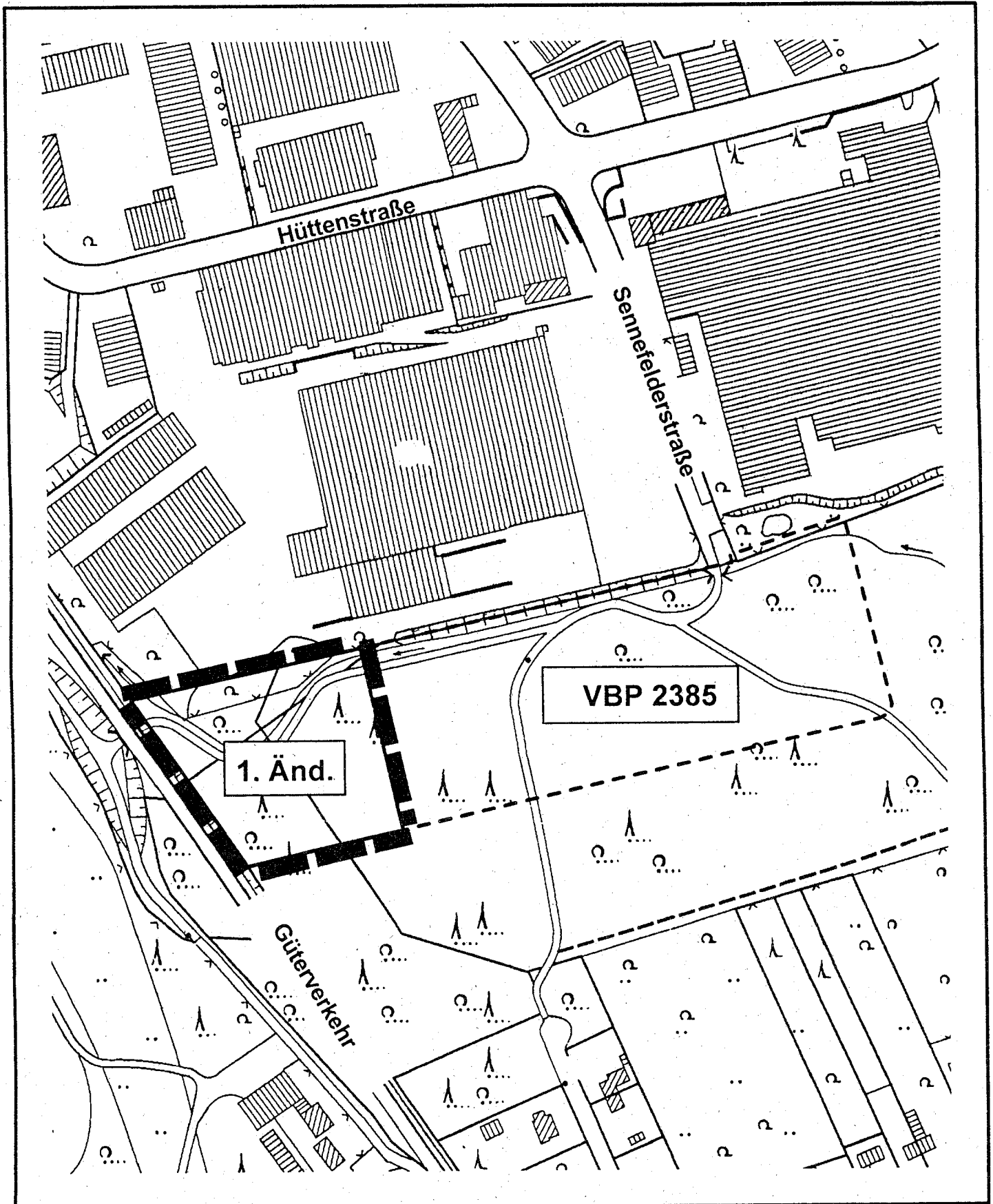


Übersichtsplan

VBP

Nr. 2385 -Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte- 1. Änd.

Maßstab 1:2500



Verfahrensdaten zum Vorhaben- und Erschließungsplan

NR. 2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte - 1. Änderung

Aufstellung

Beschluss		26.06.03
-----------	--	----------

Bürgerbeteiligung

Beschluss		29.01.03
-----------	--	----------

Aushang	vom	19.02.03
	bis	19.03.03

Bürgerversammlung		Keine
-------------------	--	-------

Ergebnis im Planungsausschuss		26.06.03
-------------------------------	--	----------

Öffentliche Auslegung

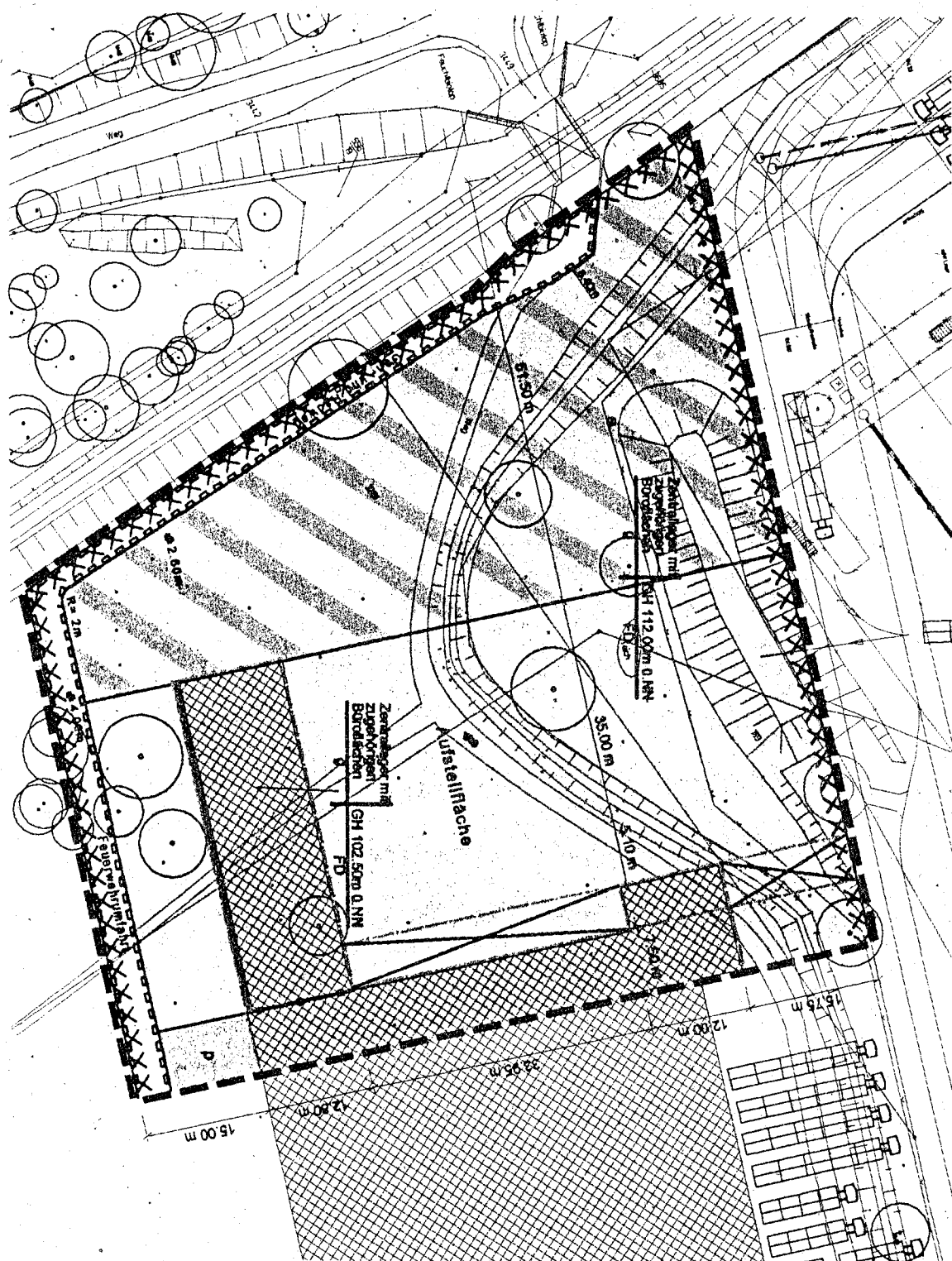
Beschluss		26.06.03
-----------	--	----------

Auslegungszeit	vom	14.07.03
	bis	14.08.03

Satzung

Beschluss PlanA		
-----------------	--	--

Beschluss Rat		
---------------	--	--



Textliche Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung:

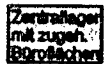
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung (1990)
PlanzV90	Planzeichenverordnung
BauONW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung)
GONW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
LG	Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
LWG	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
DSchG	Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
	Zeichenvorschrift für das Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung sowie ein Durchführungsvertrag.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

Zentrallager



Im Plangebiet ist ausschließlich die Errichtung eines Zentrallagers mit zugehörigen Büroflächen zulässig. Die Zugehörigkeit der Büroflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Optionalfäche



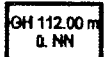
Dieser Bereich wird als optionale Fläche für den Bahnversand, für Containerplätze und für die notwendigen Gleisanlage festgeschrieben.

Nebenanlagen

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Telekommunikation, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind allgemein zulässig. Unterirdische Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, Abschnitt 2 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)



Für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wird die Gebäudehöhe als Höchstmaß auf 112.00 m bzw. 102.50 m über NN festgesetzt.

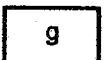
Für untergeordnete technisch erforderliche Dachaufbauten (z.B. Rauchabgasklappen), deren Errichtung auf dem Gebäude innerhalb der festgesetzten Höhe nicht möglich ist, sind Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen zulässig. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken.



Als oberer Bezugspunkt gilt dabei der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

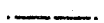
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)

Bauweise (§ 22 BauNVO)



Die Bauweise wird gemäß § 22 (3) BauNVO als geschlossene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)



Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.



Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Errichtung einer Förderbrücke mit einer Durchfahrthöhe von 102.40 m ü. NN (Unterkaute Brücke)

4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche



In der "Privaten Grünfläche" sind Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sowie aus brandschutztechnischen Gründen erforderliche Treppenanlagen zulässig. Eine Bestimmung von Standorten und Flächenumfang erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die städtische Feuerwehr auf der Grundlage eines Brandschutzkonzeptes.

Die verbleibenden Flächen sind mit "Sichtschutz- und Pufferfunktion" zu bepflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind einvernehmlich mit der Stadt und der städtischen Feuerwehr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

5. Fassaden- und Dachbegrünung

Die Südfassade des Zentrallagers und der Palettenüberdachung sind punktuell vertikal zu begrünen. Eine Bestimmung von Standorten und Begrünungsumfang erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die städtische Feuerwehr auf der Grundlage eines Brandschutzkonzeptes.

Die Fassadenbegrünung ist gemäß Ziffer 5.3.1 der "Umweltverträglichkeitsprüfung", Gestaltungsmaßnahme G 1 "Dach- und Fassadenbegrünung" durchzuführen.

6. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit
Fahrrechte zu Gunsten der Blaulichtfahrzeuge und der Allgemeinheit der Radfahrer
Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger



Altlastenfläche
(§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung der Höhenfestsetzung sowie der Bauweise innerhalb des Baugebietes
(§ 1 (4) BauNVO)



Die Errichtung einer geschlossenen Gebäudefront über die gesamte Gebäudelänge und -höhe wird festgesetzt.



Feuerwehrumfahrt, Geh- und Radweg

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen



Dachform: Flachdach

C. Hinweise

1. Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Planbereich auf der registrierten Altlastenfläche Nr. 41- Hüttenstraße - befindet (ehem. Gelände einer Zinkhütte). Es ist mit Bodenbelastungen durch Schwermetalle zu rechnen.

- Anfallende schwermetallhaltige Aushubmaterialien sind gemäß geltendem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind dem Rheinisch Bergischen Kreis - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unaufgefordert einzureichen. Dies gilt insbesondere für die gemäß GEOS-Gutachten vom 24.07.2001 ausgewiesenen Aschen- und Schlackematerialien.

- Aushub- und Erdarbeiten sind ausschließlich unter fachgutachterlicher Aufsicht auszuführen. Der beauftragte Gutachter hat nach Abschluss der Arbeiten eine Abschlussdokumentation mit allen erforderlichen Massen- und Verwertungs-/Entsorgungsnachweisen bei der Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich Umwelt und Technik/ Umweltschutz - sowie dem Rheinisch Bergischen Kreis - Abt. Wasser- und Abfallwirtschaft - einzureichen.

- Bei bislang nicht bekannten besonderen Auffälligkeiten im Aushubmaterial ist unverzüglich die Stadt Bergisch Gladbach sowie der Rheinisch Bergische Kreis zu benachrichtigen.

- Der Baubeginn ist der Stadt Bergisch Gladbach sowie dem Rheinisch Bergischen Kreis rechtzeitig vorher mitzuteilen.

- Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die verbleibenden Außenflächen soweit als möglich zu versiegeln.

2. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenangaben im Bebauungsplan beziehen sich auf Meter über Normalnull (m ü. NN).

3. Ableitung von Niederschlagswasser

Aufgrund der Schwermetallbelastung und der gewerblichen Nutzung werden Niederschlagswässer von Betriebsflächen der Kanalisation zugeführt. Niederschlagswässer der Dachflächen werden über eine Regenrückhaltevorrichtung dem Hasselbach zugeführt. Die Vorrichtung erfüllt gleichzeitig "Löschteichfunktion".

4. Feuerwehrumfahrt, Geh- und Radweg

Feuerwehrumfahrt sowie Geh- und Radweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit wassergebundenen Materialien zu gestalten. Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist als Wegebaumaterial Kalkschotter zu verwenden.

5. Bodenschutz

Auf die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung vom 13.07.1999 wird hingewiesen.

6. Verdacht auf Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich eines ehemaligen Bombenabwurf- bzw. Kampfgebietes. Kampfmittelvorkommen sind nicht auszuschließen.

7. Lärmschutz

Freiflächengeschehen, wie z. B. Verladungs Vorgänge dürfen nur in der Zeit 6 - 22 Uhr stattfinden. Darüber hinausgehende Anforderungen zum Lärmschutz sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage des Lärmgutachtens, Bericht-Nr. 933/809104/03 vom 08.06.2001 (TÜV Immissionsschutz und Energiesysteme GmbH, Köln) sowie der gutachterlichen Stellungnahme vom 18.03.2003. Gutachten und Stellungnahme sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Erläuterung

1	2
3	4

- 1 bauliche Nutzung
- 2 Gebäudehöhe
- 3 Bauweise
- 4 Dachform

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2365 – Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte – 1. Änderung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2385 – Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte – ist seit dem 28.06.2002 rechtskräftig. Anlass der Planaufstellung war die Betriebserweiterung der Firma Krüger um ein Hochregallager.

Baugenehmigungen für das Hochregallager wurden im Juli und Oktober 2002 erteilt. Ausgenommen von diesen Genehmigungen wurde die Überdachung einer westlich des Hochregallagers gelegenen Lagerfläche. Von hier aus werden beladene Paletten dem Versand zugeführt und leere Paletten gelagert. Die Überdachung überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Da die Voraussetzungen für eine Befreiung nicht erfüllt werden, wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2385 geändert, um die Überdachung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 2385 – Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte – 1. Änderung *überlagert* den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2383 – Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte in seinem westlichen Viertel. Dieser Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans wird nicht aufgehoben. Sollte der Änderungsplan für nichtig erklärt werden, wird der alte Bebauungsplan für diesen Teilbereich wieder aufleben mit seinen bisherigen Festsetzungen.

Im Mai 2003 hat das Büro NARDUS im Auftrag des Vorhabenträgers eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung für den Änderungsbereich des Bebauungsplans durchgeführt. Gemäß dieser UVU sind auf Grund der Planänderung keine nachhaltigen Auswirkungen auf die untersuchten Umweltbelange zu erwarten, die nicht bereits durch die Ursprungsplanung gegeben wären. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist der nunmehr für das überdachte Leergutlager vorgesehene Teilbereich als *versiegelte* Aufstellfläche festgesetzt. Diese Versiegelungsfläche ist hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen im Verfahren für den rechtskräftigen Bebauungsplan bilanziert und ausgeglichen worden.

Die südliche Gebäudewand des Leergutlagers wird nach Maßgabe der Umweltverträglichkeitsprüfung punktuell begrünt. Die geplante Fassadenbegrünung trägt zur weiteren landschaftsästhetischen Integration des Bauwerkes bei und wird in Anlehnung an die Begrünung des Hochregallagers durchgeführt.

Mit Datum 18.03.2003 hat der TÜV Rheinland im Auftrag des Vorhabenträgers eine schalltechnische Beurteilung zu der Bebauungsplanänderung abgegeben. Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben an den relevanten Immissionsorten (Wohngebäude Robert-Schumann-Straße 44, Golfplatz Haus 4) eingehalten werden. Die Verwaltung hat die Stellungnahme auf ihre Plausibilität geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass keine Lärmschutzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden müssen.

Um südlich der neuen Palettenüberdachung einen ausreichenden Sicht- und Schallschutz sicherzustellen, wird die Errichtung einer geschlossenen Gebäudewand über die gesamte Länge und Höhe festgesetzt.

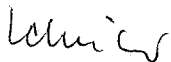
Im Änderungsverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll zudem eine eingehauste Förderbrücke planungsrechtlich gesichert werden, die die Betriebsgebäude im Norden mit dem Hochregallager in Höhe des ersten Obergeschosses verbindet. Diesbezüglich werden im Plan Baugrenzen sowie die Ober- und Unterkante der Brücke in Meter über NN festgesetzt. Auch hier sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Der Durchführungsvertrag, der zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2385 – Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte – zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen wurde, muss auf Grund der Planänderung nicht angepasst werden. Die Änderung des Bebauungsplans ist zum einen bezogen auf das Gesamtvolumen des Vorhabens Hochregallager nur geringfügig. Zum anderen handelt es sich um zwei Maßnahmen, deren Umsetzung für die Stadt von eher untergeordneter Bedeutung ist. Eine vertragliche Regelung ist daher nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 04.09.2003

In Vertretung



Stephan Schmickler
Stadtbaurat

