die geplante Nutzung des Plangebiets als Industriegebiet lässt sich mit der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht vereinbaren. Da gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um das vorliegende städtebauliche Konzept realisieren zu können. Der Flächennutzungsplan soll zukünftig das gesamte Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ darstellen. Die bestehende Anbauverbotszone entlang der Straße „Am Pannacker“ wird in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Damit soll die Realisierung eines Industriegebietes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die 52. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80A.

3. Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Westlich grenzen die Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 18 mit festgesetzten Industriegebieten an. Unmittelbar nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 78 „Haltepunkt Industriepark-Kottenforst“ an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan Nr. 80 „Unternehmerpark Kottenforst“ schließt östlich und südlich an das Plangebiet an und setzt Gewerbegebiete fest.

4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des einschlägigen Landschaftsplanes Nr. 4 „Meckenheim – Rheinbach – Swisttal“ des Rhein-Sieg-Kreises. Die Flächen des Plangebietes sind als Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 festgesetzt. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans sind die überwiegenden Flächen des Plangebiets mit dem Entwicklungsziel 6 („Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung oder andere Verfahren“) dargestellt. Lediglich für den nördlichen Bereich des Plangebietes wird das Entwicklungsziel 2 („Erhaltung der durch den Obstbau geprägten Landschaft“) dargestellt.

5. Fachplanungen

Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet, noch in einem Vogelschutzgebiet.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich rd. 350 m nördlich ein Vogelschutzgebiet (Kennung DE-5308-401). Zudem ist der Bereich als FFH-Gebiet (Kennung DE-5308-303) ausgewiesen.

Im Nahbereich zum Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Straße „Am Pannacker“ das Naturschutzgebiet SU-091.

Die Flächen des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet Swistbucht-Rheinbacher Loessplatte (LSG-5207-0004).

III. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Plangebiet

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist daher anthropogen geprägt. Neben einer zentral im Plangebiet gelegenen Baumschule bestehen Gehölzbestände insbesondere entlang der Straße „Am Pannacker“ sowie teilweise entlang der vorhandenen Wirtschaftswege. Zudem werden die Flächen des Plangebietes teilweise als Ackerflächen genutzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges ein Entwässerungsgraben. Des Weiteren verläuft im Norden des Plangebietes eine Hochspannungsfreileitung.

Das Plangebiet ist topografisch leicht bewegt und fällt von Norden nach Süden hin ab.

Umfeld

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist zum einen durch die westlich angrenzende industrielle Nutzung und großflächige Bebauung des Industriepark Kottenforst geprägt. Zum anderen wird das Umfeld des Plangebietes durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Zudem befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes eine Bahntrasse. Im Norden schließt die Straße „Am Pannacker“ an das Plangebiet an. Weiter nördlich der Straße „Am Pannacker“ befindet sich der S-Bahnhaltepunkt „Meckenheim Industriepark“ sowie ein Park&Ride-Parkplatz.

2. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Stadt Meckenheim liegt im Rhein-Sieg-Kreis und grenzt unmittelbar an das Oberzentrum Bonn an. Das Plangebiet wird künftig über die Haupteinschließung des Unternehmerparks Kottenforst erschlossen. Im Weiteren Straßenverlauf besteht, über die Straße „Am Pannacker“, eine Anbindung an die L 261 und die L 158. Über diese Straßen sind die Anschlussstellen „Meckenheim-Nord“ und „Meckenheim Merl“ der Bundesautobahn A 565 verkehrsgünstig erreichbar. Es besteht somit eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene S-Bahnhaltepunkt „Meckenheim Industriepark“ liegt unmittelbar nördlich des Plangebietes und wird von der S-Bahnlinie S 23 angedient. Über diesen Haltepunkt besteht eine unmittelbare Anbindung zum Oberzentrum Bonn sowie in Richtung Euskirchen, sodass Anschluss an das Fernverkehrsnetz besteht.

Am S-Bahnhaltepunkt „Meckenheim Industriepark“ befindet sich zudem eine Bushaltestelle, welche von den Buslinien 843, 858 und 859 angefahren wird. Insgesamt ist somit eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

3. Infrastruktur

Versorgungsinfrastruktur

Im Norden des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Gemäß der Vorgaben der Westnetz GmbH sind entlang der Hochspannungsfreileitung beidseits Schutzstreifen von 29 m zu berücksichtigen.

4. Entwässerung

Die Flächen des Plangebietes sind mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Wegeflächen unversiegelt. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert vor Ort.

5. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen ein, welche im Wesentlichen von den bereits vorhandenen Industriegebieten (Gewerbelärm) westlich der Bahntrasse resultieren sowie aus der Bahntrasse und den angrenzenden Straßen (Verkehrslärm). Zudem ist bereits östlich und südlich des Plangebietes die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe planungsrechtlich vorbereitet.

6. Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Informationen keine Altablagerung. Bodenverunreinigungen sind bislang nicht bekannt. Im Zuge der Planung wird ein Baugrundgutachten erstellt. Die Ergebnis der Untersuchungen werden im weiteren Planverfahren entsprechend berücksichtigt.

IV. Anlass und Ziel der Planung, städtebauliches Konzept

1. Anlass und Ziel der Planung

Der bestehende ca. 147 ha große „Industriepark Kottenforst“ der Stadt Meckenheim ist bereits heute vollständig bebaut. Die Grundstücksgrößen variieren hier abhängig von den unterschiedlichen Betriebsarten und Ihren Flächenerfordernissen zwischen 2.000 und 97.000 m². In diesem Gebiet ist auch die Firma Rasting angesiedelt.

Um der Nachfrage an Gewerbeflächen gerecht werden zu können hat die Stadt Meckenheim bereits den Bebauungsplan Nr. 80 „Unternehmerpark Kottenforst“ aufgestellt. Die Fläche soll sukzessiv an der Nachfrage orientiert erschlossen werden, um eine bedarfsorientierte Entwicklung des Gewerbegebietes zu erreichen. Aufgrund der Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen im Regionalplan konnte im Zuge dieses Planverfahrens jedoch nur ein Angebot an Gewerbegebieten und nicht an Industriegebieten geschaffen werden.

Daher ist nun in einem zweiten Schritt die Erweiterung des Industrieparks Kottenforst um weitere Industrieflächen erforderlich. Es ist beabsichtigt, dem Unternehmen Rasting Entwicklungspotenziale in unmittelbarer Nähe zum heutigen Standort anbieten und das Unternehmen langfristig am Standort sichern zu können. Am heutigen Unternehmensstandort sind die Kapazitätsgrenzen sowohl für Rasting als auch für EDEKA bereits erreicht.

Durch die Verlagerung des Unternehmens Rasting in das Plangebiet soll sich Rasting weiter entwickeln können und der Unternehmensstandort langfristig gesichert werden.

Das Unternehmen Rasting wurde 1888 in Bonn gegründet und betreibt seit 1984 den Standort in Meckenheim. Rasting beabsichtigt im Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum heutigen Standort und des EDEKA Trockenlagers die Errichtung eines hochmodernen neuen Fleischwerks. Damit sollen langfristig die Arbeitsplätze am Standort gesichert werden. Die Firma Rasting strebt mit dem Neubau in Meckenheim die Realisierung einer CO₂ - neutralen Produktion an.

Durch die Realisierung des Fleischwerks in unmittelbarer Nähe zum heutigen Standort können auch längere Pendlerfahrten vermieden

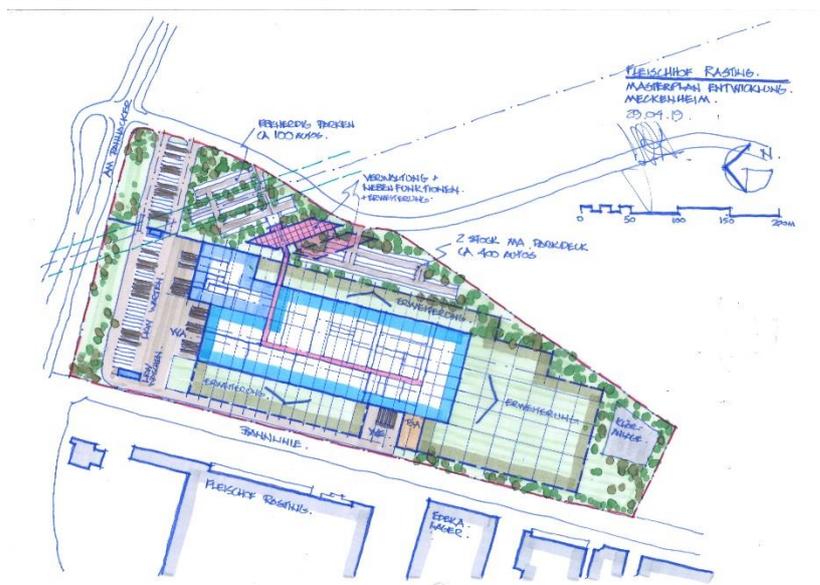
werden, da zahlreiche Mitarbeiter des Unternehmens im Gebiet der Stadt Meckenheim wohnen.

Im Zuge des nun vorliegenden Planverfahrens soll daher ein Industriegebiet entwickelt werden. Hierzu ist neben den Bauleitplanverfahren auch ein sogenanntes Zielabweichungsverfahren auf Ebene der Regionalplanung erforderlich. Mit dem Bebauungsplan Nr. 80A „Unternehmerpark Kottenforst II“ sollen damit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Industrieparks Kottenforst geschaffen werden.

2. Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan zur Entwicklung des Plangebiets liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das auf den bestehenden Bedarf der Firma Rasting zur Erweiterung der Betriebsflächen reagiert. Das Konzept sieht eine Verlagerung des bestehenden Unternehmensstandortes in das Plangebiet vor. Dazu soll im Plangebiet ein hochmodernes neues Fleischwerk errichtet werden.

Übersicht: Erste Entwurfsskizzen





2.1 **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

In unmittelbarer Nähe zur erschließenden Planstraße des Unternehmerparks Kottenforst soll das repräsentative Verwaltungsgebäude entstehen. Das Gebäude soll zur Adressbildung des neuen Industriegebietes beitragen.

Dem Verwaltungsgebäude vorgelagert sind rd. 100 PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher vorgesehen. Weitere Stellplätze sollen in Form eines Parkdecks südlich des Verwaltungsgebäudes errichtet werden.

Zudem ist im Norden des Plangebiets die Errichtung der erforderlichen LKW-Stellplätze sowie die Anlieferung und die Abwicklung des Warenausgangs vorgesehen. Durch diese Anordnung kann auch der Schallschutz der nächstgelegenen Wohnbebauung erreicht werden.

Das Produktionsgebäude wird parallel zur Bahntrasse geplant. Dabei soll das Produktionsgebäude baulich mit dem Verwaltungsgebäude verbunden werden.

Im Süden des Plangebietes sind Flächen für die erforderliche Kläranlage vorgesehen.

2.2 Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept für das Plangebiet sieht eine unmittelbare Anbindung an die Haupteerschließungsstraße des Unternehmerparks Kottenforst östlich des Plangebietes vor.

Die Anlage weiterer öffentlicher Erschließungsstraßen ist im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht vorgesehen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Unternehmerpark Kottenforst (Bebauungsplan Nr. 80) wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, dabei wurden die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 80A bereits berücksichtigt. Im Zuge des nun vorliegenden Planverfahrens werden die Ansätze vor dem Hintergrund der geplanten Standortverlagerung der Firma Rasting nochmals geprüft.

2.3 Entwässerungskonzept

Schmutzwasser

Der seitens des Erftverbandes angedachte Übergabepunkt für das Schmutzwasser ist bislang der Schacht Nr. 60116507. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es grundsätzlich möglich ist das Schmutzwasser im weiteren Verlauf des Wartungsweges zum Regenklärbecken an jedem beliebigen Schacht zu übernehmen. Für die Bemessung der Schmutzwasserleitungen wurden im Entwurf 0,5 l(s*ha) angesetzt. Die Planung wird im Zuge des weiteren Planverfahrens weiter konkretisiert und abgestimmt.

Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von nach dem 01.01.1996 erstmals bebauten Grundstücken ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation, ohne Vermischung mit Schmutzwasser, in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Planung für die Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, dass das anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche zurückzuhalten und entsprechend dem "Trennerlaß" (Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren RdErl. d. Ministeriums für

Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 - vom 26.05.2004) vor der Einleitung in den Eisbach vorbehandelt wird. Die Einleitmenge ist gemäß der Vorgaben des Erftverbandes auf 160 l/s für den Bemessungsfall zu begrenzen.

Einleitstelle(n) für das Niederschlagswasser sollen sinnvollerweise am Eisbach angelegt werden. Der Einleitpunkt ist bislang nicht fixiert und wird im Zuge des weiteren Planverfahrens auch mit der Umweltbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt. Aufgrund des natürlichen Gefälles des Grundstücks in Richtung Süden erscheint ein Einleitpunkt im südlichen Bereich des Plangebiets planerisch sinnvoll.

Seitens des Erftverbandes wurde bereits darauf hingewiesen, dass gemäß Anlage 1 zum RdErl. vom 26.5.2004 Dachflächenwasser in Gewerbegebieten als schwach belastet einzuordnen ist und damit grundsätzlich behandlungsbedürftig wäre. Je nach örtlicher Gegebenheit, wenn nur mit einer unerheblichen Belastung zu rechnen ist, kann davon jedoch im Einzelfall abgesehen werden.

Sofern nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser zusammen mit behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser eingeleitet wird, sollen die notwendigen Behandlungsanlagen vor der Zusammenführung der Abflussanteile angeordnet werden. Im Zuge der weiteren Planung werden die Angaben zum Entwässerungskonzept weiter ergänzt.

2.4 Versorgungskonzept

Aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes wird zum derzeitigen Planungsstand davon ausgegangen, dass das Plangebiet an das bestehende Versorgungssystem im Umfeld angeschlossen werden kann.

2.5 Energiekonzept / Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) auszuführen. Durch den Neubau des Unternehmensstandorts wird der Energieeinsatz und damit die CO₂ –

Effizienz gegenüber dem heutigen Betrieb deutlich verbessert. Die Firma Rasting strebt mit dem Neubau in Meckenheim die Realisierung einer CO₂ - neutralen Produktion an. In dem Bebauungsplan werden Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt und in die Planung miteinbezogen.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO)

Das Plangebiet soll gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzung erfolgt, um die Fläche, entsprechend den Planungszielen, einer industriellen Nutzung zuzuführen.

Im Plangebiet sollen Einzelhandelsbetriebe aller Art unzulässig sein. Ziel ist es, die Bauflächen im Plangebiet insbesondere dem produzierenden Gewerbe (Industrie) zur Verfügung zu stellen. Es sollen insbesondere Erweiterungs- und Verlagerungsflächen für das Unternehmen Rasting langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

Des Weiteren ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im vorliegenden Plangebiet auch vor dem Hintergrund des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meckenheim und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (Alt-Meckenheim und Neuer Markt) grundsätzlich nicht vorgesehen. Eine Flächeninanspruchnahme durch Einzelhandelsbetriebe, denen auch an anderen und besser geeigneten Standorten im Stadtgebiet Flächen zur Verfügung stehen, soll somit im Sinne der Planungsziele nicht erfolgen.

Im Zuge der weiteren Planung werden die Festsetzungen zudem weiter konkretisiert.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung soll über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden. Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen soll in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt werden.

Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll sich an den Bestimmungen des § 17 Abs. 1 BauNVO orientieren. Im Bereich des Industriegebietes soll dementsprechend eine GRZ von 0,8 festgesetzt werden. Dies erfolgt, um eine gute Ausnutzbarkeit von Grund und Boden zu gewährleisten und wirkt sich positiv auf einen nachhaltigen Umgang mit Flächen aus. Mit der Ausschöpfung der gem. § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche:

Ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, wodurch der Rahmen der baulichen Entwicklung im Plangebiet weiter ausformuliert wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen dabei so angeordnet werden, dass eine flexible Ausgestaltung und Nutzung des Plangebietes für zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten nach den Erfordernissen des sich ansiedelnden Industriebetriebs entstehen.

1.4 Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)

Stellplätze sollen im Industriegebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend mit St gekennzeichneten Bereichen zulässig sein. Die Festsetzung soll im geplanten Industriegebiet ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild in Hinblick auf den ruhenden Verkehr gewährleisten. Gleichzeitig soll sie aber ausreichend

Möglichkeiten bieten, die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu realisieren.

1.5 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Insbesondere aufgrund bestehender Wohnnutzung im weiteren Umfeld des Plangebietes ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens darzulegen, dass unter Berücksichtigung der Umsetzung eines Industriegebietes die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Unternehmerpark Kottenforst (Bebauungsplan Nr. 80) wurde schalltechnisches Fachgutachten erstellt, dabei wurden die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 80A bereits berücksichtigt. Im Zuge des nun vorliegenden Planverfahrens werden die Ansätze vor dem Hintergrund der geplanten Standortverlagerung der Firma Rasting nochmals geprüft.

Sofern erforderlich, sollen aktive und / oder passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

2. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

(§ 86 BauO NRW)

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines homogenen Ortsbildes sollen hinsichtlich der architektonischen und städtebaulichen Gestaltung des Plangebiets im weiteren Planverfahren Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB getroffen werden. Mit den gestalterischen Festsetzungen sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen für das Industriegebiet, vor allem in Hinblick auf den räumlich erlebbaren Straßenraum, sichergestellt werden. Dabei sollen insbesondere Festsetzungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen aufgenommen werden.

Die Festsetzungen sollen auf das nötige Maß zur Sicherstellung der Umsetzung eines qualitativen Industriegebietes beschränkt werden, damit Bauwilligen ein angemessener Gestaltungsspielraum, bei gleichzeitiger Wahrung architektonischer und städtebaulicher Qualitäten, offenbleibt.

3. Hinweise

3.1 Hochspannungsleitung

Innerhalb des im Plan eingetragenen Schutzstreifens der Hochspannungsleitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 6 m erreichen. Die Maste müssen jedoch in einem Umkreis von mindestens 15,00 m Radius von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

3.2 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß §§ 15 und 16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath, Tel. 02206 6030 0 Fax: 02206 9030 22 unmittelbar zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

VI. Flächenbilanz

Stand: 07.05.2019		
	Fläche ca. (in m ²)	Anteil ca. (in %)
Plangebiet <small>Gesamt</small>	122.070	100
Industriegebiet	122.070	100

Tab. 1: Flächenbilanz

VII. Umweltbericht

Für das Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dabei werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.

Die vorliegenden Informationen zum Umweltzustand und die abzuarbeitenden Umweltaspekte werden im weiteren Planverfahren in einem separaten Umweltbericht dargestellt.