

*P. Meyer*



**Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 1 N "Gizeh" der Stadt Bergneustadt**

**1. Vorgaben der Planung**

Der zur Zeit noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 A "Gizeh" der Stadt Bergneustadt bedarf einer Neuauflage, da die dort getroffenen Festsetzungen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen des sich in diesem Planbereich angesiedelten Betriebes Gizeh wie auch den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen.

Insbesondere, um den Bestand der Firma Gizeh zu sichern und für betriebliche Erweiterungen eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, beschloß der Rat der Stadt Bergneustadt bereits am 14.08.1985 für diese Gemengelage den Bebauungsplan Nr. 1 N "Gizeh" aufzustellen.

Aufgrund von Bedenken des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes in bezug auf fehlende festgesetzte Immissionswerte bzw. Zonierung lehnte der Regierungspräsident im Februar 87 den Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes ab.

In den Folgejahren haben viele Gespräche zwischen Regierungspräsident, Betrieb, Stadt, beauftragte und planende Büros sowie dem Gutachter Dr. Wohlfarth stattgefunden.

Um dem Betrieb mit seinen über 500 Arbeitsplätzen den rechtlich möglichen Entwicklungshorizont aufzuzeigen, wurden vom Gutachter Dr. Wohlfarth das Gutachten Nr. 193 019 292 (gütachterliche Stellungnahme zum vorbeugenden Immissionschutz im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1 N "Gizeh" für das Betriebsgelände der Firma Gizeh - Berechnung flächenbezogener Schalleistungspegel) erstellt. Ebenfalls wurden vom Gutachter anlagenspezifische Festsetzungen vorgeschlagen. Um eine ökologisch sensible Vorgehensweise bei der betrieblichen Umsetzung von geplanten Bauvorhaben zu befördern, wurde vom Gutachter ein ökologisches Rahmenkonzept für das Firmengelände erstellt.

Alle o.a. Gutachten sind der Begründung als Anlage beigelegt.

Obige Gutachten sollen dazu beitragen, daß auch unter Berücksichtigung von Betriebserweiterungen ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Freizeit in Zukunft in dieser Gemengelagensituation gewährleistet ist.

**2. Lage im Raum**

Das Betriebsgelände der Firma Gizeh liegt im nordöstlichen Teil des engeren Stadtgebietes von Bergneustadt. In unmittelbarer Umgebung grenzt Wohnbebauung und Mischbebauung an das Betriebsgelände an. Die

Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplanvorentwurf.

### 3. Ziele und Zweck der Planung

Die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 1 N "Gizeh" lassen sich wie folgt umschreiben:

- Sicherung des vorbeugenden Immissionsschutzes
- Erhalt und planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung sowie Festsetzung von entsprechenden Bauflächen, um der Firma Gizeh Möglichkeiten für erforderliche Betriebserweiterungen zu geben
- Erhalt und planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und Mischnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft des Betriebes
- Verbesserung der Immissionssituation in der Gemengelage unter Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme
- Verbesserung des Erscheinungsbildes und der Einbindung des Betriebes in die Umgebung durch Grünabschirmung
- Verbesserung der Gesamtsituation durch Wohnumfeldverbesserung

### 4. Art der baulichen Nutzung

Städtebauliche Voruntersuchungen und die gutachterliche Prüfung der Immissionssituation im Bereich Lärm haben gezeigt, daß eine planerische Konfliktbewältigung innerhalb des Plangebietes möglich ist.

Der Grundsatz, das Wohn- und Gewerbe-/Industriegebiete, d.h. Gebiete mit unterschiedlichen Schutzbedürfnissen, nicht aneinandergrenzen sollen, ist insbesondere dort wichtig, wo große Freiflächen bestehen, die ein Auseinanderrücken von Wohnen und Arbeitsplätzen ermöglichen. In dem hier zu behandelnden Bauleitplan besteht jedoch eine seit langer Zeit vorhandene Nachbarschaft zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung. Die sich daraus ergebenden Zielkonflikte müssen berücksichtigt werden. Sie lassen sich hier nur mit anderen Mitteln als mit solchen der räumlichen Distanz lösen.

Aus städtebaulicher Sicht bietet sich hier die planerische Konfliktbewältigung durch die Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel an. Bei Einhaltung der Vorgaben an den vorbeugenden Immissionsschutz in Form der berechneten maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist die Einhaltung der Richtwerte an den im Beiplan zur Begründung eingetragenen Immissionspunkten auch bei Weiterentwicklung des Betriebes und Umnutzung der bestehenden Gebäude sichergestellt.

Der flächenbezogene Schalleistungspegel gibt an, welche Schalleistung pro Quadratmeter durch neue Anlagen und Gebäude oder durch Gewerbeverkehr erzeugt werden darf, ohne daß die Richtwerte an den im Beiplan zur Begründung eingetragenen Immissionspunkten überschritten werden.

Bei den flächenbezogenen Schalleistungspegeln spielen die Ausbreitungsbedingungen und nicht die Emissionsleistung der Anlage eine entscheidende Rolle.

Die Vorgabe flächenbezogener Schalleistungspegel für ein Gewerbe-/Industriegebiet eröffnet die Möglichkeit, notwendige Immissionsbegrenzungen einer Gewerbe- oder Industrieanlage schon in einem sehr frühen Planungsstadium so festzulegen, daß auch ohne Kenntnis der späteren Anlagen die Randbedingungen zur Sicherstellung des Immissionsschutzes bereits feststehen.

Dieses kommt der Zielsetzung des vorbeugenden Immissionsschutzes in der Bauleitplanung sehr entgegen.

Insbesondere wird durch die Strukturierung des Plangebietes in Teilflächen mit bestimmten flächenbezogenen Schalleistungspegeln die Aufteilung von zulässigen Schallimmissionen so geregelt, daß auch bei der Entwicklung des gesamten Plangebietes und dem Zusammenwirken aller Anlagen keine Überschreitung der Richtwerte nach TA-Lärm zu erwarten sind. Wesentliches Kriterium hierfür ist die von einer zu errichtenden Anlage benötigte Grundfläche.

Die Berechnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel basiert auf den jeweiligen im Beiplan zur Begründung eingetragenen Immissionspunkten mit den ihnen zugeordneten Richtwerten nach TA-Lärm

- IP 1 - tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
- IP 2 - tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
- IP 3 - tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)
- IP 4 - tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)
- IP 5 - tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)
- IP 6 - tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A).

Obwohl es sich im vorliegenden Fall um eine historisch gewachsene Gemengelage mit unmittelbar aneinandergrenzender unterschiedlicher Nutzung handelt und somit nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme von der umgebenden Bebauung etwas höhere Lärmimmissionswerte als Mittelwerte hinzunehmen wären, wird in diesem Planverfahren davon ausgegangen, daß die Richtwerte der TA-Lärm durch Immissionen, die durch die in diesem Plangebiet (GE- und GIE-Gebiet) betriebenen Anlagen, Betriebe und Einrichtungen hervorgerufen werden in den angrenzenden Baugebieten (WA- und MI-Gebiete) nicht überschritten werden sollen. Dieses geschieht vor allem vor dem Hintergrund, daß im zur Zeit durchgeführten Standortsicherungsverfahren als Zielwert die Richtwerte der TA-Lärm angenommen werden.

Grundsätzlich sei an dieser Stelle noch erwähnt, daß durch höchst richterliche Rechtsprechung die Zulässigkeit der Gliederung eines Baugebietes nach § 1, Abs. 4, Satz 1, Nr. 2 Baunutzungsverordnung mit Hilfe von festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegeln zulässig ist.

#### 4.1 Gewerbe- und Industriegebiet

Um das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet besonders zu schützen, wurde entlang der Straße Am Stadtwald sowie entlang der Wiedeneststraße ein GE-Bereich festgesetzt. Der entlang der Straße Am Stadtwald festgelegte 8 m tiefe GE-Streifen soll dabei als Pufferzone zum anschließenden GIE-Gebiet wirken. Zum im Plan-

wurf festgesetzten Mischgebiet im östlichen Bereich des Betriebes wurde ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Dieses eingeschränkte Industriegebiet wurde deshalb festgesetzt, um dem Betrieb Anlagenteile zu ermöglichen, die einer Genehmigung nach der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung bedürfen. Zwar werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt die angegebenen Mengenmargen, die eine Zulässigkeit nach der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung erfordern, unterschritten. Es ist jedoch denkbar, daß in Zukunft die für die immissionsschutzrechtliche Genehmigungspflicht maßgeblichen Mengen an Lösungsmitteln erreicht und überschritten werden.

Zudem wird langfristig auch die bei der Firma erhebliche Verwendung von UV-härtenden Farben möglicherweise eine gesonderte Regelung in den Verordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz finden. Somit ist es sinnvoll, wie in den textlichen Festsetzungen vorgesehen, im Bereich des Betriebes einen Teil als eingeschränktes Industriegebiet festzusetzen, um eben somit an diesem Standort auch entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist somit ein Festsetzungsrahmen vorgegeben, der sowohl die vorhandenen Anlagen als auch Entwicklungsmöglichkeiten einschließt, andererseits aber nicht so eng geknüpft ist, als das dem Gebot, Bebauungspläne ihrer Geltungsdauer entsprechend nicht nur einem Vorhaben anzupassen, nicht ausreichend entsprochen wird.

#### 4.2 Allgemeines Wohngebiet

Der Bereich östlich und südöstlich des Betriebes wird als WA-Gebiet festgesetzt. Die Festsetzung des WA-Gebietes erscheint hier aufgrund der engen Verflechtung mit dem vorhandenen gewerblichen Betrieb als angemessen. Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes würde dieser besonderen Gemengelage nicht gerecht werden. Durch eine großzügige Festsetzung von Baugrenzen lassen sich in den festgesetzten WA-Gebieten zusätzliche bauliche Anlagen errichten. Es ist Zielsetzung, durch solche zusätzlichen baulichen Anlagen das allgemeine Wohngebiet in seiner Nutzungsart zu stärken.

#### 4.3 Reines Wohngebiet

In der südöstlichen Ecke des Plangebietes ist ein Bereich als reines Wohngebiet eingetragen. Dieses reine Wohngebiet ist entsprechend der derzeitigen real vorhandenen Situation festgesetzt und soll auch zukünftig den Charakter eines reinen Wohngebietes behalten.

#### 4.4 Mischgebiet

Entlang den Straßen "Breiter Weg, Wiedebruchstraße und Hennweide" wird ein Mischgebiet festgesetzt. Es gibt in diesem Bereich eine größere Zahl von Einrichtungen und Betrieben, die eine Ausweisung als Mischgebiet sinnvoll erscheinen lassen. (Sparkasse, Gaststätten, sonstiger Einzelhandel).

Aufgrund seiner engen räumlichen Verflechtung mit dem Gewerbe und eingeschränkten Industriegebiet soll auch in Zukunft der Charakter für diesen Bereich als Mischgebiet beibehalten werden.

#### 4.5 Sonstiges Sondergebiet

Im sonstigen Sondergebiet sind lediglich Stellplätze zulässig. Das Festsetzen von lediglich Stellplätzen entspricht einem Festsetzungsgehalt, der sich keinem der in §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen läßt und sich deshalb sachgerecht mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen läßt.

Die betrieblichen Stellplätze als Nebenanlage sind der Hauptnutzung des festgesetzten GE- und GI-Gebietes zugeordnet und erfüllen damit den gesetzlichen Nachweis für Stellplätze.

#### 5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich für das reine Wohngebiet, das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet am Bestand. Für den räumlichen Bereich der Firma Gizeh orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung bei bereits vorhandenen Anlagen primär am Bestand mit gewissen Erweiterungsmöglichkeiten. Für die noch unbebaute Fläche im östlichen Bereich des Betriebes wurde das Maß der baulichen Nutzung höher angesetzt, da hier noch nicht feststeht, welche baulichen Anlagen hier errichtet werden.

#### Höhenfestsetzungen

Die Höhenfestsetzungen im Gewerbegebiet entlang der Wiedeneststraße und der Straße Am Stadtwald wurden weitgehend auf den vorhandenen Bestand beschränkt. Eine Beschränkung der maximalen Höhe über NN wurde deshalb festgesetzt, um eine weitere Beeinträchtigung hier primär eine visuelle Beeinträchtigung in bezug auf das angrenzende WA-Gebiet zu vermeiden. Im westlichen Bereich des Betriebes (die jetzt noch nicht bebauten Flächen) wurden größere Höhen zugelassen, da es hier auch möglich sein soll, eventuell ein Hochregallager zu errichten.

Als Begrenzungsmaß dient die maximale Firsthöhe über NN als Bezugspunkt gemäß § 18 Baunutzungsverordnung.

Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für Schornsteine, da Schornsteine aufgrund ihrer Ableitungsfunktion von Dämpfen, Rauch und Gasen eine bestimmte, den jeweiligen Immissionen angemessene Höhenentwicklung aufweisen müssen. Dachaufbauten sind aus konstruktiven Verfahrensabläufen ebenfalls von diesen Festsetzungen ausgenommen. Lärmschutzvorkehrungen und Ableitungsvorrichtungen nach TA-Luft sind nach strengem Verständnis weder Schornsteine noch Dachaufbauten und wurden aus diesem Grunde ebenfalls in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Sie erfüllen jedoch ähnlich wichtige Funktionen wie Schornsteine oder Dachaufbauten.

### Ausschluß von Vergnügungsstätten

Um eine städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklung in dem festgesetzten Mischgebiet zu vermeiden, wurden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Es ist städtebaulich nicht erwünscht, daß sich in den Teilen des Mischgebietes, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten niederlassen. Das Wohnen soll in diesen Bereichen nicht zusätzlich durch Vergnügungsstätten gestört werden. Zudem sind diese Anlagen an anderen Stellen im Stadtgebiet zulässig.

### 7. Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Zur Sicherung einer äußeren grünräumlichen Einbindung des Betriebes Gizeh in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang werden entlang der Verkehrsflächen sowie auf den Randflächen des Gewerbe- und Industriegebietes Erhaltungs- und Anpflanzungsbereiche festgesetzt. Die Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzureichern bzw. die vorhandenen standortgerechten und heimischen Gehölze im Bestand zu erhalten.

Die Festsetzungen wurden getroffen auf der Grundlage der Bestandsaufnahme im Rahmen des ökologischen Rahmenkonzeptes für das Firmengelände Gizeh. So wurde im nördlichen Bereich des Betriebsgeländes im Bereich der Straße Breiter Weg ein Streifen mit Pflanzenerhaltung festgesetzt. Das gleiche gilt für einen Pflanzstreifen entlang der Wiedeneststraße. Beide Bereiche sind ökologisch wertvoll und sollten somit erhalten bleiben. Das gleiche gilt für den Bereich westlich der neuen Lagerhalle des Betriebes entlang der festgesetzten Grünfläche. Auch hier befindet sich ein ökologisch wertvoller Bereich.

Die anderen zu den Straßen hin orientierten Flächen wurden mit einer Anpflanzung und Pflanzenerhaltung festgesetzt. Auf diesen Flächen kann der ökologische Wert noch erheblich erhöht werden. Auch wird bei Realisierung der Maßnahmen entsprechend den Vorgaben des der Begründung beigefügten ökologischen Rahmenkonzeptes eine Vernetzung mit den schon vorhandenen wertvollen Flächen eintreten, die hierdurch eine weitere Aufwertung erfahren.

Die Anpflanzungen sollten den Baum- und Straucharten entsprechen, die auch in den wertvollen Pflanzenerhaltungsflächen vorhanden sind. Durch diese Maßnahmen wird die Einbindung des Betriebes in seine Umgebung positiv beeinflusst und bewirkt im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen z.B. der geplanten Wohnumfeldverbesserung, eine erhebliche städtebauliche Verbesserung.



8. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die Belastung der Umwelt durch die Lärmimmissionen sind dadurch als verträglich anzusehen, da die Richtwerte der TA Lärm für die entsprechenden Baugebiete nicht überschritten werden.

Hinsichtlich Umweltbelastung, wie z.B. Gerüche, Stäube und Erschütterungen wird davon ausgegangen, daß keine unzumutbaren Beeinträchtigungen bestehen werden. Im übrigen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens seitens der Gewerbeaufsicht zu prüfen, ob die Zulässigkeit eines Betriebes verträglich ist.

Der Betrieb ist verpflichtet, bei baulichen Erweiterungen oder Umnutzungen nachzuweisen, daß die Vorgaben der Geruchsmissionsrichtlinie von 1993 eingehalten werden.

Eine Bodenbelastung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten, da bereits heute ein großer Teil des Betriebes bodenversiegelt ist.

Das dieser Begründung beigelegte ökologische Rahmenkonzept für die Firma Gizeh beschreibt, wie bei betrieblichen Erweiterungen die Ökologie am besten geschützt werden kann.

9. Flächenbilanz / Ökologische Bilanz

Flächenbilanz:

Die festgesetzten Flächen sind ihrer Nutzungsart nach gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 A überwiegend gleich geblieben.

Lediglich die im BP Nr. 1 A festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Festplatz" wird im jetzigen Plan als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche festgesetzt.

Gemeinbedarfsfläche in öffentliche Grünfläche = 4.480 qm. Alle anderen Flächen (Verkehrsflächen, gewerbliche Fläche, WR-/WA- u. MI-Flächen sowie Waldfläche) haben also keine Änderung erfahren und sind auch von ihrer räumlichen Lage her gleichgeblieben.

Ökologische Bilanz:

Wie bereits unter "Flächenbilanz" beschrieben, kommen zu den bereits vorhandenen Flächen des rechtskräftigen BP Nr. 1 A keine neuen gewerblichen Flächen bzw. Verkehrs- u. Erschließungsflächen hinzu.

Die umgewandelte Fläche für den Gemeinbedarf (Festplatz) in öffentliche Grünfläche wird die ökologische Situation prinzipiell nicht ändern, die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ist hier lediglich planungsrechtlich sinnvoller.

Eine erhebliche Verbesserung der ökologischen Situation wird jedoch im gewerblichen Bereich eintreten.

Gewerbliche Flächen, für die bisher keine Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffen worden sind, sind nun zu erhalten bzw. zusätzlich zu bepflanzen.



Bisher festgesetztes Grün im gewerblichen Bereich = 0 qm  
 zukünftig festgesetztes Grün (i.S.v. § 9 (1) Nr. 25 BauGB) im gewerblichen  
 Bereich = 7.600 qm



Da die Flächen i.S. des ökologischen Rahmenkonzeptes ~~a.T. durch~~  
 Anpflanzungen bzw. Pflegemaßnahmen zusätzlich positiv beeinflusst werden  
 und eine Vernetzung der einzelnen Grünbereiche eintritt kann insgesamt  
 von einer erheblichen Verbesserung der ökologischen Situation im  
 Verhältnis zum rechtskräftigen BP Nr. 1 A gesprochen werden.

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Vorgaben für die  
 Bepflanzung im WR-/WA- und MI-Gebiet bei neuen baulichen Anlagen zu  
 Wohnzwecken werden auch in diesen Bereichen zu einer ökologischen  
 Aufwertung führen. Eine Quantifizierung in qm ist hier nicht möglich.

#### 10. Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches  
 (Umlegung, Grenzregelung, Enteignung) sind nicht erforderlich.

#### 11. Sozialplan und Härteausgleich

Negative Auswirkungen auf die von der Planung betroffenen persönlichen  
 Lebensumstände der Bürger werden durch die Festsetzungen des  
 Bebauungsplanes sowie Aussagen der der Begründung beigefügten  
 Gutachten nicht erwartet. Sollte sich bei der Umsetzung des  
 Bebauungsplanes etwas anderes ergeben, wird sich die Stadt Bergneustadt  
 mit den betroffenen Bürgern in Verbindung setzen, um eventuelle  
 Maßnahmen nach § 180 und § 181 BauGB abzustimmen.

#### 12. Sonstiges



Es werden zur Zeit Planungen für eine Wohnumfeldverbesserungsmaßnahme  
 im Bereich der Firma Gizeh durchgeführt. Zum Teil liegen diese Planungen  
 schon vor. Da für diese Wohnumfeldverbesserungsmaßnahme bereits  
 Fördermittel zur Verfügung stehen, ist gesichert, daß die Maßnahmen  
 kurzfristig auch umgesetzt werden. Damit tritt eine erhebliche  
 Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation in diesem räumlichen  
 Bereich ein. Dieses kommt auch den angrenzenden WA- und MI-Gebieten  
 zugute, die dadurch aufgewertet werden.

aufgestellt:

Bergneustadt, den 13.10.1994

Stadt Bergneustadt  
 Der Stadtdirektor  
 In Vertretung:

Krismann

## Änderung der Begründung nach der 2. Offenlage

J

Der gekennzeichnete Schreibfehler wird berichtigt und ersetzt durch:  
"9 Baunutzungsverordnung"

K

Der Text zu Nr. 7. wird gestrichen, da es nun nur noch Pflanzeerhaltungsflächen gibt und keine Anpflanzungsbereiche mehr.

Der Text zu Nr. 7. wird durch folgenden Text ersetzt:

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Baugesetzbuch.

Zur Sicherung einer äußeren grünräumlichen Einbindung des Betriebes GIZEH in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang werden entlang der Verkehrsflächen sowie auf den Randflächen des Gewerbe- und Industriegebietes Erhaltungsbereiche festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze sind im Bestand zu erhalten. Die Festsetzungen wurden getroffen auf der Grundlage der Bestandsaufnahme des ökologischen Rahmenkonzeptes für das Firmengelände GIZEH.

Durch die Festsetzung der Pflanzeerhaltung ist gewährleistet, daß ein Großteil des Grüns der äußeren Randflächen des Betriebes erhalten bleibt und somit dem städtebaulichen Ziel der Trennung unterschiedlicher Baugebiete und gleichzeitiger Eingrünung und somit visueller Einbindung des Betriebes entspricht.

L

Der in der Begründung gekennzeichnete Bereich wird gestrichen und durch einen Text ersetzt, der die Inhalte exakter umschreibt.

Der neue Text lautet:

Hinsichtlich Umweltbelastungen durch Gerüche, Stäube und Erschütterung sind bisher keine Probleme und Belästigungen für die Umgebung aufgetreten und es ist zur Zeit auch nicht absehbar, daß in Zukunft Probleme und Belästigungen für die Umgebung auftreten werden.

Im übrigen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei Vorhaben nach der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung seitens des Staatlichen Umweltamtes Köln zu prüfen, ob das Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder mit sonstigen Gefahren zu rechnen ist.

M

Folgender Text wird zur Klarstellung der Entwässerungsproblematik neu in die Begründung eingefügt:

Der Aggervorband hat während der 2. Offenlage schriftlich mitgeteilt, daß gegen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Anregungen oder Bedenken bestehen. Es ist somit davon auszugehen, daß eine ordnungsgemäße, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Entwässerung gewährleistet ist.

N

Das Wort "Parkfläche" wird durch das Wort "Erholungswald" ersetzt, da dieser Begriff die Situation exakter bezeichnet.

O

Die gekennzeichneten Worte werden gestrichen, da eine Bepflanzung im GE/Gle-Bereich nicht mehr vorgesehen ist.

P

Die Quadratmeterzahl verringert sich, da der mit A gekennzeichnete Bereich in der Planzeichnung aufgehoben wird. Die Quadratmeterzahl lautet nun: "ca. 6.250 qm"

Der gekennzeichnete Text wird gestrichen, da Anpflanzungen im GE/Gle-Gebiet nicht mehr vorgesehen sind und durch folgenden Text ersetzt:

Durch das Festsetzen der Pflanzenerhaltungen kann somit insgesamt von einer erheblichen Verbesserung der ökologischen Situation im Verhältnis zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 A gesprochen werden.

**R**

Da zur Zeit bereits Arbeiten vor Ort durchgeführt werden, wird der gekennzeichnete Text gestrichen und durch folgenden ersetzt:

Es werden zur Zeit Arbeiten vor Ort für einen Teilbereich einer Wohnumfeldverbesserungsmaßnahme im Bereich der Firma GIZEH durchgeführt. Weitere Teilbereiche werden folgen.

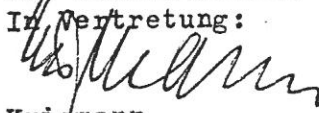
aufgestellt:

Bergneustadt, den 13.10.1994

Stadt Bergneustadt

Der Stadtdirektor.

In Vertretung:

  
Krismann