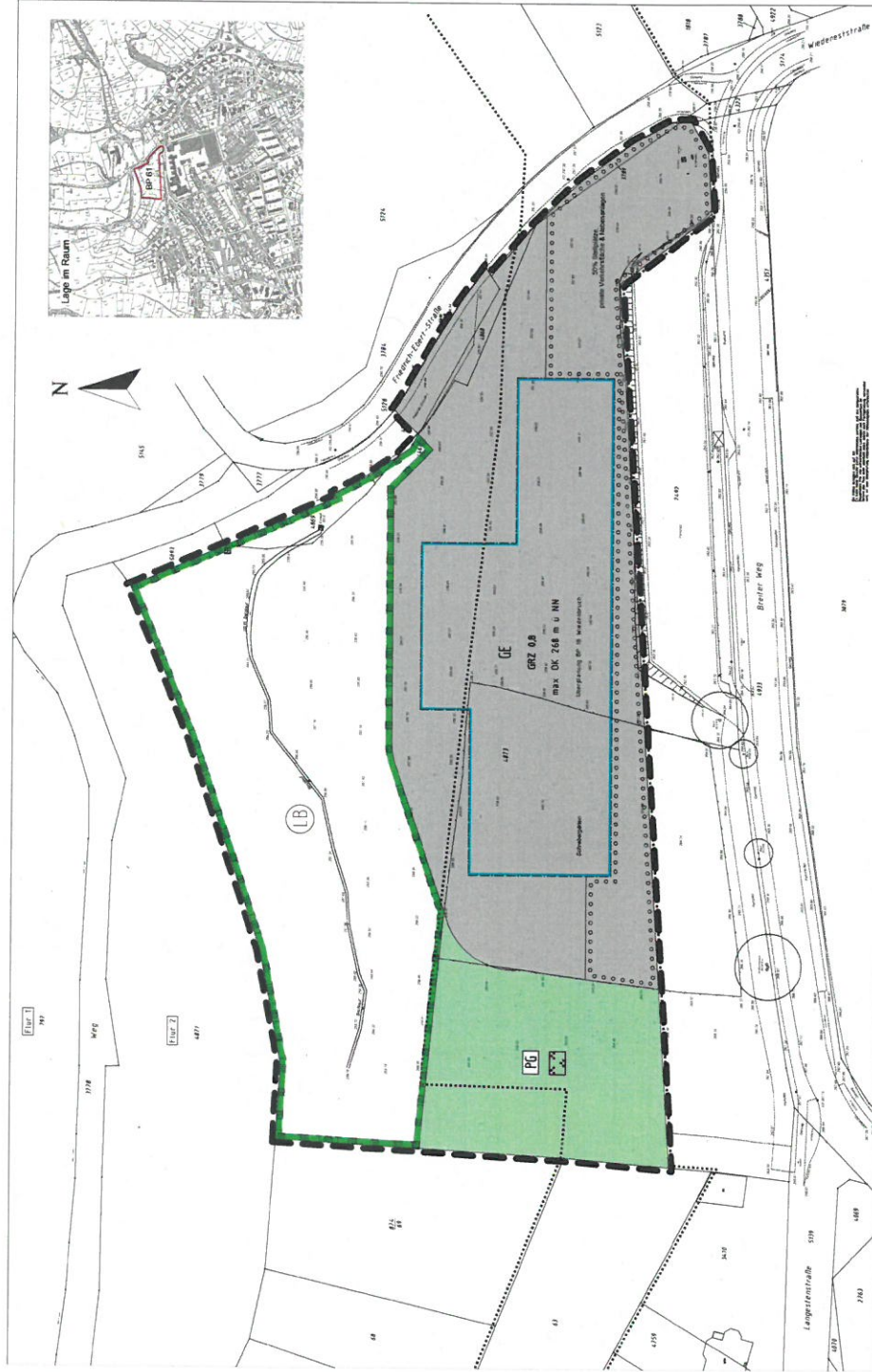


Stadt Bergneustadt Bebauungsplan Nr. 61 „Gizeh Nord“



Alle im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan	Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan	Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan	Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan	Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan	Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan	Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan
Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan	Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan	Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan	Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan	Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan	Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan	Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan
Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan	Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan	Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan	Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan	Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan	Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan	Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln sind verbindlich. B Bebauungsplan

Oberbergische Aufbau GmbH
Gummersbach, den 24.10.2018

Auftraggeber: Stadt Bergneustadt

Projekt: BP Nr. 61

"Gizeh Nord"

M 1:500

- Gizeh Nord -

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Bestandteil der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 61 -

(Entwurf zur frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)

1. Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit dem Abstandserlass des MURL NW (Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Nordrhein Westfalen) in der Fassung vom 6.6.2007

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Außerdem sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zugelassen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht zugelassen.

Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe wie Druckerei mit Digitaldruckanlagen und Kommissionierung, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe. Ebenfalls sind Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im festgesetzten Gewerbegebiet ist mit maximaler Oberkante (OK) der baulichen Anlagen über NN (Normal Null) festgesetzt.

3. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes; hier: Geschützter Landschaftsbestandteil

Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden auf Grundlage des in Erstellung befindlichen Landschaftspflegerischen Fachbeitrags bestimmt und festgesetzt.

Fehlende Ökologische-Wertpunkte und Boden-Wertpunkte, die nicht im Plangebiet nachgewiesen werden können, werden über das Ausgleichsflächenkonzept der Stadt Bergneustadt erbracht. Die genaue Summe wird im Laufe des Verfahrens bestimmt.

Oberbergische Aufbau GmbH,
Gummersbach, 24.10.2018

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

(Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)

1. Anlass der Planung

Die im nordöstlichen Siedlungszentrum von Bergneustadt ansässige Fa. GIZEH Verpackungen GmbH & Co. KG benötigt zur Standortsicherung und Betriebserweiterung des Produktionszweiges „Druckerei/Digitaldruckanlage“ zusätzliche gewerbliche Bauflächen. Innerhalb des vorhandenen Standortes stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, sodass auf Grund der siedlungsräumlichen Strukturen eine Erweiterung nur nach Norden möglich ist. Da die vorgesehenen Erweiterungsflächen nördlich der Straße „Breiter Weg“ und nördlich der vorhandenen betrieblichen Stellplatzanlagen Eigentum der Firma Gizeh sind, ist hier die planerische Eignung und Verträglichkeit über ein Bauleitplanverfahren zu prüfen. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 61 „Gizeh Nord“ sowie im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 37. Flächennutzungsplanänderung „Gizeh Nord“ aufgestellt.

2. Inhalte der betrieblichen Erweiterung

Die beabsichtigte Installation von Digitaldruckanlagen benötigt zur qualitativ hochwertigen Produktion ein weitgehend staub- und erschütterungsfreies sowie konstant temperiertes Umfeld. Hierfür sind neue Gebäude mit entsprechend störungsfreiem Umfeld notwendig. Es sollen in einem ersten Bauabschnitt ca. 10 Digitaldruckmaschinen installiert werden. Für die nach dem Druck zu versendende Ware (u. a. Joghurtbecher, Eventbecher) ist eine Kommissionierfläche notwendig.

Für das betriebliche Personal sollen Büros sowie Umkleide und Pausenräume errichtet werden. Erforderliche Stellplätze für das Personal und die Besucher sind auf der Erweiterungsfläche zu berücksichtigen. Ebenfalls sind die notwendigen innerbetrieblichen Verkehrsflächen für die Andienung der LKWs planerisch zur Verfügung zu stellen. Die erste Phase des Betriebs der Digitaldruckmaschinen wird als 1-Schicht-Betrieb gestartet, langfristig wird ein 3-Schicht-Betrieb erforderlich werden.

Es wird täglich von vier An- und Abfahrten von Lastkraftwagen ausgegangen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Köln, liegt der Planbereich im Allgemeinen Siedlungsbereich – ASB.

Gemäß der Definition des Regionalplans sollen in allgemeinen Siedlungsbereichen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnah Freiflächen, zentrale Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in einer Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Innerhalb der ASB sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung dargestellt bzw. festgesetzt werden: u.a. gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe.

Im seit dem 21. Januar 1982 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt ist das Plangebiet im nördlichen Teilbereich als Sonderbaufläche und im südlichen Teilbereich als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Der südliche Planbereich wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 B überlagert, der im Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festsetzt. Im geringen Flächenanteil wird im Grenzbereich zwischen der südlich gelegenen Verkehrsfläche „Breiter Weg“ und der östlichen Verkehrsfläche „Friedrich-Ebert-Straße“ ebenfalls Verkehrsfläche festgesetzt. Außerdem setzt der Bebauungsplan 1 B östlich des Plangebietes und östlich der Verkehrsfläche der „Friedrich-Ebert-Straße“ Mischgebiet fest.

Unmittelbar südlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 1 N an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61. Die unmittelbar südlich angrenzenden Flächen sind als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Betriebliche Stellplätze“ festgesetzt. Die nahegelegene Baufläche südwestlich des Plangebietes wird im Bebauungsplan Nr. 1 N als Mischgebiet und südöstlich, unmittelbar südlich der Mischgebietsfläche des BP Nr. 1 N, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Landschaftsplan Nr. 3 „Bergneustadt-Eckenhagen“ setzt einen Teilbereich des nördlichen Plangebiets als geschützten Landschaftsbestandteil „Kalkwiese mit Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten“ (LB 2.4-163) fest. Die Festsetzung ist auf Grund der gültigen baulichen Bestimmung des Flächennutzungsplanes bis zur baulichen Inanspruchnahme befristet. Ein Teilbereich des geschützten Landschaftsbestandteils ist ebenfalls als geschütztes Biotop (GB-4911-076) gemäß § 30 und § 62 Bundesnaturschutzgesetz bestimmt.

Um eine Anpassung der Inhalte des bisher gültigen Flächennutzungsplans an die beabsichtigten Inhalte des Bebauungsplans Nr. 61 „Gizeh Nord“ vorzunehmen, ist im Parallelverfahren die 37. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

4. Inhalte der Planung

4.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit dem Abstandserlass NRW vom 6.6.2007

Da die Erweiterungsfläche der Firma Gizeh nicht dem Wohnen und nicht sonstiger kirchlicher, kultureller, sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken zur Verfügung stehen soll, wird die künftige Nutzung des Plangebietes der gewerblichen Nutzung gemäß § 8 Baunutzungsverordnung zugeordnet. Auf Grund der räumlichen Nähe zu den umgrenzenden Misch- und Wohngebietsnutzungen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VII des Abstandserlasses NRW vom 6.6.2007 nicht zulässig. Außerdem werden Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 „Tankstellen“ sowie gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 „Anlagen für sportliche Zwecke“ ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an geeigneten zentralen Bereichen von Bergneustadt vorzusehen und sollen aus städtebaulichen Gründen nicht am Siedlungsrand des Siedlungszentrums von Bergneustadt errichtet werden.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind ebenfalls zulässig.

Die beabsichtigte Nutzung „Druckerei, Digitaldruckanlage und Kommissionierung“ ist ebenfalls zulässig, zumal über ein Schalltechnisches Prognosegutachten von Granner+Partner Ingenieure vom 15.10.2018 die Verträglichkeit nachgewiesen wird.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden ebenfalls aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an zentralen Bereichen des Siedlungsschwerpunktes und an von der Infrastruktur geeigneten Standorten von Bergneustadt vorzusehen.

4.2 Private Grünfläche, hier: Parkanlage

Die im westlichen Plangebiet bestimmte private Grünfläche übernimmt die Nutzung wie im rechtgültigen Bebauungsplan Nr. 1 B festgesetzt. Die Grünflächenfestsetzung

mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sichert somit den Freiraum zwischen der geplanten Gewerbegebietsentwicklung im Osten und dem vorhandenem Siedlungsraum/Freiraum im Westen.

4.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft in Verbindung mit einem geschützten Landschaftsbestandteil

Auf Grundlage einer landschaftsökologischen Voruntersuchung und Artenschutzprüfung Stufe I der Planungsgruppe Grüner Winkel vom April 2015, wurde eine naturräumliche Betrachtung und Bewertung des Plangebietes vorgenommen. Insgesamt wird bezüglich des Biotoppotenzials geringe bis mittlere Biotopschutzfunktionen festgestellt. Dem Bach im nördlichen Planbereich, innerhalb der Schutz, Pflege und Entwicklungsfläche, wird mit dem kleinen Teich eine hohe Schutzwürdigkeit bescheinigt. Im Bereich des Bachlaufs werden besonders schutzwürdige Gley-Böden und im sonstigen Plangebiet schutzwürdige Pseudogley-Böden kartiert.

Im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteils im nördlichen Planbereich werden nach mehreren Begehungen keine schutzwürdigen Pflanzenarten wie die vormalig vorkommende Herbstzeitlose festgestellt. Ebenfalls konnten die in den 90er Jahren kartierten Seggen- und binsenreiche Nasswiesen nicht mehr nachgewiesen werden.

Da die Freiraumflächen im Einzugsbereich des Baches im nördlichen Planbereich, auch aus gewässerökologischen Aspekten, zu erhalten und für eine ökologische Aufwertung geeignet sind, werden die Flächen entsprechend gesichert und mit einer Pflege- und Entwicklungsfestsetzung bestimmt. Genauere Aussagen formuliert der in Erstellung befindliche Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

Die Abgrenzung zur Sicherung der naturräumlichen Entwicklungsfläche zur Gewerbegebietsfläche wurde unter anderem mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises und dem örtlichen ehrenamtlichen Naturschutz in einem Ortstermin am 17. August 2018 festgelegt.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die im Osten vorhandene kommunale „Friedrich-Ebert-Straße“ erschlossen. Ausbaubreite und Qualität der Straße entsprechenden dem zusätzlichen Verkehr, der durch die Planung ausgelöst wird.

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße befinden sich am westlichen Straßenrand Wanderparkplätze, die zum Teil durch das geplante Gewerbegebiet überplant werden. Da Parkplätze in diesem Bereich nicht stark nachgefragt werden und nördlich weitere Parkplätze vorhanden sind, ist von keinen Beeinträchtigungen für Parkplatzsuchende auszugehen.

6. Ver- und Entsorgung des Planbereiches

Die Versorgung des Gebietes wird über die vorhandenen Infrastrukturleitungen in den Verkehrsstraßen „Breiter Weg“ und „Friedrich-Ebert-Straße“ garantiert. Hier stehen sowohl Trink- und Löschwasser als auch Strom- und Telekommunikationsleitungen zur Verfügung.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser ist gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Bergneustadt an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen.

7. Kosten

Da die Maßnahmen von der Firma Gizeh veranlasst und durchgeführt wird, entstehen der Stadt Bergneustadt bei der Erschließung der Bauflächen keine Kosten.

8. Flächenbilanz

Siehe nächste Seite.

Bebauungsplan Nr. 61

Nutzung	Überbaubar (ca. ha)	Planung (ca. ha)
Gewerbliche Baufläche	0,63	0,79
Grünfläche; Parkanlage	-	0,19
Naturentwicklung	-	0,55
Gesamt	0,63	1,53

Anlage der Begründung

- Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner+Partner Ingenieure vom 15.10.2018
- In Erstellung befindlicher Umweltbericht gem. § 2a BauGB
- In Erstellung befindlicher Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Oberbergische Aufbau GmbH
Gummersbach, 25.10.2018