

# Bebauungsplan 210 – Industrie- und Gewerbepark I-IV -

## Textliche Festsetzungen

### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)

- 1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind die nachfolgenden, nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen, Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen
  - Anlagen für sportliche Zwecke
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sexshops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen
- 1.2 Gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 1 (8) BauNVO und § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO werden die Gewerbegebiete auf der Grundlage des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (Abstandserlass) (MBI. NRW. 2007, S. 659) gegliedert.

*Detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Anlagen und Betriebe werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

Ausnahmsweise sind in den Gewerbegebieten Anlagen und Betriebe der nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten und schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

- 1.3 *Detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen, die gem. der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) der Genehmigungsbedürftigkeit unterliegen, werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.*
- 1.4 *Detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären (Störfall-Betriebe), werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.*

##### GE 1 und 2

- 1.5 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete Verkaufsflächen ansässiger Gewerbebetriebe (sog. Annex-Handel). Die angebotenen Sortimente müssen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen und sich diesem in Grundfläche und Baumasse unterordnen. Die Verkaufsfläche der Verkaufsstätte darf nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> umfassen.
- 1.6 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nachfolgenden, nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen, Nutzungen nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

**GE 3**

- 1.7 In den Gewerbegebieten GE 3 sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete Verkaufsflächen ansässiger Gewerbebetriebe (sog. Annex-Handel). Die angebotenen Sortimente müssen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen und sich diesem in Grundfläche und Baumasse unterordnen. Die Verkaufsfläche der Verkaufsstätte darf nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> umfassen. Darüber hinaus sind ausnahmsweise kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, welche Güter des täglichen Bedarfs anbieten, der Versorgung des IGP dienen und deren Einzugsbereich sich lediglich auf diesen beschränkt.
- 1.8 In den Gewerbegebieten GE 3 sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nachfolgenden, nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen, Nutzungen nicht zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - Vergnügungsstätten
- 1.9 In den Gewerbegebieten GE 3 sind die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur dann zulässig, wenn sie in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum IGP stehen, es sich also um Einrichtungen oder Dienstleistungen handelt, welche eine Versorgungsfunktion für den IGP wahrnehmen und hinsichtlich ihrer Größe und angebotenen Dienstleistungen lediglich auf den aus dem IGP heraus entstehenden Bedarf ausgerichtet sind.

**Industriegebiete (GI) (§ 9 BauNVO)**

- 1.10 Gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 1 (8) BauNVO und § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO werden die Industriegebiete auf der Grundlage des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (Abstandserlass) (MBL. NRW. 2007, S. 659) gegliedert.

*Detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Anlagen und Betriebe werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

Ausnahmsweise sind in den Industriegebieten Anlagen und Betriebe der nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten und schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

- 1.11 *Detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen, die gem. der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) der Genehmigungsbedürftigkeit unterliegen, werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.*
- 1.12 *Detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären (Störfall-Betriebe), werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.*
- 1.13 Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind die nachfolgenden, nach § 9 (2) BauNVO allgemein zulässigen, Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Vergnügungsstätten

- Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sexshops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen
- 1.14 Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind die nach § 9 (2) BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete Verkaufsflächen ansässiger Gewerbebetriebe (sog. Annex-Handel). Die angebotenen Sortimente müssen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen und sich diesem in Grundfläche und Baumasse unterordnen. Die Verkaufsfläche der Verkaufsstätte darf nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> umfassen.
- 1.15 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nachfolgenden, nach § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen, Nutzungen nicht zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

- 2.1 Gemäß § 19 (4) S. 3 BauNVO darf in den Baugebieten GE 1, GE 2 und GI die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nicht überschritten werden. Dies gilt auch für die in § 19 (4) S. 1 BauNVO genannten Anlagen.

### Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 2.2 Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (GH) begrenzt. Die Oberkante bzw. maximale Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem oberen Fassadenabschluss des Baukörpers (einschließlich Attika, Dachrandabdeckungen, Brüstungen oder ähnlicher Bauteile). Die untere Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante der angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig der, an die Straße angrenzenden, Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.
- 2.3 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch nutzungs- und technikbedingt notwendige Anlagen (bspw. Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen, bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

## 3. Überbaubare Grundstücksfläche

In den Baugebieten GE 1, GE 2 und GI sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.

#### 4. Anschluss an Verkehrsflächen

Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete ist pro Grundstück eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Breite von maximal 20 m zulässig. Die in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen integrierten Grünstreifen, Fuß- und Radwege und Gräben können im notwendigen Maß in Anspruch genommen werden. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PG 1 und PG 2) dürfen bis zu einer Breite von 4,0 m unterbrochen werden. Ausnahmsweise können mehr als eine Zufahrt oder breitere Zufahrten zugelassen werden, wenn besondere betriebliche Bedürfnisse dies erfordern.

#### 5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

- 5.1 Die gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Stellplätze mit ihren Zufahrten, Umfahrungen sowie Einfriedungen sind hiervon ausgenommen.
- 5.2 Davon abweichend ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen ein Pfortnerhaus mit einer Grundfläche von maximal 30 m<sup>2</sup> zulässig.
- 5.3 Die Überschneidungsfläche der festgesetzten Baugrenzen und der von Bebauung freizuhaltenden Fläche zwischen Kurt-Nagel-Straße und Wilhelm-Lexis-Straße (Fläche B) ist von Lastabtrag freizuhalten. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen hier nur ausnahmsweise mit auskragender Gründung von Südwesten her errichtet werden. Der Lastabtrag der Gründung muss außerhalb der gekennzeichneten Fläche innerhalb des Baufensters erfolgen. Der Bergschadensverzicht bleibt auf dieser Fläche bestehen.
- 5.4 *Detaillierte Festsetzungen zu Flächen, bei deren Bebauung gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### 6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

*Detaillierte Festsetzungen zu mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### 7. Grünordnerische Festsetzungen

- 7.1 Innerhalb der Baugebiete GE 1, GE 2 und GI sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als unversiegelte Grünflächen herzurichten.
- 7.2 50 % dieser Grünflächen (Gehölzfläche) sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m<sup>2</sup> Gehölzfläche sind 2 Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 12 cm sowie 80 Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 0,8 – 1,25 m zu pflanzen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- 7.3 In den Gewerbegebieten GE 2 sind zur Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 zunächst die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PG 2) in Anspruch zu nehmen. Je 100 m<sup>2</sup> sind 2 Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 12 cm sowie 80 Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 0,8 – 1,25 m zu pflanzen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.

- 7.4 Entlang der Kurt-Nagel-Straße ist innerhalb der Flächen PG 1 eine geschlossene Baumreihe mit mindestens 3 verschiedenen Arten (gemäß Pflanzliste) anzupflanzen. Dabei ist in Längsrichtung der Fläche je laufenden 5,0 m Länge mittig ein Baum zu pflanzen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- 7.5 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist auf den PKW-Stellplatzanlagen innerhalb der Baugebiete je 4 Stellplätzen ein standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 18 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat in unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen zu erfolgen. Die Bäume können ausnahmsweise an anderer Stelle gepflanzt werden, wenn Stellplätze mit Grün- oder Solardächern überbaut werden. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von mindestens 6,0 m<sup>2</sup> und ein Baugrubenvolumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> aufweisen.
- 7.6 Bei der Errichtung von Gebäuden sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB Dächer ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Begrünung gehören ein Unterbau, eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm sowie Pflanzen. Ausgenommen sind Flächen für nutzungs- und technikbedingt notwendige Anlagen, Zuwegungen oder Schutzstreifen sowie Lichtkuppeln, Fenster oder Glasdächer. Mindestens zwei Drittel der Dachfläche sind zu begrünen.

*Pflanzlisten werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

## **8. Niederschlagswasserbehandlung**

*Detaillierte Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser (Rückhaltung, Versickerung, Ableitung) werden auf Grundlage der Fortschreibung des Entwässerungskonzeptes im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

## **9. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

- 9.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind gemäß § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB auf Dächern ab einer Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu installieren. Hierfür sind mindestens zwei Drittel der Dachfläche vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen für nutzungs- und technikbedingt notwendige Anlagen, Zuwegungen oder Schutzstreifen, Lichtkuppeln, Fenster und Glasdächer sowie erheblich beschattete Teile der Dachfläche. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die Belichtung, Bewässerung und Belüftung der darunterliegenden Dachbegrünung nicht wesentlich beeinträchtigen.
- 9.2 Wenn Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht vollständig auf der festgesetzten Mindestfläche (zwei Drittel der Dachfläche) errichtet werden können, kann als Ersatz ausnahmsweise die Anbringung von blendfreien Modulen an der Fassade zugelassen werden. Dabei müssen die Module an der Fassade mit mindestens der gleichen Energieleistung dimensioniert werden wie die durch sie zu ersetzenden Dachmodule. Sie sollen sich von ihrer Anordnung und Gestaltung in die Fassade integrieren.

**10. Altlasten**

*Detaillierte Festsetzungen zu Flächen, deren Böden gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.*

**II GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BAUORDNUNG NRW**

Dächer baulicher Anlagen sind im gesamten Plangebiet als Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 10° auszubilden.

**III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

*Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden, basierend auf den Ursprungs- und Änderungsplänen sowie ggf. neuen Erkenntnissen, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, bspw.:*

1. *Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen*
2. *Richtfunktrassen*
3. *weitere nach Bedarf*

**IV KENNZEICHNUNGEN**

*Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden, basierend auf den Ursprungs- und Änderungsplänen sowie ggf. neuen Erkenntnissen, gemäß § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet:*

1. *Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind*
2. *Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind*
3. *Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*

**V HINWEISE**

*Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden, basierend auf den Ursprungs- und Änderungsplänen sowie ggf. neuen Erkenntnissen, Hinweise u.a. zu den folgenden Themen ergänzt:*

1. *Bodendenkmalpflege*
2. *Kampfmittelbeseitigung*
3. *Grundwasser*
4. *Erdbebenzone*
5. *Altlasten*
6. *Baumschutzsatzung*
7. *Klimaschutz und Klimaanpassung*
8. *weitere nach Bedarf*