



# Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

## Begründung mit Umweltbericht

Inhalt	Seite
<b>A</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>
0	Vorbemerkung .....2
1	Rahmenbedingungen, Anlass der Planung, Ziele .....3
2	Beschreibung des Plangebietes .....4
2.1	Allgemeine Angaben zum Plangebiet .....4
2.2	Bestehende Situation in den Änderungsbereichen .....6
2.2.1	Änderungsbereich 1 - Erweiterung des Lidl Frischelagers .....6
2.2.2	Änderungsbereich 2 - Anpassung der Erschließungsstraße .....7
3	Planungsvorgaben .....8
3.1	Übergeordnete Planungen .....8
3.2	Vorhandenes Planungsrecht, benachbarte Bebauungspläne .....10
3.3	Sonstige Fachplanungen .....10
4	Verfahren .....11
5	Begründung der Planinhalte .....12
5.1	Die geänderten Festsetzungen .....12
5.1.1	Änderungsbereich 1 - Erweiterung des Lidl Frischelagers .....12
5.1.2	Änderungsbereich 2 - Anpassung der Erschließungsstraße .....15
5.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nicht unmittelbar von der aktuellen Änderung betroffen sind .....16
5.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....16
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO) .....19
5.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) .....20
5.2.4	Nebenanlagen/Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) .....21
5.2.5	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) .....21
5.2.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) .....22
5.2.7	Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 12 und Nr. 14 BauGB) .....22
5.2.8	Ökologie und Begrünung (§ 9 (1) Nr. 15 u. Nr. 18 b i. V. m. Nr. 20 u. Nr. 25 a BauGB) .....23
5.2.9	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 1a BauGB) .....25
5.2.10	Ausschluss der Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....25
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>
1	Einleitung .....26
1.1	Darstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes .....27
1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne .....28
1.3	Bedarf an Grund und Boden .....30
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....31
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....31
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....35
2.2.1	Belange des Umweltschutzes .....35
2.2.2	Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung .....38
2.2.3	Artenschutzrechtlich relevante Arten .....40
2.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....44
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....44
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....46
3	Zusätzliche Angaben .....47
3.1	Verfahren der Umweltprüfung - Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....47
3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen .....47
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....47
	Anhang .....49
	Hinweis auf Textquellen .....50



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

### Anlage 6 Begründung mit Umweltbericht

#### A Städtebaulicher Teil

#### 0 Vorbemerkung

Die Begründung zu einem ca. 90 ha großen Industrie- und Gewerbegebiet ist naturgemäß umfangreich. Zusätzlich machen die Anforderungen des BauGB an Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes eine intensive Auseinandersetzung mit den ökologischen Belangen erforderlich. Um angesichts der Materialfülle dennoch einen schnellen Zugriff auf die in diesem Änderungsverfahren erforderlichen Informationen zu gewährleisten, sollen an dieser Stelle die wesentlichen Inhalte und Auswirkungen der Planung zusammengefasst werden.

#### Ziel der Planung, zwei Teilbereiche

Das städtebauliche Gesamtkonzept für das Gewerbe- und Industriegebiet wird beibehalten. Die geplanten Veränderungen beschränken sich auf zwei räumlich begrenzte Teilbereiche.

- Teilbereich 1; Im Rahmen der 4. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Lidl Frischelagers geschaffen werden. Das Betriebsgelände soll nach Südwesten in Richtung Geigerstraße ausgedehnt werden. Dazu muss eine ca. 30 m breite und ca. 231 m lange Versickerungsmulde angrenzend an das heutige Lidl- Betriebsgelände (öffentliche Grünfläche) beseitigt und unmittelbar an der Geigerstraße wieder neu hergestellt werden. Die jeweiligen Größen der Industrie- und Grünflächen bleiben dabei gleich, die Versickerungsmulde wird lediglich „verschoben“.
- Teilbereich 2; Daneben wird auch eine geringfügige Korrektur an der Verkehrsfläche im Einmündungsbereich der Geigerstraße in die Röntgenstraße/ Heisenbergstraße vorgenommen (ca. 44 m<sup>2</sup>).

#### Städtebauliche Auswirkungen, Umweltschutz

Mit den Änderungen sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen verbunden. Die Grundzüge des städtebaulichen Konzepts werden nicht berührt. Durch die geplante Verlagerung einer Versickerungsmulde wird das übergeordnete Grünkonzept des Industriestandortes lediglich modifiziert. Die geänderten Festsetzungen ziehen auch keine erheblichen Umweltauswirkungen i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB nach sich. Insgesamt werden unter Beachtung aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Aufwertung beitragenden landschaftspflegerischen Maßnahmen auch mit Realisierung der Planänderungen voraussichtlich keine unzulässigen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht.

Aufgrund der o.g. geringfügigen Veränderungen des städtebaulichen Konzeptes können sich die Erläuterungen auf die eigentlichen Änderungsbereiche konzentrieren. Weitergehende Information zum Plangebiet kann der Begründung zum Bebauungsplan Tü 246/1. Änderung sowie den umfangreichen Fachbeiträgen zu diesem Verfahren entnommen werden.



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

### 1. Rahmenbedingungen, Anlass der Planung, Ziele

Der Bebauungsplan Tü 246 - Gewerbe-/ Industriegebiet Ville- wurde Ende der 90er Jahre aufgestellt. Auf seiner Grundlage wurde in den letzten Jahren ein mittlerweile überregional ausstrahlender Gewerbestandort mit weit über 40 Firmen entwickelt. Neben verschiedenen kleineren und mittleren Unternehmen (z.B. KFZ, Bauhandwerk, Metallbau, Elektrotechnik) haben insbesondere überregional tätige Logistikunternehmen Kerpen Türnich als Standort für ihr Unternehmen gewählt (z.B. Logistik- und Dienstleistungszentrum PLUS, Lidl-Frischelager, Fachspedition Freund, Grieshaber Logistik etc.).

Gegenwärtig stehen im nördlichen Teil des Gewerbe - und Industriegebiets Ville, im sog. „GIB III“ noch 5,84 ha Gewerbeflächen zur Verfügung (GE und GI). Die Firma Lidl erwirbt davon im Zuge der Erweiterung des Frischelagers eine Teilfläche von ca. 2 ha. Der Standort ist mittlerweile nahezu vollständig erschlossen und besiedelt. Lediglich 10,6 % der vermarktbareren Flächen stehen noch als Reserve zur Verfügung.

#### 1. Änderung 2004

Bereits im Jahre 2004 war es notwendig, die ursprüngliche Konzeption in Teilen an die Marktlage anzupassen um so auf die sich ständig wandelnden Anforderungsprofile der Betriebe zu reagieren.

#### 2. Änderung 2007

Im Jahre 2005 wurde deutlich, dass insbesondere am Gebietseingang (B 264) und im zentralen Bereich Veränderungen am Grundstückszuschnitt erforderlich werden, um maßgeschneiderte Lösungen für ansiedlungswillige Betriebe anbieten zu können. Die wichtigsten Änderungen der 2. Änderung auf einen Blick:

- Ertüchtigung des bestehenden lichtsignalgeregelten Knotens „B264/ Röntgenstraße/ Maximilianstraße“ durch den Ausbau der vorhandenen Verkehrsanlagen (jeweils zwei Geradeauspuren für die B 264, zusätzliche Abbiegespuren),
- Verzicht auf die ursprünglich am nordöstlichen Plangebietsrand vorgesehene Vorbehaltsfläche für einen späteren Anschluss an das Gleisnetz der Deutschen Bahn,
- Umwandlung von GE in GI\*-Flächen (eingeschränktes Industriegebiet) im Nordwesten des Plangebietes,
- Ausschluss störender Nutzungen (Fäkalienaufbereitungsanlage).

Die 2. Änderung wurde mit Bekanntmachung vom März 2007 rechtskräftig. Der Umbau der zentralen Zufahrt zum Gewerbe-/Industriegebiet Türnich an der B 264 ist mittlerweile abgeschlossen.

#### 3. Änderung 2008

Im Rahmen der 3. Änderung wurden in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Firma IGEFA (bundesweiter Fachgroßhandel für Hygiene-, Reinigungs- und Pflegeartikel, ca. 3 ha Betriebsgelände) und für die Erweiterung des PLUS-Betriebsgeländes (ca. 8.000 m<sup>2</sup> Erweiterung) geschaffen. Dazu musste die bisherige Erschließungsplanung und die Randbegrünung im Detail angepasst werden. Die 3. Änderung wurde mit Bekanntmachung vom März 2009 rechtskräftig.



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

### 4. Änderung 2009

Die 4. Änderung nimmt nun die letzte zusammenhängende Industriegebietsfläche am Nordrand des Plangebiets in den Blick. Hier soll das ca. 8,7 ha große Betriebsgelände des Lidl- Frischelagers um ca. 2 ha nach Südwesten erweitert werden. Die in diesem Bereich vorhandene öffentliche Grünfläche M1 (Versickerungsmulde, begleitender Fußweg, Gehölze) wird beseitigt. Unmittelbar östlich der Geigerstraße soll eine entsprechende Ersatzfläche angelegt werden.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Allgemeine Angaben zum Plangebiet**

Anmerkung: Im Folgenden werden zur besseren Unterscheidung der Teilbereiche folgende Begriffe verwendet:

- der gesamte Industriestandort an der B 264 wird als „Gewerbe - und Industriegebiet Ville in Kerpen-Türnich“ angesprochen. (GIB I – III)
- mit dem Begriff „Plangebiet“ ist der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 246/ 3. Änderung gemeint (GIB III),
- die hier näher zu betrachtenden Gebiete werden „Änderungsbereiche 1 und 2“ genannt.

### Lage des Plangebietes

Das ca. 90 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Türnich (ca. 3.500 EW) an der B 264, nördlich des bereits erschlossenen Gewerbe- und Industriegebietes Türnich 2 (GIB II). Nördlich schließen sich die bereits rekultivierten Flächen des ehemaligen Tagebaues Frechen an (Landwirtschaft, Marienfeld).

### Landschaftliche Bedingungen, Naturhaushalt, Tagebau

Das Plangebiet befindet sich am Westrand der Ville, im Übergangsbereich zur Erftniederung und ist landschaftlich und landschaftsökologisch von den Folgewirkungen des Braunkohletagebaus Frechen geprägt. Der Tagebau Frechen erstreckte sich von der Autobahn A 4 im Norden bis an die B 264 im Süden bzw. von der ehemaligen Bahnstrecke Liblar - Horrem im Westen bis an den Villerücken im Osten. Er umfasste eine Gesamtfläche von ca. 11 km<sup>2</sup> und ist dem "mittleren Braunkohlerevier", einer historisch-technischen Untereinheit der naturräumlichen Einheit "Braunkohle-Ville" zuzuordnen.

Die entstandenen Braunkohlefolgelandschaften wurden entsprechend den Vorgaben des Abschlussbetriebsplanes und der geforderten Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan Tü 246 hergerichtet. Zusammenhängende Grünstrukturen verbinden das östlich gelegene Fürstenbergmaar mit den im Westen geschaffenen Grünflächen und dem darin eingebetteten Landschaftssee. Aufgeforstete Böschungskanten, wege- und gewässerbegleitende Gehölzstreifen durchziehen den landwirtschaftlich rekultivierten Tagebau. Nachdem sich in Anbetracht der beendeten Sümpfungsmaßnahmen der Grundwasserhaushalt allmählich erholt, setzt im Bereich der Tagebaurekultivierungsflächen die Regeneration von Natur und Landschaft ein.

Die Änderungen betreffen in erster Linie Flächen am nördlichen Rand des Industriestandortes. Dieser Bereich ist geprägt durch großmaßstäbliche Logistikunternehmen (Hallen, LKW- Parkplätze), die ausgedehnte Baustelle für die Europazentrale der WEG Germany GmbH (Elektromotorenbau und Vertrieb) an der Geigerstraße sowie durch landwirtschaftliche Flächen. Das Gelände wird durch



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

abwechslungsreich gestaltete Grünflächen eingefasst und gegliedert (Mulden, Gehölzgruppen, Baumhecken). Die Grünflächen erfüllen bereits heute ihre gestalterischen und ökologischen Aufgaben, auch wenn sich der Bewuchs in manchen Abschnitten erst langsam einstellt und an gestalterischer Ausdruckskraft gewinnt.

### Besondere Anforderungen an die Gründung von Bauwerken

Hinweis der RWE Power AG im Rahmen der Beteiligung

Im Plangebiet steht aufgeschütteter Boden an, der wegen seiner stark wechselnden Zusammensetzung besondere Überlegungen und ggf. Untersuchungen bei der Wahl der Gründung erforderlich macht. Die Gründung der einzelnen Bauwerke muss der jeweils festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden. Bei der Nutzung und Bebauung des Kippenbereiches sind zudem ungleichmäßige Bodensenkungen zu berücksichtigen, die infolge der Setzungen des aufgeschütteten Bodens auftreten können.

Um Bauwerksschäden aus der hieraus resultierenden Verkantung der Gebäude gegeneinander zu verhindern, sind Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Möglichen Verbiegungen der Baukörper ist mit entsprechenden Bewehrungen zu begegnen. Zur Vermeidung von schadensauslösenden Setzungen durch konzentrierte Versickerungen müssen Versickerungsanlagen auf Kippenböden einen Mindestabstand von 20 m zu allen Bauwerken aufweisen.

### Erschließung

Das Plangebiet ist über die in Abschnitten vierspurig ausgebaute B 264 und über den ca. 2,5 km entfernten Autobahnanschlusspunkt "Türnich" an das überregionale Straßen- und Autobahnnetz angebunden (A61, A4). Hierbei sind keine Ortschaften zu durchfahren, die Ortslage Türnich wird nur am Rande tangiert. Die Haltestellen des ÖPNV befinden sich ca. 400 - 600 m südwestlich des Plangebietes (Buslinie 977, Haltestelle Türnich Industriegebiet 1 und 2, Anschluss nach Frechen und Ertstadt, Buslinie 975, Haltestelle Türnich Nussbaumallee, Anschluss zum S-Bahnhof Horrem)

Der überwiegende Teil der Erschließungsstraßen, der große zentrale LKW- Parkplatz sowie die zentralen Anlagen der Abwasserbeseitigung sind mittlerweile hergestellt.

### Baustruktur und Nutzung

Im Plangebiet haben sich über 40 Firmen angesiedelt, darunter viele kleine und mittlere Unternehmen aus den Bereichen KFZ, Bauhandwerk, Metallbau, Elektrotechnik und Handel. Charakteristisch für das Gebiet sind jedoch die mehrere Hektar großen Logistikunternehmen wie z.B. das Logistik- und Dienstleistungszentrum der PLUS Warenhandelsgesellschaft, das Lidl Frischelager, die Firma Gießhaber Transport und Logistik sowie die Fachspedition Freund. Das Erscheinungsbild des Standortes ist geprägt durch großmaßstäbliche Hallen, Silobehälter und LKW-Rangierflächen.

### Eignung des Plangebietes als Industriegebiet



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Das Plangebiet ist nicht zuletzt wegen seiner Verkehrserschließung und dem ausreichenden Abstand zu möglichen Wohnsiedlungsbereichen zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben geeignet.

### 2.2 Bestehende Situation in den Änderungsbereichen.

Formal sind die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Tü 246 / 3. Änderung als städtebauliche Ausgangslage anzusehen, auch wenn diese noch nicht vollständig umgesetzt wurden. Zur besseren Orientierung soll an dieser Stelle jedoch auch auf die tatsächlich vorhandene Situation eingegangen werden.

#### 2.2.1 Änderungsbereich 1 - Erweiterung des Lidl Frischelagers

##### Lage des Änderungsbereichs 1

Der ca. 3,7 ha große Änderungsbereich 1 liegt am nördlichen Rand des Plangebietes, zwischen der Geigerstraße im Westen, dem Lidl Frischelager im Osten sowie die bestehende, ca. 30 m breite Versickerungsmulde im Süden.

##### Tatsächliche Nutzung (Mai 2009)

Der Änderungsbereich 1 und das unmittelbare Umfeld sind geprägt durch folgende Nutzungen:

- eingezäuntes Lidl- Betriebsgelände, großmaßstäbliche dreischiffige Gewerbehalle (231 x 123 m), LKW Parkplatz, vollständig versiegelte Bewegungs- und Rangierflächen im Umfeld der Halle. Ca. 6.000 m<sup>2</sup> große Versickerungsmulde der Firma Lidl am Rande des Betriebsgeländes, begrünte Böschungen, Sandfläche, einzelne Bäume (Ginko, Linde, Eberesche) und Sträucher (Weide, Haselnuss) am Rande der Mulde, Regenwassereinläufe, Entwässerungsgraben im Norden,
- „Grüne Korridore“ im Süden und Westen des Betriebsgeländes, 30 m breite öffentliche Grünflächen, in deren Verlauf ein etwa 3 m breiter Schotterweg (Fußweg zum Marienfeld) sowie ein zusammenhängendes System aus Versickerungsmulden angelegt wurde. Trockene Gräben, Wiesenflächen mit Kräutern, Disteln, Schafgarbe etc., dichte Gehölzpflanzungen aus Erlen und verschiedenen Sträuchern (Schneeball, Haselnuss, Traubenkirsche, Hartriegel etc.), Gehölzgruppen entlang des Lidl Zauns, einzelne Birken als gestalterisches Element an herausgehobenen Punkten im Wegenetz, z.B. an der hölzernen Fußgängerbrücke über die Versickerungsmulde,
- „Grüner Rand“ im Übergang zur nördlich angrenzenden Kulturlandschaft. Nördlich des bestehenden Lidl-Frischelagers ist die Randbepflanzung als 40 m breite flächige Aufforstung angelegt (einzelne Bäume, Greifvogelsitzstangen, flächige Gehölze aus Traubenkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn u.a., dazwischen Gras, Löwenzahn, verschiedene Kräuter, Klee, Ackerkratzdistel und Gerste aus der landwirtschaftlichen Vornutzung. Weiter westlich ist der grüne Rand als Kombination aus Versickerungsmulde (s.o.) und einem breiten Ackersaum ausgebildet,
- östlich der Geigerstraße werden ca. 2 ha Reservefläche (GI<sup>#</sup> im rechtskräftigen Bebauungsplan) gegenwärtig als Acker genutzt (Getreide, Braugerste),
- die Geigerstraße ist als Baustraße ohne begleitende Gehwege oder Bankette hergestellt. Östlich der Fahrbahn, im Ackersaum, verlaufen Strom-, Gas- und



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Wasserleitungen. Auch die Straßenbeleuchtung ist bereits vorhanden. Am nördlichen Ende der Geigerstraße befindet sich eine Gas-Übergabestation der RWE Rheinenergie,

- in nördlicher Verlängerung der Geigerstraße stellt ein Wirtschaftsweg die Verbindung zwischen dem öffentlichen Straßennetz im Gewerbe-/Industriegebiet und dem nördlich angrenzenden Marienfeld her. Der Weg dient auch der Erschließung der wasserwirtschaftlichen Anlagen im Nordwesten des Plangebietes,
- die Firma TOI TOI DIXI Sanitärsysteme GmbH betreibt auf einer ca. 4.000 m<sup>2</sup> großen Fläche an der Geigerstraße ihre Servicestelle Kerpen. Westlich der Geigerstraße, am nördlichen Rand des Industriegebietes befindet sich die Baustelle der WEG Germany GmbH (ca. 1,3 ha große Gewerbehalle, Elektromotorenbau und Vertrieb). Weiter südlich im Verlauf der Geigerstraße haben sich vor einigen Jahren bereits drei weitere mittelständische Gewerbebetriebe angesiedelt (Elektromaschinenbau, Natursteinverarbeitung, Holzpellet-Großhandel).

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Angesichts der Biotopstruktur im Änderungsbereich (Acker, flächige Gehölzpflanzungen, Gewerbebauten etc.) ist grundsätzlich mit verschiedenen Singvogelarten (z.B. Feldlerche, Hausrotschwanz, Goldammer, Zaunkönig, Stieglitz, Bachstelze, Rabenkrähe) und Greifvögeln (z.B. Turmfalken) zu rechnen.

### Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Tü 246 / 3. Änderung

- GI<sup>#</sup>- Flächen an der Geigerstraße (ca. 1,9 ha), Industriegebiet nach BauNVO, Ausschluss besonders emissionsträchtiger Nutzungen nach Abstandsliste, Betriebswohnungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, Schallemissionskontingent EK = 62/47, GRZ = 0,8, zulässige Höhe baulicher Anlagen: 106 m üNN,
- öffentliche Grünfläche M1 (ca. 0,7 ha), bepflanzte Versickerungsmulde (Heister, Schwarzerlen) zwischen der o.g. Industriegebietsfläche und dem bestehenden Lidl Frischelager,
- GI- Flächen im Bereich des Lidl Frischelagers (1,1 ha), Industriegebiet nach BauNVO, Ausschluss besonders emissionsträchtiger Nutzungen nach Abstandsliste, Betriebswohnungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, GRZ = 0,8, zulässige Höhe baulicher Anlagen: 110 m üNN,

## **2.2.2 Änderungsbereich 2 - Anpassung der Erschließungsstraße**

### Lage des Änderungsbereichs 2

Der ca. 44 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich 2 liegt an der Röntgenstraße, im Bereich der Einmündung der Geigerstraße.

### Tatsächliche Nutzung (Mai 2009)

Der hier zu betrachtende Abschnitt der Röntgenstraße umfasst ausschließlich Verkehrsflächen am Rande der Röntgenstraße (abgesenkter Bordstein,



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Zufahrtsmöglichkeit zum angrenzenden Betriebsgelände, Straßenbegleitgrün, Gehweg).

### Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Tü 246 / 3. Änderung

- öffentliche Straßenverkehrsfläche, Pflanzmaßnahme S2 im öffentlichen Straßenraum (Pflanzung von Straßenbäumen, Platanen).

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

##### Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Köln, 2001) ist das Plangebiet seit der 21. Planänderung des GEP im Jahre 1994 als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dargestellt (GIB). Diese dienen vordringlich der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblicher Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den Allgemeinen Siedlungsbereich integriert werden können.

Die gesamte Fläche des ehemaligen Tagebaus Frechen ist als Freiraum für zweckgebundenen Nutzung – hier: Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze – dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb dieser Darstellung.

Die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Plangebietes sind als „allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt, überlagert mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung“. Weiter nördlich ist ein „Waldbereich“ als Grünverbindung zwischen dem Boisdorfer See und dem Fürstenbergmaar dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes. Die geplante Grünverbindung nördlich des Plangebietes wird wesentlich durch externe Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches hat sich nicht geändert.

##### Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen ist das Plangebiet seit der 9. Änderung des FNP aus dem Jahre 1999 als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind jeweils „Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt (Randeingrünung des Industriegebietes). An der Nordwestecke des Plangebiets ist eine geplante „Abwasseranlage“ ohne Flächenabgrenzung dargestellt.

In der Umgebung stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen 1. Änderung 1984 „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“, Flächen für Abgrabungen“ sowie „Flächen für die Forstwirtschaft“ dar. Im Plan ist eine KFBE- Bahntrasse vermerkt, die seit vielen Jahren nicht mehr weiterverfolgt wird.

Das Plangebiet ist darüber hinaus von einer aktuellen Änderungen des FNP betroffen. Die 39. Änderung des FNP „Grünvernetzung“ sieht eine großflächige Biotopvernetzung nördlich des Plangebietes zwischen dem Frechener Stadtgebiet und der Erftaue vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Entwicklungszielen der 39. FNP-



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Änderung nicht entgegen. Durch die externen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. Tü 246 / 2. Änderung werden Teile dieser Grünvernetzung umgesetzt. Die hier zu beurteilende 4. Änderung macht keine zusätzlichen externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### Landschaftsplan (LP)

Im wirksamen Landschaftsplan 6 des Rhein-Erft Kreises (Rekultivierte Ville, 7. Änderung 2004) ist das Plangebiet als „Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes“ gekennzeichnet. Der Landschaftsplan trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Für die Freiflächen nördlich des Plangebietes setzt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 7 „Pfleger und Entwicklung der rekultivierten Landschaftsräume zur Schaffung einer nachhaltig stabilen Landschaft“ fest. Noch weiter nördlich (Bereich um den Boisdorfer See) ist eine Rekultivierungsfläche dargestellt. Die Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme 5.3.4 formuliert weitreichende Rekultivierungsziele auf der Grundlage des Abschlussbetriebsplanes (Relief, Boden, Gewässer, Vegetation, Wege, sonstiges). Die Rekultivierung ist mittlerweile größtenteils abgeschlossen (Marienfeld). Die externen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. Tü 246 / 2. Änderung ordnen sich in das übergeordnete Rekultivierungskonzept ein.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich die geschützten Landschaftsbestandteile 2.4.2 (Restbestand einer ehemaligen Lindenallee) und 2.4.3 (Baumreihe aus vier Winterlinden an der L 163). Diese Schutzobjekte werden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Etwa 250 m westlich des Plangebiets liegt das Landschaftsschutzgebiet Mödrather Mühle 2.2-5 (Erftaue am Südwestrand des Tagebaus Frechen, ehemaliger Bahndamm bis Türnich, Park, Regenerationszelle zur beschleunigten Wiederbelebung des Tagebaus nach der Rekultivierung). Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

### Naturschutzgebiete, FFH- Gebiete

Etwa 1,5 km westlich des Plangebietes liegt das ca. 300 ha große Naturschutz-/FFH Gebiet DE-5106-301 „Kerpener Bruch und Parrig“. Der Gebietskomplex besteht aus zwei artenreichen Eichen-Hainbuchenwäldern in der Hartholzau der Erft mit Restbeständen von Weichholzaunenwäldern im fließgewässernahen Bereich. Daneben ergänzen extensiv bewirtschaftetes Grünland, naturnahe Stillgewässer und eine aufgelassene Kiesgrube mit einem bunten Vegetationsmosaik den Strukturreichtum des Gebietes. Als Schutzzweck gilt der Erhalt und die Wiederherstellung eines naturnahen Laubwaldes (Stieleichen-Hainbuchenwald). Der Schutzzweck wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

## **3.2 Vorhandenes Planungsrecht, benachbarte Bebauungspläne**

Der seit März 2009 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. Tü 246 / 3. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Ville“ soll durch dieses Änderungsverfahren in zwei Teilbereichen geändert werden.

Südlich des Plangebietes schließt sich der Bebauungsplan Nr. 35 / 1. Änderung und Ergänzung „Gewerbegebiet II“ an (GIB II). Der seit 1980 rechtskräftige Bebauungsplan setzt Industriegebietsflächen (GI-Flächen) nördlich der Heisenbergstraße und



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Gewerbegebietsflächen (GE-Flächen) südlich der Heisenbergstraße fest. Der Bebauungsplan trifft immissionsschutzbezogene textliche Festsetzungen zur Art der zulässigen Betriebe und Anlagen.

Südlich der B 264, etwa 400 m südlich des Plangebietes, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Türnich. Auf der Grundlage dieses seit 1967 rechtskräftigen Bebauungsplanes entstand seinerzeit das Gewerbe- und Industriegebiet I (GIB I) an der Otto-Hahn-Straße/Alfred-Nobel-Straße. Der Bebauungsplan setzt GE- und GI-Flächen (Stufe II) sowie untergeordnet auch Mischgebietsflächen fest (im Bereich des ehemaligen Kasinos).

Etwa 500 m südwestlich des Plangebietes, am Rand der Ortslage Türnich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Türnich aus dem Jahre 1974. Der Bebauungsplan setzt u.a. ein Reines Wohngebiet an der Straße „Am Fuchskaul“ (WR, I, GRZ = 0,6, GFZ = 0,6) und weiter südlich ein Allgemeines Wohngebiet an der Heerstraße/ Sprengersgasse fest (WA, II). Außerdem setzt der Bebauungsplan umfangreiche Verkehrsanlagen fest, die niemals realisiert und mittlerweile auch nicht mehr weiterverfolgt werden.

### 3.3 Sonstige Fachplanungen

#### Stadtökologischer Fachbeitrag der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten des Landes NRW

Im Plangebiet liegen die Biotopkatasterflächen BK 5106-329 (Siedlungsrand), BK 5106-528 (Gehölz an der Grenze von GIB II). Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend liegt die Biotopkatasterfläche 5106-527 (Rückhaltebecken Rheinbraun, Wald, Grünland, Stillgewässer). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem Erhalt der o.g. Biotopflächen nicht entgegen.

#### Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Kerpen ist zu beachten.

#### Waldentwicklungsplan

Der Rhein-Erft-Kreis gilt mit 11 % Waldanteil als besonders waldarmes Gebiet. Zur langfristigen Erhöhung des Waldanteils hat die Untere Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises deshalb 1994 ein umfassendes Waldentwicklungsprogramm erarbeitet, das die Aufforstungsaktivitäten der verschiedenen Gebietskörperschaften koordinieren soll.

#### Lärminderungsplan der Stadt Kerpen

Im geltenden Lärminderungsplan der Stadt Kerpen werden keine Aussagen getroffen, die das Plangebiet unmittelbar betreffen. Die Untersuchung konzentriert sich auf den Verkehrslärm entlang der Hauptverkehrsstraßen.

#### Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet Dirmerzheim (Entwurf) liegt ca. 2,5 km südlich des Plangebietes. Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Erft (ca. 1.100 m westlich des Plangebiets).



**Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung  
„Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III)  
Kerpen-Türnich**

**4. Verfahren**

Der Rat der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 23.06.2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Tü 246 / 4. Änderung beschlossen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 25.06.2009 aufgefordert, ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 31.07.2009 abzugeben. Insgesamt 12 TÖB haben bisher Stellung genommen. Die Anregungen konnten berücksichtigt werden.

In der Zeit vom 06.07.2009 bis zum 31.07.2009 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen im Rathaus Kerpen durchgeführt. Bis heute sind keine Anregungen eingetroffen (Stand: 05.08.2009).



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

### 5. Begründung der Planinhalte

#### 5.1 Die geänderten Festsetzungen

##### 5.1.1 Änderungsbereich 1, Erweiterung des Lidl Frischelagers

Siehe auch Planausschnitt Anlage 2.1

#### Das Gewerbe- und Industriegebiet Türnich III und seine Rolle im städtischen Gewerbeflächenkonzept

Die Stadt Kerpen hat im Rahmen der Entwicklung differenzierter Gewerbestandorte innerhalb des Stadtgebietes gezielt Schwerpunkte hinsichtlich der geplanten Nutzung gesetzt. Unter besonderer Berücksichtigung der jeweiligen Standortkriterien und der sich ständig wandelnden Anforderungen der Unternehmen kommt dem Gewerbe- und Industriegebiet Türnich III dabei vordringlich die Aufgabe zu, großflächige Transport- und Distributionsbetriebe aufzunehmen. Zahlreiche Unternehmen aus dieser Branche haben sich bereits angesiedelt und prägen den Standort. Die Transportunternehmen profitieren dabei sowohl von der guten Verkehrsanbindung als auch von der günstigen Lage innerhalb des Stadtgefüges. Wegen der zu erwartenden Immissionskonflikte und der schieren Größe der Betriebsgelände und Hallen sind diese Betriebe vorrangig in einem Industriegebiet anzusiedeln.

#### Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Die Lidl Dienstleistung GmbH mit Sitz in Neckarsulm beabsichtigt, das Lidl-Frischelager Kerpen (Kühllogistikzentrum) im Gewerbe- und Industriegebiet Türnich 3 (GIB III) zu erweitern. Das Betriebsgelände soll nach Südwesten in Richtung Geigerstraße ausgedehnt werden. Das vorhandene, ca. 2,8 ha große Gebäude (231 m x 122 m) wird um ca. 85 m verlängert. Das Lidl-Frischelager dient der Versorgung der Lidl Filialen im Großraum Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz (ca. 400 Frischeprodukte, Molkereiprodukte, Wurst, Käse, Fisch, Fleisch, Geflügel, Tiefkühlprodukte etc.). Betreiber des Frischelagers mit insgesamt 170 Arbeitsplätzen ist die FLK GmbH & Co KG.

Zwischen dem Betriebsgelände und den ca. 2 ha großen Industriegebietsflächen (GI<sup>#</sup>) an der Geigerstraße liegt gegenwärtig eine öffentliche Grünfläche. Hier ist u.a. eine naturnah gestaltete Versickerungsmulde mit einem begleitenden Schotterweg angelegt. Die Mulde ist Teil des übergeordneten Entwässerungs- und Bepflanzungskonzeptes (sog. „Grüne Korridore“), der Schotterweg dient u.a. als Fußweg zum Marienfeld. Dieses landschaftliche Element steht einer Betriebserweiterung im Wege.

Aufgabe der 4. Änderung des Bebauungsplanes Tü 246 ist es nun, den betrieblichen Anforderungen des Unternehmens gerecht zu werden, ohne dabei die Grundzüge der Planung aufzugeben. Es ist geplant, die ca. 231 m lange und 30 m breite Grünanlage zu beseitigen, die Flächen in das Betriebsgelände einzubeziehen und an der Geigerstraße eine ebenfalls 30 m breite öffentliche Grünfläche neu herzustellen.

#### Grundzüge der Planung - der grüne Rand, die grünen Korridore

Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht für den Lidl Standort eine rechtwinklige Gewerbefläche vor, die auf allen Seiten von breiten Grünflächen umgeben ist. Im Norden des Lidl Grundstücks wurde eine ca. 40 m breite flächige Gehölzpflanzung als Übergang zur angrenzenden Kulturlandschaft angelegt. An der östlichen Grenze trennt ein 30 m breiter Grünstreifen das Grundstück vom benachbarten Logistik- und



## Bebauungsplan TÜ 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Dienstleistungszentrum der Firma PLUS. Südlich und westlich des Betriebsgeländes wurden jeweils 30 m breite Grünkorridore (Mulden) angelegt. Dieses übergeordnete landschaftspflegerische Gesamtkonzept wurde im Zuge der Erschließung des Industriegebietes stets berücksichtigt und abschnittsweise realisiert.

Die Grünflächen erfüllen bereits heute ihre gestalterischen und ökologischen Aufgaben, auch wenn sich der Bewuchs in manchen Abschnitten erst langsam einstellt und an gestalterischer Ausdruckskraft gewinnt.

Die herausragende Bedeutung dieses landschaftlichen Elementes ist vor allem in der Klarheit des Konzeptes, der reichhaltigen Ausstattung der Freianlagen mit Wegen, Brücken etc. und nicht zuletzt in der langfristig geplanten Vernetzung der Korridore mit der umgebenden Kulturlandschaft zu sehen. Durch die geplante Verlegung der Grünfläche wird das zusammenhängende System der Grünen Korridore als übergeordnetes Gliederungssystem für den Industriestandort beibehalten. Die vorhandene Entwässerungsmulde wird lediglich um ca. 80 m nach Südwesten verlagert.

### Die geplanten Änderungen im Einzelnen

- Ausdehnung der GI-Flächen (Industriegebiet, Lidl Frischelager) nach Südwesten zu Lasten der öffentlichen Grünfläche M1 (grüner Korridor) und der GI<sup>#</sup> Flächen östlich der Geigerstraße, Vergrößerung der heute ca. 8,6 ha großen Industriegebietsfläche um ca. 2,0 ha auf ca. 10,6 ha,
- Verzicht auf die bisher erforderliche Gliederung des westlichen Industriegebietes GI<sup>#</sup> (unterschiedliche Emissionskontingente). Das westliche Industriegebiet GI<sup>#</sup> endet zukünftig an der Geigerstraße bzw. an dem Wirtschaftsweg in Verlängerung der Geigerstraße,
- Festsetzung einer 30 m breiten öffentlichen Grünfläche M1 unmittelbar östlich der Geigerstraße (Versickerungsmulde, begleitender Fußweg). Die vorhandene Versickerungsmulde am nördlichen Rand des Industriegebietes muss im zukünftigen Einmündungsbereich des neu anzulegenden „Grünen Korridors“ angepasst werden. Ansonsten wird die nördliche Randbepflanzung nicht in Anspruch genommen.

### Städtebauliche Auswirkungen

Durch die geplante Verlagerung der Versickerungsmulde nach Westen werden keine neuen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten geschaffen, die eine grundsätzliche Neubewertung der städtebaulichen Situation erfordern würden. Die Intensität der industriellen Nutzung bleibt gleich, da die absolute Größe der Industriegebietsfläche beibehalten wird. Es werden lediglich bisher selbständig erschlossene und vermarktbar Industriegebietsflächen einem bereits vorhandenen Betrieb zugeschlagen. Schließlich wird auch der Abstand der Industriegebietsflächen zu bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung nicht verringert, wodurch eine stärkere Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung ausgeschlossen werden kann.

Um dennoch mögliche Auswirkungen im Hinblick auf gewerbliche Emissionen zu überprüfen, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine fachliche Stellungnahme des beteiligten Fachgutachters eingeholt (ADU Cologne, Köln, 26.06.2009). Der Gutachter kommt u.a. zu dem Ergebnis:



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

*„Wir haben überprüft inwieweit die resultierenden Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten ... relevante Änderungen erfahren. In unseren Untersuchungen zur 3. Änderung (des Bebauungsplanes Tü 264) haben wir ... die Immissionskontingente an 4 maßgeblichen Immissionsorten mit den Planwerten (die „zulässigen Werte“) verglichen und dargestellt. Alle Planwerte werden sicher eingehalten.*

*Dadurch, dass die Emissionskontingente (in G<sup>#</sup>), die einer Schalleistung pro m<sup>2</sup> entsprechen, unverändert geblieben sind, aber die Fläche etwas verkleinert wurde, fallen auch die Immissionskontingente etwas geringer aus (um 1 – 2 dB) als bei der 3. Änderung. Dies ist aber .. für die Erweiterung eines Frischelages außerhalb der Kontingentflächen sinnvoll, da diese Erweiterung ihrerseits die Richtwerte nach TA Lärm unter Berücksichtigung anderer Vorbelastungen einhalten muss. Die Kontingentflächen stellen somit für diese Erweiterung eine plangegebene Vorbelastung dar. ...*

*Aus unserer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen ... die geänderten Festsetzungen von Emissionskontingenten, sondern wir halten sie für sinnvoll und angemessen.“*

Auch der Grünflächenanteil bleibt unverändert. Die vorhandene Versickerungsmulde am westlichen Rand des Lidl Betriebsgeländes wird lediglich nach Westen an die Geigerstraße verschoben. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

### Flächenbilanz für den Änderungsbereich 1

Gesamt: 37.511 m<sup>2</sup>, Grünfläche: 6.930 m<sup>2</sup>, GI: 30.581 m<sup>2</sup>

Der ca. 37.511 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich 1 ist wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die östliche Grenze der Geigerstraße bzw. durch die östliche Grenze des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Geigerstraße (Schotterweg),
- im Norden durch die nördliche Grenze des Industriegebietes (GI, Lidl Frischelager) bzw. durch die nördliche Grenze des Wirtschaftsweges zwischen dem Betriebsgelände Lidl und der angrenzenden Grünfläche M2,
- im Osten durch eine gedachte Linie in Verlängerung der Westfassade des bestehenden Lidl-Frischelagers,
- im Süden durch die südliche Grenze des Industriegebietes (GI, Lidl Frischelager).

Flächenkategorie	Veränderung	Begründung
Industriegebiet GI	+ 19.665 m <sup>2</sup>	Ausdehnung der GI-Fläche nach Südwesten zu Lasten der öffentlichen Grünfläche M1 an alter Stelle und zu Lasten der GI <sup>#</sup> Fläche östlich der Geigerstraße
Industriegebiet GI <sup>#</sup>	- 19.665 m <sup>2</sup>	Verzicht auf die GI <sup>#</sup> Flächen östlich der Geigerstraße zu Gunsten der geplanten Grünfläche M1 (neu) und der GI Flächen (Lidl Frischelager)
Öffentliche Grünfläche M1	+/- 0 m <sup>2</sup>	Verlagerung der öffentlichen Grünfläche M1 (ca. 231 m x 30 m = 6.930 m <sup>2</sup> ) nach Südwesten

### 5.1.2 Änderungsbereich 2, Anpassung der Erschließungsstraße

Siehe auch Planausschnitt Anlage 2.2



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Um die Zufahrtsmöglichkeit für ein bestehendes Gewerbegrundstück im Einmündungsbereich der Geigerstraße in die Röntgenstraße/Heisenbergstraße zu verbessern (LKW- Parkplatz), wurde es erforderlich, die genaue Abgrenzung des Betriebsgeländes vom öffentlichen Straßenraum im Kurvenbereich geringfügig zu verändern. Der Fußgängerverkehr wird dadurch in keiner Weise behindert. Auch die geplante Grünfläche am Rande der Fahrbahn kann problemlos angelegt werden. Insgesamt wurden ca. 44 m<sup>2</sup> ehemalige Verkehrsfläche dem Betriebsgelände zugeschlagen.

Der Änderungsbereich ist mit Ausnahme einer kleinen Grünfläche im Kurvenbereich (Straßenbegleitgrün, Wiese) nahezu vollständig versiegelt (Asphalt, Betonplatten).

Mit der geplanten Änderung sind keinerlei städtebauliche Auswirkungen verbunden.

### Flächenbilanz für den Änderungsbereich 2

Der ca. 44 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich 2 liegt im Einmündungsbereich der Geigerstraße in die Röntgenstraße/Heisenbergstraße. Er beschreibt eine dreieckige Fläche, die ur-sprünglich als breiteres Gehweg bzw. Straßenbegleitgrün vorgesehen war.

Flächenkategorie	Veränderung	Begründung
Gewerbegebiet GE <sup>2</sup>	+ 44 m <sup>2</sup>	Veränderter Grenzverlauf des Betriebsgeländes. Vergrößerung des Gewerbegebietes zu Lasten der öffentlichen Verkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche	- 44 m <sup>2</sup>	Verzicht auf öffentliche Verkehrsflächen zugunsten des anliegenden Gewerbebetriebs



## Bebauungsplan TÜ 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

### 5.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nicht unmittelbar von der aktuellen Änderung betroffen sind

zuletzt ergänzt im August 2009 anlässlich der 4. Änderung

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Zielsetzung des Bebauungsplans wird für das Plangebiet Gewerbegebiet - GE und Industriegebiet - GI festgesetzt. Eine Gliederung des Gebietes gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach Art und Eigenschaften der Anlagen erfolgt im Hinblick auf die angrenzenden Wohngebäude auf der Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998. Diese Gliederung soll sicherstellen, dass keine Störungen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet auf die benachbarte Wohnnutzung ausgehen.

##### Gewerbegebiet GE 1

In dem Gewerbegebiet GE 1 sind die Klassen I bis V ausgeschlossen. Diese als GE 1 festgesetzten Bereiche erreichen einen Abstand von mind. 200 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung entsprechend den Forderungen des Abstandserlasses. Es wurde eine Ergänzung in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen, dass auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Durch diese Festsetzung wird ein bestehender Betrieb planungsrechtlich abgesichert. Zur Klarstellung des zweiten Absatzes wurde eine entsprechende Fußnote in den textlichen Festsetzungen zum GE 1 aufgenommen.

##### Gewerbegebiet GE 2

In dem als GE 2 abgegrenzten Bereich werden die Klassen I bis IV ausgeschlossen. Die Abgrenzung zwischen GE 1 und GE 2 erfolgt an der Stelle, an der ein 300 m Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung gewährleistet ist. Es wurde eine Ergänzung in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen, dass auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Zur Klarstellung des zweiten Absatzes wurde eine entsprechende Fußnote in den textlichen Festsetzungen zum GE 2 und GE 3 aufgenommen.

##### Gewerbegebiet GE 3

In Ergänzung zum GE 2 sind für einige Teilbereiche, die unmittelbar an die Industrienutzung - GI grenzen, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO „Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ ausgeschlossen. Auch das privilegierte Wohnen von Betriebsangehörigen und Betriebsleitern stellt eine schutzwürdige Nutzung dar. Im Industriegebiet würden die erforderlichen Begrenzungen der Emissionen eine wesentliche Einschränkung der Nutzungen zum GI bedeuten, die nicht mit der Zielsetzung vereinbar wären, mit angemessenem technischen und finanziellen Aufwand Flächen für eine industrielle Nutzung bereit zu stellen. Für Betriebe, die eine entsprechende Wohnnutzung unter-bringen möchten, stehen mit dem GE 2 ausreichend Flächen zur Verfügung.



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Der Ausschluss von den unter Nr. 2 genannten Anlagen wird mit der Zielsetzung begründet, Flächen für produzierende Industrie und Gewerbe zu sichern. Des Weiteren geht von diesen Nutzungen ein Schutzcharakter aus, der eine industrielle Nutzung einschränken könnte. Im GE 1 und GE 2 sind diese Nutzungen nicht ausgeschlossen; insofern stehen im ausreichenden Umfang Flächen zur Verfügung. Ansonsten entspricht die Gliederung nach Abstandserlass dem GE 2.

### Gewerbegebiet GE 3 ■

Die besondere Kennzeichnung verweist darauf, dass, anders als in den übrigen Gewerbegebieten, hier eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig ist (siehe 7.2.10). Das Gewerbegebiet GE 3 ■ wurde im Rahmen der 2. Änderung zur Ansiedlung einer Tankstelle, eines Restaurants und einer KFZ- Werkstatt/Autohandel nach Nordosten ausgedehnt. Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist auch Folge der veränderten Verkehrsplanung an der B 264.

Aufgrund der besonders beengten Grundstücksverhältnisse, die durch den nachträglichen Umbau der Verkehrsanlagen eingetreten sind, werden besondere Ausnahmetatbestände bei der überbaubaren Grundstücksfläche (3.1: ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen), bei der Gestaltung der Randzonen des Gewerbegrundstücks (9.2: Begrünung von mindestens 50 % des Randbereiches) sowie bei der Parkplatzbegrünung (9.1: ein Baum je fünf Parkbuchten) eingeführt. Das durchgängige Bebauungs- und Begrünungskonzept des Gewerbe- und Industriegebietes wird durch diese spezielle Ausnahme in seiner städtebaulichen Relevanz nicht in Frage gestellt.

### Industriegebiet GI

In dem als GI abgegrenzten Bereich werden die Klassen I bis III ausgeschlossen. Die Abgrenzung erfolgt an der Stelle, an der ein 500 m Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung gewährleistet ist. Mit dieser Festsetzung werden die Voraussetzungen geschaffen, eine industrielle Nutzung an diesem Standort zu ermöglichen, die einen Spielraum für die produzierenden Betriebe bzw. großen Distributionsbetriebe lässt.

### Industriegebiet GI<sup>#</sup> - eingeschränktes Industriegebiet

Im Rahmen der 2. Änderung wurden aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Industriegebietsflächen bisher noch nicht realisierte GE- Teilbereiche im Nordwesten des Plangebietes in GI - Flächen umgewandelt.

Die Belange des Immissionsschutzes dabei wurden gesondert bewertet. Unter besonderer Berücksichtigung aller schutzwürdiger Nutzungen, so z.B. der bestehenden Betriebswohnungen in der Nachbarschaft und der Wohnbebauung „Am Fuchskaul“ (Reines Wohngebiet am Rande Türnichts, ca. 450 m südlich des Änderungsbereiches) wurden sog. „Emissionskontingente“ für die Industriegebietsflächen festgesetzt, die sicherstellen, dass die einschlägigen Orientierungswerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in der Umgebung bleiben so gewahrt.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz begrenzen die zulässigen gewerblichen Emissionen unter das normale Maß eines Industriegebietes. Die ansiedlungswilligen Unternehmen sind daher angehalten, besondere planerische oder technische Schutzmaßnahmen zu ergreifen (z.B. Orientierung der Gebäude und Hauptlärmquellen) oder ggf. den Betriebsablauf den Gegebenheiten anzupassen. Eine bestimmungsgemäße Nutzung des Industriegebietes ist trotz des weitergehenden



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Schutzanspruches der Umgebung gewährleistet. Bestandsschutz und Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Gewerbebetriebe sind weiterhin gewahrt.

### Geringfügige Ausdehnung des Industriegebietes GI<sup>#</sup> im Rahmen der 3. Änderung 2008

Die geplante Ansiedlung zweier großflächiger Logistikunternehmen auf den letzten verbleibenden zusammenhängenden Industriegebietsflächen gab im Jahre 2008 den Anstoß, die geplante Erschließung dieses Teilbereiches sowie die Aufteilung der Grundstücksflächen erneut zu überdenken. Das ca. 3 ha große Betriebsgelände des IGEFA Logistikzentrums sollte danach an den äußersten westlichen Rand des Teilbereiches gerückt werden. Östlich daran anschließend sollte für ein weiteres Logistikunternehmen ein ca. 2 ha großes Betriebsgelände zugeschnitten werden.

Da durch die geplante Änderung das Industriegebiet zu Lasten der Straßenverkehrsfläche geringfügig vergrößert wurde, war im Vorfeld abzuschätzen, ob die bisher festgesetzten Emissionskontingente nach wie vor ausreichen, um gesunde Wohnverhältnisse in den umliegenden Wohnhäusern bzw. Betriebswohnungen sicherzustellen. Außerdem führt die Neuaufteilung der Flächen zu neuen Bezugsflächen für die Berechnung der Emissionskontingente.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass an den bekannten Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes keine maßgeblichen Veränderungen hinsichtlich der Belastung durch Gewerbelärm zu erwarten sind.

- Immissionsort 1, Wohnhaus Fuchskaul 33, ca. 450 m südlich des maßgeblichen Industriegebietes (Immissionsrichtwert 50/35),
- Immissionsort 2, Gewerbebetrieb (Betriebswohnung) Heisenbergstraße 60, im Gewerbegebiet GE<sup>1</sup>, ca. 150 m südlich (65/50),
- Immissionsort 3, Gewerbebetrieb (Betriebswohnung) Geigerstraße 5, im Gewerbegebiet GE<sup>2</sup>, ca. 40 m südlich (65/50).

Durch den geänderten Zuschnitt der Industriegebietsfläche im Nordwesten (GI<sup>#</sup>) kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lärmbelastung an dem nahegelegenen Wohnhaus Geigerstraße 5 (in GE<sup>2</sup>) von 56/41 dB(A) auf 57/42 dB(A). Die erhöhte Belastung liegt jedoch immer noch deutlich unterhalb dem Planwert von 59/44 (= 6 dB unter dem Immissionsrichtwert) und weit unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete (65/50).

Nach Rechtskraft der 2. Änderung wurde südlich des Plangebiets das Gewerbeobjekt mit Betriebswohnung Röntgenstraße 93 errichtet. Dieses ca. 40 m südlich des zu betrachtenden Industriegebietes gelegene Objekt wurde in eine erneute Immissionsschutzbetrachtung einbezogen. Der Planwert 59/44 wird ähnlich wie bei der benachbarten Betriebswohnung Geigerstraße 5 nicht erreicht (58/43). Das Objekt wurde mit der Bezeichnung IO4 in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes gehen mit der geplanten Änderung keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen einher. Die ursprünglich festgesetzten Emissionskontingente können beibehalten werden.

### Industriegebiet GI\* und GI\*\*

Die besondere Kennzeichnung \* bzw. \*\* verweist auf private Pflanzmaßnahmen innerhalb des Betriebsgeländes (Grünvernetzung, siehe textliche Festsetzung 5).



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

### Ausschluss bestimmter Nutzungen

#### Spielhallen, Sexgewerbe, Einzelhandel, Fäkalienaufbereitungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes erfolgt ein Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen i. S. v. § 33 i Gewerbeordnung, Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Bordelle. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans werden die Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe dringend benötigt, da derzeit Grundstücke in ausreichendem Umfang nicht vorhanden sind bzw. als innerbetriebliche Reserveflächen nicht allgemein zur Verfügung stehen. Der Ausschluss der o.g. Nutzungen soll die ständige Verfügbarkeit der Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sicherstellen, die ansonsten durch die erfahrungsgemäß hohe Mietzahlungsbereitschaft bzw. die Fähigkeit überhöhte Kaufpreise zu realisieren langfristig gefährdet wäre. Innerhalb des Stadtgebietes stehen Flächen für die genannte Nutzung zur Verfügung, so dass mit dieser Festsetzung kein genereller Ausschluss in der Stadt Kerpen erfolgt.

Des Weiteren sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen für Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, derart ausnahmsweise zulässig, wenn sie nur dem örtlichen Bedarf dienen und eine Größe von 200 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht überschreiten oder im betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben bzw. produzierenden Gewerbegebieten steht. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die Bemühungen der Stadt Kerpen zur Stärkung des Zentrums, die ohne diese Festsetzung unterlaufen würden. Zusätzliches Verkehrsaufkommen wird ebenfalls vermieden.

Um unzumutbare Geruchsbelästigungen sowohl im Plangebiet, als auch in den übrigen Siedlungsbereichen der Stadt Kerpen zu vermeiden, sollen Anlagen, von denen im besonderen Maße störende Gerüche ausgehen können, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen werden (z.B. Fäkalienaufbereitung).

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl bestimmt.

#### Gewerbegebiet GE 1

Für das Baugebiet GE 1 ist die GRZ mit 0,8 entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO ausgewiesen. Diese Festsetzung orientiert sich an dem Maß der ausgewiesenen GRZ im ursprünglichen BP 35 Türnich II.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 106 m ü. NN zugelassen, was einer Gebäudehöhe von ca. 14 m entspricht, die als ausreichend für eine gewerbliche Nutzung angesehen wird. Hierdurch wird eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermindert.

#### Gewerbegebiete GE 2 und GE 3

Für die gesamten Baugebiete sind die GRZ mit 0,8 entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO ausgewiesen. Aus den Rückläufen der interessierten künftigen Nutzer ergab sich die Festsetzung einer GRZ von 0,8. Eine deutliche reduzierte GRZ hätte sowohl für größere Betriebe (z. B. Distributionsgewerbe) als auch für Kleinbetriebe mit einem Flächenanspruch unter 1,0 ha eine erhebliche Restriktion bedeutet.



## Bebauungsplan TÜ 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Es werden maximale Gebäudehöhen von 106 m ü NN bzw. 110 m ü NN festgesetzt. Das entspricht zulässigen Gebäudehöhen von ca. 14 m für die westlichen Flächen und ca. 18 m für den überwiegenden Teil, die als ausreichend für eine gewerbliche Nutzung angesehen wird. Die Höhenfestsetzung erfolgt über Normal Null (ü NN). Durch die topographischen Bewegungen können sich Abweichungen von den zuvor genannten 14 m bzw. 18 m ergeben. Durch die Staffelung und die festgesetzten Höhen wird eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermindert.

### Industriegebiete

In den Industriegebieten wurde eine GRZ von 0,8 und eine Gebäudehöhe von 106 m ü NN, 110 m ü NN, 114 m ü NN, 116 m ü NN und für einen Teilbereich innerhalb des Erschließungsrings 142 m ü NN festgesetzt; die Höhenquoten beziehen sich auf Normal Null. Diese Ausweisung der GRZ erfolgt, wie zuvor unter GE 2 beschrieben, im Hinblick auf den Bedarf, der sich aus den vorliegenden Informationen ergibt.

Die zulässigen Gebäudehöhen staffeln sich von West (106 m) über Nord (114 m) nach Ost (116 m), was Höhen von ca. 17 m – 20 m über Gelände entspricht. Die zulässigen Gebäudehöhen werden als ausreichend für die überwiegende Anzahl der Nutzung erachtet. Für einen Teilbereich innerhalb des Erschließungsrings wurde eine Höhe von 142 m ü. NN, was einer Höhe baulicher Anlagen von ca. 46 m entspricht. Derzeit befinden sich schon auf Teilflächen Silos einer Silospedition in diesem Baugebiet, die diese Höhe aufweisen. Mit dieser Festsetzung werden die vorhandenen baulichen Anlagen abgesichert und die Voraussetzungen für Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

### Ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen

Ausnahmsweise sind Überschreitungen für Schornsteine, Ableitungsvorrichtungen und untergeordnete Dachaufbauten bis 150 m ü. NN zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an den technischen Erfordernissen. Eine pauschale Anhebung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage auf das Maß der zuvor genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen hätte eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge. Da das Plangebiet im Bauschutzbereich des NATO – Flughafens Nörvenich liegt wurde auf die Beschränkungen verwiesen.

### **5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, um die Nutzungen des Gewerbe- und Industriegebietes in Bezug auf die Baumöglichkeiten nicht einzuschränken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Sie wurden so bemessen, dass eine individuelle und funktionsgerechte Gestaltung der Baukörper ermöglicht wird. Entlang von Teilen des Erschließungsrings (westliche Röntgenstraße) sind Baulinien festgesetzt um sicherzustellen, dass eine einheitliche Gebäudefront zur Sammelstraße des Baugebietes geschaffen wird. In Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurden die Querschnitte der Straßenfläche auf ein Minimum reduziert. Insofern ist eine einheitliche Definition des Straßenraumes durch die begleitenden baulichen Anlagen erforderlich.

### **5.2.4 Nebenanlagen/Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Flächen zwischen Baulinie/Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie. In dem Gewerbe- und



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Industriegebiet Ville wurde entsprechend der Zielsetzung die öffentliche Verkehrsfläche minimiert. Auch wenn das Gebiet in Ergänzung des Gewerbe- und Industriegebietes am Autobahnkreuz Kerpen mit seinen vergleichsweise hohen Anforderungen an Gestaltung und Umfeld zu sehen ist, so ist mit dieser Festsetzung ein Mindestmaß an einheitlicher städtebaulich räumlichen Entwicklung angestrebt. Mit der Einbeziehung dieser Flächen wird der Straßenraum optisch erweitert und ermöglicht auf diese Art und Weise auch eine bessere Orientierung trotz der geringen Straßenquerschnitte.

### 5.2.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

#### Äußere Erschließung

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über den vorhandenen Knoten an der B 264, die über den ca. 2,5 km entfernten Autobahnanschlusspunkt "Türnich" an die A 61 und somit an das überregionale Autobahnnetz (A 61/A 4) angebunden ist. Im Zuge der 2. Änderung aus dem Jahre 2007 wurde der bestehende lichtsignalgeregelte Knotens „B264/ Röntgenstraße/ Maximilianstraße“ durch den Ausbau der vorhandenen Verkehrsanlagen (jeweils zwei Geradeausspuren für die B 264, zusätzliche Abbiegespuren) ertüchtigt. Auf den ursprünglich geplanten Kreisverkehr an der Einmündung der Heisenbergstraße in die Röntgenstraße konnte dabei verzichtet werden.

#### Innere Erschließung

Unter Aufnahme der bestehenden Heisenbergstraße wurde der Haupterschließungsring sowie nördlich und südlich gelegene Erschließungsanlagen zwischenzeitlich als Baustraßen ausgebaut. Der Straßenquerschnitt wurde für den Haupterschließungsring mit 14,5 m beibehalten. Für eine hinzugekommene Erschließungsanlage für die mittlere Gewerbeinsel und der Erschließungsanlage für die östlich gelegenen Gewerbeinsel wurden anstelle von 8,0 m Straßenquerschnitte von 8,5 m festgesetzt. Da die mittlere und die östliche Gewerbeinsel lediglich über zwei bzw. einer Stichstraße erschlossen und zur Unterbringung von Unternehmen mit einem hohen Flächenbedarf dienen wurden hier Straßenquerschnitte von 8,5 m festgesetzt.

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"

Innerhalb des Plangebietes liegt im zentralen Bereich eine Verkehrsfläche, die mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz" festgesetzt ist. Ziel ist es, den ruhenden Verkehr, insbesondere LKW, zu bündeln. Der Parkplatz wurde nach den Erfordernissen von LKW nach der EAR 91/95 geplant und ermöglicht störungsfreie Zu- und Abfahrt der Fahrzeuge. Unmittelbar an der Erschließungsstraße ist eine Baufläche ausgewiesen, die z. B. zur Unterbringung einer Gaststätte oder Kioskes dienen kann.

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"

(2. Änderung 2007)

Im Zuge der umfassenden Neuordnung der Erschließungsanlagen am Gebietseingang an der B 264 wurde die ursprüngliche Absicht fallengelassen, für die Anbindung des östlich angrenzenden Wirtschaftsweges (Fl.St.Nr. 407, parallel zur B 264) eine separate Straßenverkehrsfläche festzusetzen. Der Wirtschaftsweg wird stattdessen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasserbeseitigung“ angelegt. Die überwiegend gewerblich genutzte öffentliche Erschließungsstraße endet nun nördlich GE3 und geht in einen Wirtschaftsweg Richtung Marienfeld über. Die Festsetzung einer „Verkehrsfläche besonderer



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Zweckbestimmung“ (Wirtschaftsweg in Richtung Marienfeld) bringt den besonderen Charakter dieser Verkehrsanlage angemessen zum Ausdruck.

### Straßenbegleitgrün

Die verschiedenen Verkehrsflächen werden durch entsprechende grünordnerische Begleitmaßnahmen (Kennbuchstabe S) in ihrer jeweiligen Bedeutung gestalterisch hervorgehoben. Dazu ist für die Ringerschließung eine beidseitige Reihenpflanzung aus Platanen (S 2) vorgesehen. Die kammartig abzweigenden Stichstraßen sollen zur grünordnerischen Unterscheidung jeweils begleitende Gehölzreihen unterschiedlicher Baumarten aufweisen (S 4 - Gemeine Esche, S 5 - Baumhasel, S 6 - Schnurbaum, S 6 - Schwedische Mehlbeere, S 7 - Eberesche). Die Festsetzungen S 3 – S 7 beziehen sich dabei nicht auf die Straßenverkehrsfläche sondern auf die angrenzende nicht überbaubare Grundstücksfläche. In Hinblick auf die o. a. Ausbauplanung der Erschließungsstraßen wurde diese Verschiebung der Maßnahme erforderlich um einen ausreichend dimensionierten Fahrbahnquerschnitt zu gewährleisten. Auf die ökologische Bewertung hat diese Veränderung keinen Einfluss, da die Maßnahmen lediglich räumlich verlagert werden. (siehe Grünordnerische Ergänzungen im Bereich der Privatflächen).

### **5.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Entlang der nördlichen Grenze der Gewerbeinseln ist ein GFL in Hinblick auf eine mögliche Bahnerschließung festgesetzt. Hiermit wird sichergestellt, dass künftig die großen zusammenhängenden Flächen auch über die Schiene erschlossen werden können. Von der Ringerschließung der westlichen Gewerbeinsel wird jeweils ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen um die Ableitung des Abwassers zu gewährleisten. Zur Erschließung der mittleren Gewerbeinsel werden im Bereich der vorgelagerten, öffentlichen Grünfläche ebenfalls zwei Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, bzw. der Stadt Kerpen festgesetzt.

### **5.2.7 Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)**

#### Abwasser/Entwässerung

Auf der Grundlage der Entwässerungsuntersuchungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Tü 246 wurden die im nordwestlichen Geltungsbereich festgesetzten Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung "Abwasser" (Rückhaltebecken u. Drosselbauwerk) zwischenzeitlich errichtet, ebenso die in den Grünzügen vorgesehenen Mulden.

#### Niederschlagswasser

Im Gewerbe- und Industriegebiet können die Niederschlagswässer von den Dachflächen auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Aus den Gewerbegebietsflächen können die Niederschlagswässer von den Dachflächen in das bestehende Mulden/Rigolen Netz eingeleitet und zur Versickerung gebracht oder dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Aus den Industriegebietsflächen können die Niederschlagswässer von den Dachflächen an die Mischkanalisation angeschlossen werden. Eine Einleitung in das bestehende Mulden/Rigolensystem ist für diese Flächen nicht möglich (siehe auch: Ausnahmeregelung in 5.2.10).



## Bebauungsplan TÜ 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Um Schäden an den Gebäuden zu vermeiden, ist ein Abstand von 20 m zu den Versickerungsanlagen vorzusehen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen übernommen.

### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser muss der Mischkanalisation zugeführt werden.

### Trafostationen

Notwendige Standorte für Trafostationen wurden durch den Energieversorger nicht benannt. Entsprechend den Erfordernissen werden diese in Abstimmung zwischen Energieversorgungsunternehmen und Stadtverwaltung bei der Erschließung des Gebietes konkretisiert und hierfür Flächen zur Verfügung gestellt.

### **5.2.8 Ökologie und Begrünung (§ 9 (1) Nr. 15 u. Nr. 18 b i. V. m. Nr. 20 u. Nr. 25 a BauGB)**

Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, einen gestalteten Übergang zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft sowie eine funktionsfähige Durchgrünung des Gesamtareals zu schaffen und dabei zugleich weitestgehend die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Kompensation zu erfüllen.

Die Realisierung des grünordnerischen Gesamtkonzeptes für das geplante Gewerbegebiet wird weiterhin durch die bestehenden Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB - Kennbuchstabe M) erreicht. Weiterhin bleibt der vorhandener Gehölzbestand als Waldfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 18 b BauGB - Kennbuchstabe W) integriert.

Die Festsetzungen von Flächen und Standorten mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen und Parkplatzflächen im privaten Bereich sowie Festsetzungen für die Anpflanzung von Straßenbegleitgrün (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB) ergänzen das Grünordnungskonzept.

### Die „Grünen Korridore“

Das Plangebiet wird durch ein orthogonales System von 30m breiten Grünflächen in einzelne Gewerbeflächen geteilt. Dieses landschaftlich geprägte Ordnungsmuster wurde im Zuge der Erschließung des Industriegebietes stets berücksichtigt und abschnittsweise realisiert.

Die Grünen Korridore nehmen i.d.R. eine Versickerungsmulde, einen begleitenden Wirtschafts-/Fußweg sowie Gehölzreihen und flächige Strauchpflanzungen auf. Sie erfüllen bereits heute ihre gestalterischen und ökologischen Aufgaben, auch wenn sich der Bewuchs erst langsam einstellt und an gestalterischer Ausdruckskraft gewinnt. Die herausragende Bedeutung dieses landschaftlichen Elementes ist vor allem in der Klarheit des Konzeptes, der reichhaltigen Ausstattung der Freianlagen mit Wegen, Brücken etc. und nicht zuletzt in der langfristige geplanten Vernetzung der Korridore mit der umgebenden Kulturlandschaft zu sehen.



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Die ursprünglich am Gebietseingang an der B 264 geplante Parkanlage „Braunkohlehain“ musste zugunsten umfangreicher Anlagen zur Abwasserbeseitigung aufgegeben werden, die im Zuge der Ertüchtigung des vorhandenen Knotens B264/Röntgenstraße/ Maximilianstraße erforderlich wurden. Nach Maßgabe der wasserwirtschaftlichen Ausbauplanung werden hier u.a. Bodenfilterbecken zur Behandlung von Niederschlagswasser errichtet. Die geplanten Anlagen werden überwiegend als Grünfläche in Erscheinung treten und ggf. auch am Rande mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden können.

### Begründung der privaten Baugrundstücke

#### 2. Änderung 2007

Die ursprünglichen sehr differenzierten Regelungen zu Lage und Abmessung der zu begrünenden Flächen wurden mit Blick auf die bisherigen Erfahrungen bei der Gewerbeansiedlung aufgegeben, da sich die zugrundeliegende Regelungsabsicht, eine angemessene Durchgrünung der privaten Bauflächen, auf diese Weise nicht sachgerecht umsetzen ließ. Gerade bei kleineren Grundstücken stehen „mindestens 10 m breite Pflanzstreifen“ (alte Formulierung) einer bestimmungsgemäßen gewerblichen Nutzung entgegen. Die neue Formulierung, wonach mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen flächenhaft zu begrünen sind, sichert eine ökologisch und gestalterisch wirksame Durchgrünung der Baugebiete, harmonisiert mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und berücksichtigt die wirtschaftlichen Belange der Betriebe gleichermaßen.

### Pflanzmaßnahmen im GI \* und GI\*\*

#### 3. Änderung 2008

Das städtebauliche Gesamtkonzept sah ursprünglich auch im Norden des Plangebietes, im Bereich des PLUS- Betriebsgeländes, eine rechtwinklige Gewerbefläche vor, die auf allen Seiten von breiten Grünflächen umgeben sein sollte (Gewerbeinsel). Im Norden und Osten des PLUS Standortes waren breite Randbepflanzungen im Übergang zur freien Landschaft vorgesehen. Südlich und westlich des Betriebsgeländes sollten 30 m breite Grünkorridore entstehen, die auch das gesamte übrige Plangebiet durchziehen. Lediglich südlich der PLUS Lagerhalle musste aufgrund der außergewöhnlichen Größe des Betriebsgeländes eine andere Lösung gefunden werden. Es war mit den betrieblichen Anforderungen nicht zu vereinbaren, die Halle durch eine öffentliche Grünfläche von den unmittelbar zugeordneten PKW- und LKW- Parkplätzen abzutrennen. Ein ökologisch wirksame Grünverbindung wurde deshalb durch eine geeignete textliche Festsetzung sichergestellt, wonach im Industriegebiet GI\* eine zusammenhängende Fläche von mindestens 8.000 m<sup>2</sup> Größe in direkter Verbindung zu den an-grenzenden Grünflächen herzustellen ist (Pflanzflächen auf privatem Betriebsgelände).

Im Rahmen der 3. Änderung wurde diese Planungsabsicht konkretisiert und auch in der Plangraphik zeichnerisch noch einmal verdeutlicht. An der bisherigen Pflanzverpflichtung (8.000 m<sup>2</sup>) wird festgehalten. Lediglich der genaue Ort dieser Pflanzmaßnahme wird durch die Festsetzung der Maßnahmenfläche m4 genauer bestimmt.

Erklärtes Ziel der geänderten Festsetzung ist die planungsrechtliche Sicherung einer ökologisch wirksamen Grünverbindung durch die Festsetzung privater Pflanzflächen m4 (8.151 m<sup>2</sup>, Wiese, Baumgruppen) und m5 (5.828 m<sup>2</sup>, waldartige Gehölzpflanzung). In der entsprechenden textlichen Festsetzung wird eingeräumt, dass die Pflanzflächen an bis zu vier Stellen von notwendigen Verkehrswegen durchquert werden dürfen (bis 8 m Breite),



## Bebauungsplan TÜ 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

### 5.2.9 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 1a BauGB)

Siehe Hinweis bei 5.2

Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes GIB III waren und sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NW) verbunden. Zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen festsetzt. Dazu wurden seitens der Stadt Kerpen entsprechende vertragliche Vereinbarungen zur Sicherung dieser Flächen getroffen. Insgesamt wurden auf diesem Wege ca. 31 ha -verteilt auf mehrere Einzelflächen- privatrechtlich gesichert und mit Feldgehölzen und ausgeprägten Waldrand- sowie Übergangszonen in die agrarische Landschaft entwickelt. Die diesbezüglichen weitergehenden Erläuterungen und Berechnungen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag *zum Bebauungsplan TŪ 246* enthalten.

Durch die Neuordnung der Bau- und Grünflächen im Rahmen der 4. Änderung werden keine zusätzlichen externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### 5.2.10 Ausschluss der Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 3, das mit einem ■ gekennzeichnet ist, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig, da sich das Gelände teilweise auf einer Altablagerung befindet (Verfüllung des Tagebaus mit Haus- und Sperrmüll, Verpackungsmaterial, Industriemüll). Die anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen müssen in das östlich gelegene Gewässer II. Ordnung eingeleitet werden. Die Bewegungs-, Lager- und Parkflächen müssen je nach Verschmutzungsgrad bei entsprechender Rückhaltung in die öffentliche Kanalisation oder in das Gewässer abgeleitet werden.



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

### B. Umweltbericht

erstellt von SMEETS + DAMASCHEK Planungsgesellschaft mbH, Weltersmühle 52, 50374 Erftstadt, Juli 2009

#### 1 Einleitung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Tü 246 „Gewerbe-/ Industriegebiet Ville“ liegt im Stadtteil Kerpen-Türnich nördlich der B 264 nördlich des bereits erschlossenen Industrie- und Gewerbegebietes Türnich 2. Nördlich schließen sich die bereits rekultivierten Flächen des ehemaligen Tagebaues Frechen an.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Tü 246 „Gewerbe-/ Industriegebiet Ville“ liegt im Stadtteil Kerpen-Türnich nördlich der B 264 nördlich des bereits erschlossenen Industrie- und Gewerbegebietes Türnich 2. Nördlich schließen sich die bereits rekultivierten Flächen des ehemaligen Tagebaues Frechen an (Marienfeld).

Der Bebauungsplan wurde in den Jahren 2004 (1. Änderung), 2007 (2. Änderung) und 2008 (3. Änderung) geändert, um insbesondere den veränderten Anforderungsprofilen der Firmen Rechnung zu tragen. Die 3. Änderung wurde mit Bekanntmachung vom März 2009 rechtskräftig.

Die Realisierung des etwa 90 ha großen Gewerbe- und Industriegebietes war an die Maßgabe vernetzender Grünstrukturen im Zusammenhang mit der Rekultivierung des Tagebaus Frechen gebunden, die mit der Anlage von ca. 32 ha Ausgleichsflächen nördlich des Plangebietes festgesetzt worden sind (überwiegend im Bereich des Marienfeldes).

Mit der nun anstehenden 4. Änderung soll im Änderungsbereich 1 die zu bebauende Fläche modifiziert werden, um die räumlichen Möglichkeiten für die Erweiterung des bestehenden Lidl-Frischelagers zu verbessern. Daneben soll im Änderungsbereich 2 eine geringfügige Korrektur an der Verkehrsfläche im Einmündungsbereich der Geigerstraße in die Röntgenstraße/Heisenbergstraße planungsrechtlich nachvollzogen werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht sind zudem die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen darzustellen.

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung und gliedert sich entsprechend der Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

Er beinhaltet die notwendigen Angaben bzw. Darstellungen zur Umweltprüfung und Abhandlung der Eingriffsregelung entsprechend § 6 LG NW, die für eine gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB erforderlich sind. Aufgrund der in Teilen gleichen Betrachtungsobjekte erfolgt die Erfassung des Bestandes der Umwelt und von Natur und Landschaft in einer Form, die den Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bzw. des LG NW gerecht wird.

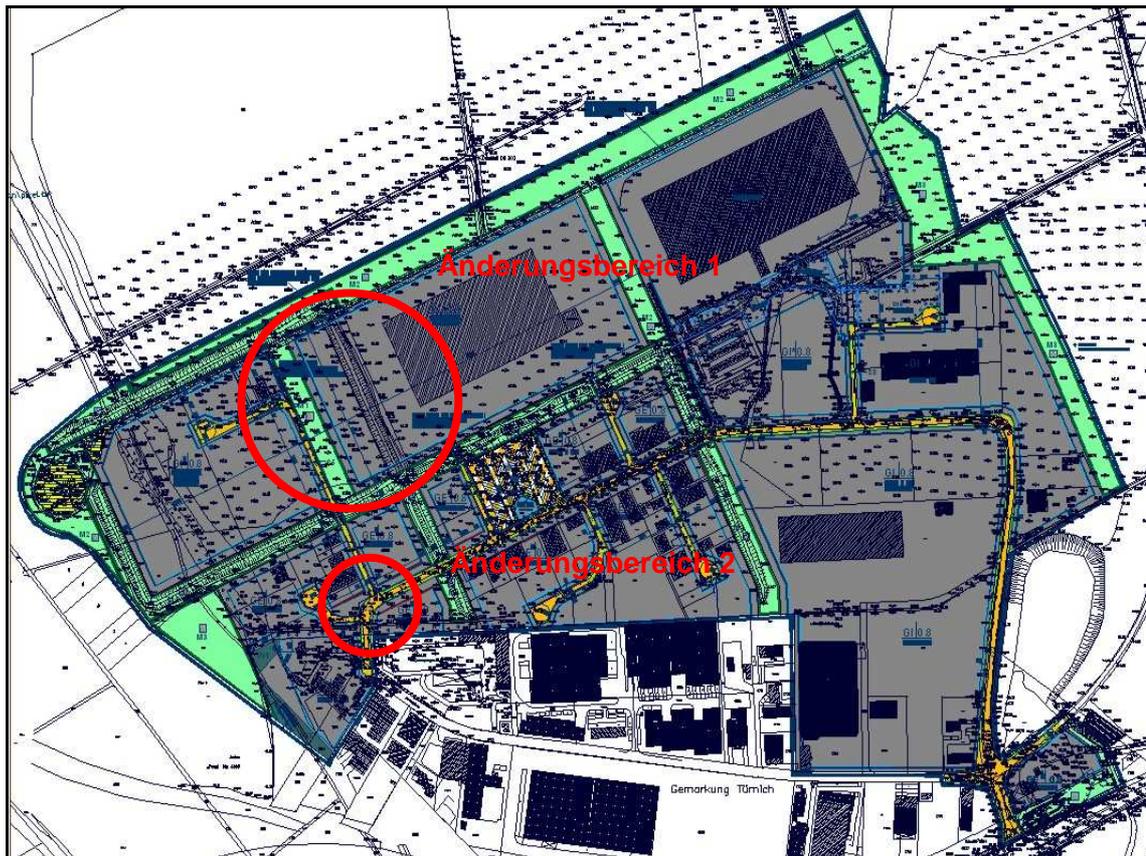
#### 1.1 Darstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Der Bebauungsplan Tü 246 / 4. Änderung beinhaltet Modifizierungen in zwei Bereichen, mit denen die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB berührt werden. Das zugrundeliegende städtebauliche Gesamtkonzept (= landschaftlich geprägtes Ordnungsmuster mit breiten Grünkorridoren) bleibt hierbei allerdings erhalten. Die Lage der Änderungsbereiche gibt die nachfolgende Übersicht wieder.

Abbildung 1: Lage der Änderungsbereiche



### Änderungsbereich 1: Erweiterung des Lidl Frischelagers

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- Ausdehnung der GI-Flächen nach Südwesten zu Lasten der öffentlichen Grünfläche M1 und der GI<sup>#</sup> Flächen (eingeschränktes Industriegebiet hinsichtlich Emissionskontingente) östlich der Geigerstraße
- Verzicht auf die bisher erforderliche Gliederung des westlichen Industriegebietes GI<sup>#</sup> (unterschiedliche Emissionskontingente).
- Festsetzung einer 30 m breiten, öffentlichen Grünfläche M1 unmittelbar östlich der Geigerstraße (Versickerungsmulde, begleitender Fußweg)

### Änderungsbereich 2: Anpassung der Erschließungsstrasse

Folgende Änderung ist vorgesehen:



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

- Geringfügige Änderung der Abgrenzung des Betriebsgeländes vom öffentlichen Straßenraum im Kurvenbereich

### 1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Hier werden die nach Anlage 1 BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, dargestellt. Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und –pläne von Bedeutung:

- **Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert am 24.12.2008**  
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), geändert am 22.08.2008**  
Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), zuletzt geändert 22.12.2008**  
Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
- **Landschaftsgesetz (LG), zuletzt geändert 19.07.2007**  
Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung landschaftlicher Strukturen; sparsame, schonende und nachhaltige Nutzung der Naturgüter; Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der natürlichen oder naturnahen Gewässer; Geringhalten von schädlichen Umwelteinwirkungen; Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Erhaltung und Entwicklung von Naturbeständen im besiedelten Bereich; Erhaltung un bebauter Bereiche und Entsiegelung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), zuletzt geändert am 09.12.2004**  
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert am 22.12.2008**  
Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung
- **Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG), zuletzt geändert am 22.12.2008**  
Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), zuletzt geändert am 23.10.2007**  
Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert am 05.04.2005**  
Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen

Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes, des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. -objekte berücksichtigt:

### **Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) - Stand 2001**

Das Plangebiet wird als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) dargestellt. Flächen außerhalb des GIB werden nicht in Anspruch genommen.

### **Flächennutzungsplan Stadt Kerpen - Bebauungsplan Tü 246 / 2. Änderung**

Seit der 9. Änderung aus dem Jahre 1999 wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Am Nord- und Ostrand sind jeweils Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet (Randeingrünung des Industriegebietes). In einem nordwestlichen Bereich ist eine Abwasseranlage ohne Flächenabgrenzung angeordnet.

Die 39. Änderung „Grünvernetzung“, rechtskräftig seit 06.03.2006, sieht eine großflächige Biotopvernetzung nördlich des Plangebietes zwischen dem Frechener Stadtgebiet und der Erftaue vor.

Durch die externen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Tü 246 / 2. Änderung, der seit dem Jahre 2007 rechtskräftig ist, werden Teile dieser Grünvernetzung umgesetzt.

### **Landschaftsplan Nr. 6 „Rekultivierte Ville“ des Rhein-Erft-Kreises – rechtskräftig seit 03.07.1990**

Mit der 7. Änderung 2004 ist das Plangebiet als „Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes“ dokumentiert. Weitere Aussagen werden nicht getroffen.

### **Europäisches ökologisches Netz "Natura 2000" - Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft - schutzwürdige Lebensräume**

Etwa 1,5 km westlich des Plangebietes erstreckt sich das ca. 300 ha große FFH Gebiet DE-5106-301 „Kerpener Bruch und Parrig“.

Geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich außerhalb. Dies trifft auch auf das Landschaftsschutzgebiet Mödrather Mühle 2.2-5 zu, welches etwa 250 m westlich des Plangebietes liegt.

Im südlichen B-Plangebiet kommen die Biotopkatasterflächen BK 5106-528 „Hecke im Gewerbegebiet von Türnich“ und BK 5106-529 „Kompensationsfläche im Gewerbegebiet Türnichs“ vor. Östlich an das B-Plangebiet grenzt die Biotopkatasterfläche 5106-527 „Waldfläche am Rückhaltebecken in Türnich“ an.



Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung  
„Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III)  
Kerpen-Türnich

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Durch die Neuordnung der Bau-, Grün- und Verkehrsflächen verändert sich die Flächenbilanz wie folgt:

<u>Flächenkategorie</u>	<u>Veränderung BP Tü 246 / 4.Änderung</u>
<b>Änderungsbereich 1: Lidl-Frischelager</b>	
Industriegebiet (GI)	+ 19.665 m <sup>2</sup>
Industriegebiet (GI <sup>#</sup> )	- 19.665 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (M1)	+/- 0 m <sup>2</sup>
<b>Änderungsbereich 2: Erschließungsstrasse</b>	
Gewerbegebiet (GE2)	+ 44 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	- 44 m <sup>2</sup>
<b>Bilanz</b>	<b>+/- 0 m<sup>2</sup></b>



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

### 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile ist Voraussetzung zur Beurteilung der Umweltauswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB und zur Abhandlung der Eingriffsregelung im Sinne der §§ 18-20 BNatSchG und der entsprechenden landesrechtlichen Regelung nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 (LG NW).

Im vorliegenden Fall sind die baulichen und sonstigen Nutzungen, die mit dem satzungsgemäßen Beschluss der 3. Änderung des BP Tü 246 festgesetzt worden sind, planungsrechtlich als Ist-Zustand zugrunde zu legen.

Die grundsätzliche Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter wird nachfolgend wiedergegeben. Die Texte sind in Teilen dem Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan Tü 246 / 2. und 3. Änderung entnommen.

#### Kurze Charakterisierung des Plangebietes und des Änderungsbereiches.

a) Plangebiet BP Tü 246; Das Plangebiet befindet sich am Westrand der Ville, im südlichen Teil des parallel zur Erftniederung in Südost-Nordwest-Richtung verlaufenden ehemaligen und zwischenzeitlich rekultivierten Braunkohleabbaugebietes Frechen. Die entstandenen Folgelandschaften wurden entsprechend den Vorgaben des Abschlussbetriebsplanes und der geforderten Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan Tü 246 hergerichtet. Geprägt wird das Plangebiet durch großmaßstäbliche Betriebsflächen und Gebäude bereits angesiedelter Unternehmen, Baustellenbereiche sowie landwirtschaftliche Flächen. Abwechslungsreich gestaltete Grünflächen und vernetzende Grünkorridore strukturieren das Gelände und binden es in die Umgebung ein. Bereits vor Realisierung der gewerblichen Bauflächen wurde das Gebiet mit reichhaltig gegliederten Mulden eingefasst (ca. 30 m breit, flache Böschungen, Stauden sowie Bäume und Sträucher, z. B. Erlen, Schneeball, Feldahorn, Hainbuche). Zudem durchquert eine ca. 15 - 20 Jahre alte Baumhecke (mit Salweide, Stieleiche, Traubenkirsche, Hartriegel etc.) das Plangebiet.

b) Änderungsbereich 1; Der Änderungsbereich 1 wird gekennzeichnet durch das eingezäunte Lidl-Betriebsgelände (GI). Am südwestlichen Rand des Betriebsgeländes befindet sich die Versickerungsmulde der Firma Lidl. Das Betriebsgelände wird von öffentlichen Grünflächen (M1, M2) umgeben. Innerhalb der südlichen und südwestlich gelegene Grünfläche (M1) verläuft eine Versickerungsmulde. Die Grünflächen (M1, M2) werden geprägt durch Hochstaudenfluren sowie Sträuchern und Bäumen. Westlich der Grünfläche M1 schließt sich ein Industriegebiet (GI<sup>#</sup>) an, dass über die Geigerstraße erschlossen wird. Der Bereich zwischen Grünfläche M1 und der Geigerstraße wird derzeit noch ackerbaulich genutzt. Westlich der Geigerstraße betreibt die Firma TOI TOI DIXI Sanitärssysteme GmbH ihre Servicestelle Kerpen. Westlich der Geigerstraße am nördlichen Rand des Industriegebietes befindet sich die Baustelle der WEG Germany GmbH.

c) Änderungsbereich 2; Der Änderungsbereich 2 beinhaltet gemäß den Planungsaussagen des BP Tü 246 / 3. Änderung gewerblich genutzte Flächen (GE) und den Einmündungsbereich der Geigerstraße in die Röntgenstraße/ Heisenbergstraße. Er ist mit Ausnahme einer kleinen Grünfläche im Kurvenbereich fast vollständig versiegelt.

Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

### Beschreibung und Bewertung

Die beiden Änderungsbereiche sind gemäß der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.246/3. Änderung, als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen. Die Betriebsansiedlung ist bereits in großem Maße erfolgt, die landwirtschaftliche Flächennutzung infolge der weiteren gewerblichen Erschließung und Bebauung auf verbleibende Restflächen zurückgedrängt.

Außer Betriebsinhaberwohnungen gibt es keine zulässige Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet. Benachbarte Wohnbebauung und Anwohner an der B264, von der aus das Gebiet erschlossen wird, ist erst in einiger Entfernung vorhanden.

Als Erholungsnutzung ist im Plangebiet der Fußweg zum Marienfeld und zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen durch öffentliche Grünflächen sowie die Freizeit- und Pausennutzung innerhalb der öffentlichen Grünflächen der hier Berufstätigen von Bedeutung.

Verkehrliche Vorbelastungen gehen von schon existierenden Straßen und der weiter im Süden verlaufenden B 264 aus. Des Weiteren ergeben sich gebietsspezifische Belastungen durch die bestehenden Gewerbebetriebe.

Somit sind die Voraussetzungen für die Wohn- und Lebensqualität der Menschen im Plangebiet und unmittelbar angrenzend höchstens von mittlerem Wert.

### Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

#### Beschreibung und Bewertung

Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung im Bereich der Gewerbestandorte und Verkehrsflächen ist zumindest dort von naturfernen Pflanzenstandorten und Tierlebensräumen auszugehen, zumal diese Biotope darüber hinaus nutzungsbedingten Einflüssen unterworfen sind (verkehrliche Emissionen, Begehen, Befahren o. ä.).

Ökologisch wertvoller sind die Randbereiche der gewerblichen Grundstücke, so auch im Änderungsbereich 1, auf denen sich gemäß Festsetzungen Grünflächen (mit Einzelbäumen, Sträuchern, Staudensäumen) entwickelt haben. Die städtebauliche Gesamtkonzeption sieht für den Lidl-Standort eine rechtwinklige Gewerbefläche vor, die auf allen Seiten von Grünflächen umgeben ist. Im Norden des Lidl-Betriebsgeländes wurde eine flächige Gehölzpflanzung als Übergang zur angrenzenden Kulturlandschaft angelegt (M2). Diese Grünfläche wird charakterisiert durch einzelne Bäume und durch eine Gehölzanpflanzung aus u.a. Traubenkirsche, Feldahorn, Hainbuche. Weiter westlich ist der grüne Rand als Kombination aus Versickerungsgraben und einem breiten Ackersaum ausgebildet worden (Änderungsbereich 1).

Südlich und südwestlich des Betriebsgeländes wurden jeweils 30 m breite Grünkorridore angelegt. Diese Grünflächen (M1, M2) werden charakterisiert durch einen Wechsel aus Wildrasen und dichte Gehölzpflanzungen aus Erlen und verschiedenen Sträuchern (Hartriegel, Traubenkirsche, Haselnuss). Weiterhin befindet sich in der Grünfläche M1 ein zusammenhängendes System aus naturnah gestalteten Versickerungsmulden, wobei der Graben meistens trocken fällt (Änderungsbereich 1).

Auch innerhalb des eingezäunten Lidl-Betriebsgeländes befindet sich am südwestlichen Rand eine Versickerungsmulde. Diese wird geprägt durch begrünte



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Böschungen, Sandflächen und einzelnen Bäumen (Ginko, Linde, Eberesche) und Sträuchern am Rand der Mulde (Änderungsbereich 1).

Der Änderungsbereich 2 ist mit Ausnahme einer kleinen Grünfläche bestehend aus Straßenbegleitgrün und Wiese im Kurvenbereich nahezu vollständig versiegelt.

Südlich des Änderungsbereichs 2 verläuft ein Gehölzstreifen, der auf kompletter Länge das Gewerbe- und Industriegebiet Türnich quert (Biotopkataster BK 5106-528). Er stellt eine Verbindung zur angrenzenden ausgeräumten Agrarlandschaft dar und hat Bedeutung für Brutvögel sowie als Vernetzungselement zum angrenzenden Wald.

Die Grünflächen erfüllen bereits heute ihre gestalterischen und ökologischen Aufgaben, auch wenn sich der Bewuchs in manchen Abschnitten erst langsam einstellt und an gestalterischer Ausdruckskraft gewinnt.

Art und Maß der baulichen Nutzung liefern die Voraussetzungen dafür, dass sich ein Tierartenspektrum eingestellt, welches überwiegend durch anpassungsfähige und weit verbreitete Arten gekennzeichnet ist.

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind aufgrund der geringen oder fehlenden Naturnähe des Bestandes nach gutachterlicher Einschätzung nicht zu erwarten. Hinweise hierauf liegen nicht vor.

Schutzgebiete oder -objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Schutzgut Boden

#### Beschreibung und Bewertung

Bei den anstehenden Böden des Plangebietes handelt es sich um Neuböden, die im Zuge der Rekultivierung des Braunkohlentagebaus künstlich aufgetragen wurden. Natürlich anstehende Böden kommen nicht vor.

Erhebliche Veränderungen der bestehenden Bodenverhältnisse und -funktionen sind innerhalb der Gewerbegebiets- sowie im Bereich der Verkehrsflächen gegeben. Der Versiegelungsgrad kann dort 80 % bzw. nahezu 100 % betragen.

Im Änderungsbereich 1 ist die als GI festgesetzte Fläche teilweise noch in landwirtschaftlicher Nutzung und mit den angrenzenden Grünverbindungen (M1, M2) nicht versiegelt. Das Lidl-Betriebsgelände ist weitgehend versiegelt. Der Änderungsbereich 2 ist bereits vollständig versiegelt.

Die Böden stellen im naturschutzfachlichen Sinne durchweg Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung dar.

### Schutzgut Wasser

#### Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserspiegel im Plangebiet ist durch den Braunkohlebergbau stark verändert. Die Grundwasserneubildung wird durch den hohen Versiegelungsgrad erheblich eingeschränkt, zumal nur weniger verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen), gegebenenfalls nach geeigneter Behandlung, vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann. Andererseits wird dadurch das Gefährdungspotential für das Grundwasser beim Umgang mit wassergefährdenden



## Bebauungsplan TÜ 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Stoffen (z.B. Treibstoffe, Schmierstoffe, Reinigungsflüssigkeiten, sonstige Einsatzstoffe in der Produktion) verringert. Ansonsten wird das Niederschlagswasser der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

Oberflächengewässer sind lediglich in Form einer Versickerungsmulde zur Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsbereich 1 vorhanden.

### Schutzgut Luft / Klima

#### Beschreibung und Bewertung

Das örtliche Kleinklima wird überwiegend durch die umgebende windoffene Bördelandschaft und die klimatischen Auswirkungen der umgebenden Siedungsbereiche gekennzeichnet.

Die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse sind typisch. Sie weisen keine herausragenden Funktionen auf, sondern sind ortsüblich und damit allgemeiner Natur. Im Bereich der B 264 ist von Vorbelastungen durch die verkehrabhängigen Schadstoffimmissionen auszugehen.

Insgesamt betrachtet ist das Bebauungsplangebiet von geringer Bedeutung für das Lokalklima.

### Schutzgut Landschaft

#### Beschreibung und Bewertung

Das Plangebiet ist Bestandteil eines großflächigen Industrie- und Gewerbestandortes, dessen Erscheinungsbild von unterschiedlichen Baukörpern, Lager- und Platzflächen bestimmt wird. Diesem wertmindernden Einfluss wirken in günstiger Weise die Grünstrukturen innerhalb und am Rand des Gebietes entgegen, welche die Einsehbarkeit und Wahrnehmbarkeit von außen mindern.

Die Freiflächen nördlich des Plangebietes sind an den Bedürfnissen einer intensiven Landwirtschaft ausgerichtet. Vereinzelt Waldflächen und lineare Gehölzpflanzungen gliedern den Raum.

Störende Verkehrsemissionen werden durch die B 264 verursacht.

Durch den Änderungsbereich 1 verläuft ein Fußweg zum nahegelegenen Marienfeld. Die Parkplätze im Bebauungsplangebiet können als Besucherparkplätze für die Erholungsnutzung am Marienfeld genutzt werden.

Aufgrund der nutzungsbedingten Gegebenheiten bzw. Einflüsse und der planungsrechtlichen Vorgaben sind die ästhetischen Qualitäten des Plangebietes von allgemeiner Art.

Eine besondere Eignung für die Erholungsnutzung ist nicht gegeben.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

#### Beschreibung und Bewertung



## Bebauungsplan TÜ 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Im Plangebiet sind keine Denkmale und Bodendenkmale vorhanden. Die ursprünglich vorhandenen Bodenschätze wurden bereits abgebaut. Die Gewerbegebietsflächen haben keine Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft.

### Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den obengenannten Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Bestehende Wechselwirkungen werden im Rahmen der Erfassung der einzelnen Schutzgüter beschrieben. Dieser Vorgehensweise liegt ein Umweltbegriff zugrunde, der die Umwelt nicht als Summe der einzelnen Schutzgüter, sondern ganzheitlich versteht.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **2.2.1 Belange des Umweltschutzes**

#### Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Betroffenheit insbesondere der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu untersuchen und zu bewerten.

Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass mit den geplanten Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes die städtebauliche Grundkonzeption nicht in Frage gestellt wird.

Das Plangebiet bleibt hinsichtlich Lage und Abgrenzung bestehen. Grundsätzlich andere Bau und Nutzungsmöglichkeiten sind auszuschließen. Geplant ist die Ausdehnung des Lidl-Betriebsgeländes (GI) nach Südwesten. Dies geht zu Lasten der öffentlichen Grünfläche M1 und der GI<sup>#</sup>-Fläche östlich der Geigerstraße. Es kommt zu einem vollständigen Verlust der Vegetation in dem Bereich, auch wenn dieser aufgrund der geringen ökologischen Entwicklung nur geringe Bedeutung zukommt.

Das städtebauliche Gesamtkonzept und die funktionale Zielsetzung wird dadurch jedoch nicht in Frage gestellt, da eine 30 m breite öffentliche Grünfläche (M1) im Zuge der 4. Änderung unmittelbar östlich der Geigerstraße mit Versickerungsmulde sowie der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird. Der Grünflächenanteil bleibt dadurch gleich. Es vermindert sich lediglich das Industriegebiet GI<sup>#</sup> (eingeschränktes Industriegebiet hinsichtlich der Emissionskontingente). Dies wird bei der Neuberechnung des Ausgleichsbedarfs berücksichtigt (siehe Kapitel 2.2.2).

Die in Kapitel 1.1 beschriebenen Änderungen verbindlicher Bebauungsplaninhalte haben zwar Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaftsbild. Diese sind aber als Modifizierung der bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan einhergehenden Auswirkungen anzusehen.



## Bebauungsplan TÜ 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB erfahren durch die geplanten Änderungsfestsetzungen keine grundlegend neuen oder verstärkten Auswirkungen.

### Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB)

Im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Gebiete des Europäischen Netzes "Natura 2000" vorhanden. Auswirkungen auf derartige Bereiche sind auch im Zuge der Realisierung der Planänderungen nicht zu erwarten.

### Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Der Bebauungsplan Tü 246 setzt die Möglichkeit der Ausweitung vorhandener Gewerbe- und Industrieansiedlungsfläche nördlich der B 264 planungsrechtlich fest. Die zurückliegenden Änderungen dieser Bebauungsplanung haben daran grundlegend nichts geändert. Auch die 4. Änderung hält die Art der geplanten Nutzung im B-Plangebiet prinzipiell aufrecht. Der Gebietscharakter wird erhalten.

Auch wird weiterhin vorausgesetzt, dass es aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes, der Auflagen zum Immissionsschutz und der Einschränkungen bei der Auswahl der zulässigen Nutzungen nicht zu einer spürbaren Beeinträchtigung von Wohnnutzungen (z. B. bestehenden Betriebswohnungen) bzw. nächstgelegenen Wohngebieten (Wohnbebauung „Am Fuchskaul“ am Ortsrand Türnichts) kommt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Dies wird auch durch die von ADU Cologne (2009) verfasste „Stellungnahme zu Teilflächen mit Emissionskontingenten im eingeschränkten Industriegebiet“ bestätigt. In der Stellungnahme wurde geprüft, ob die Verkleinerung des eingeschränkten Industriegebietes aufgrund der Emissionskontingentierung umsetzbar ist. Denn die Verkleinerung des eingeschränkten Industriegebietes (GI<sup>#</sup>) bedeutet, dass das Industriegebiet GI östlich der Geigerstraße vergrößert wird und hier auf eine Emissionskontingentierung verzichtet wird. ADU Cologne kommt zu dem Schluss, dass die durch die 4. Änderung resultierenden Immissionskontingente alle Planwerte sicher eingehalten werden und keine Bedenken gegen die Neuordnung der GI-Flächen bestehen. An den maßgeblichen Immissionsorten wird es somit nicht zu einer Verschlechterung der Immissionssituation kommen.

### Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht hervorgerufen. Durch die 4. Änderung (Änderungsbereiche 1 und 2 und externe Ausgleichsflächen) werden keine landwirtschaftlichen Flächen zusätzlich in Anspruch genommen.

### Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Die Planänderungen erfolgen unter Beachtung der weiterhin geltenden Regelungen und konkreter Maßgaben zum geltenden Bebauungsplan, die sicherstellen, dass keine Störungen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet auf benachbarte Wohnnutzungen ausgehen. Hierzu zählen:



## Bebauungsplan TÜ 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

- der Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998
- der Ausschluss von Anlagen, von denen im besonderen Maße störende Gerüche ausgehen können
- Emissionskontingente für Industriegebietsflächen.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung innerhalb des B-Plangebietes wird aufrechterhalten (Versickerung vor Ort oder Einleitung je nach Gebietskategorie bzw. Herkunft des anfallenden Oberflächenwassers und im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde sowie den kommunalen Abwasserbetrieben).

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Aussagen hierzu liegen nicht vor.

Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Grundsätzlich sind die Inhalte der in Kapitel 1.2 genannten Fachgesetze und -pläne zu berücksichtigen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines bestehenden oder zu verabschiedenden Luftreinhalteplans.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d) (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht. Eine Verstärkung der Auswirkungen durch sich gegenseitig in negativer Weise beeinflussende Wirkungen ist nicht zu erwarten.

### **2.2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung**

Von der Planung gehen Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild aus, die einen Eingriff im Sinne des § 4 LG NW verursachen und somit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen hervorrufen.

Zum Zweck der Umweltvorsorge und aufgrund des sogenannten Vermeidungsgebotes gemäß § 4a LG NW ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder auf andere Weise zu kompensieren.

Die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung hat im vorliegenden Fall - und bezogen auf die Änderungsbereiche - die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 246 / 3. Änderung als Bestandsgrundlage zu berücksichtigen.



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Bei der Ermittlung des Eingriffs- und Kompensationsumfanges wird das im Landschaftspflegerischen Begleitplan zur 3. Änderung des BP Tü 246 angewandte Verfahren herangezogen und somit ein Gleichklang bei der Beurteilung des Eingriffs und der Ableitung des Ausgleichsbedarfs gewährleistet (siehe unten).

Aus den geplanten Modifizierungen der bestehenden Planungsinhalte ergibt sich keine zwingende Notwendigkeit, die grundlegende Beurteilung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu verändern. Zusätzliche bzw. vollkommen veränderte Eingriffswirkungen ergeben sich nicht. Somit gelten die Ausführungen bislang erstellter landschaftspflegerischer Fachbeiträge zu den unterschiedlichen Planungsständen des Bebauungsplanes BP Tü 246, insbesondere jene zum ursprünglichen Bebauungsplan.

Die beabsichtigten Änderungen sind in Kapitel 1.1 kurz umrissen und umfassen, wie schon auf der Grundlage des bislang noch geltenden Bebauungsplanes, Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen mit den entsprechenden Konsequenzen für die jeweils betroffenen biotischen und abiotischen Faktoren des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.

Von den eingriffsrelevanten Wirkungen gehen die im Kapitel 2.2.1 beschriebenen Veränderungen aus, unter Einbeziehung der in Kapitel 2.4 zusammengefassten Möglichkeiten der Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Landschaftspflegerische Maßnahmen zum Schutz, zur Gestaltung oder Kompensation zielen generell darauf ab, dass nach Beendigung des Eingriffs die beeinträchtigten Funktionen wiederhergestellt sind und keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben sowie das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Sie orientieren sich einerseits an den Zielen und Grundsätzen für Naturschutz und Landschaftspflege (§ 1 und § 2 LG NW) sowie den Vorgaben und Leitbildern der örtlichen Landschaftsplanung.

Im vorliegenden Fall war und ist darüber hinaus die Anlage eines das B-Plangebiet durchziehenden wie auch umfassenden Netzes von Vegetationsstrukturen wesentliches Ziel der Bebauungsplanung.

Diese Maßgabe hat weiterhin Bestand, obwohl es im Vergleich zur bisherigen Planung im Änderungsbereich 1 zu einer Verschiebung der hergestellten Grünfläche M1 kommt. Durch die geplante Verlegung der Grünfläche bleiben die gliedernden Grünverbindungen innerhalb des Plangebietes aufrechterhalten.

Außerhalb liegende Ausgleichsflächen tragen im Nahbereich der Eingriffsfläche unverändert zur Gesamtkompensation bei.

### Nachweis des Ausgleichs

Da die Eingriffsbewertung zum Ursprungsplan in ihren Grundzügen weiterhin Gültigkeit hat, ist aufgrund der beabsichtigten Planänderungen lediglich eine bilanzierungstechnische Anpassung erforderlich. Die Änderungsbereiche sind im Anhang 5.2 dargestellt.

Hierzu wird auf das bereits zur 2. und 3. Änderung angewandte Bewertungsverfahren zurückgegriffen. Es entspricht in den Grundzügen dem Verfahren nach FROELICH &



**Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung  
„Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III)  
Kerpen-Türnich**

SPORBECK 1991: Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen von Biotoptypen.

Ziel ist die Ermittlung eines Kompensationswertes (Überhang oder Bedarf), der sich aus der Inwertsetzung von Flächen und dem wertmäßigen Vergleich der bislang noch geltenden Planungsinhalte mit den vorgesehenen Planungsinhalten resultiert.

Dies wird separat für alle Änderungsbereiche durchgeführt und in den nachfolgenden Tabellen aufgezeigt:

**Änderungsbereich 1:**

- Ausdehnung der GI-Fläche zu Lasten der Grünflächen (M1) und der GI#-Flächen
- Verzicht auf bisher erforderliche Gliederung des Industriegebietes GI#
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (M1)

Flächen- kategorie	Wertpunkte	Flächen- änderung (in ha)	anrechen- barer Anteil (in %)	anrechen- barer Anteil (in ha)	Kompensa- tionswert (2. x 5.)
1.	2.	3.	4.	5.	6.
Industriegebiet (GI)	6,22	19,6650	100	19,6650	122,3163
Industriegebiet (GI#)	6,22	-19,6650	100	-19,6650	-122,3163
Öffentliche Grünfläche (M1)	15,63	0,0000	100	0,0000	0,0000
<b>Bilanz</b>		<b>0,0000</b>			<b>0,0000</b>

**Der anrechenbare Kompensationswert bleibt gleich.**

Im Hinblick auf den Änderungsbereich 1 verändert sich der Kompensationsbedarf nicht.

**Änderungsbereich 2:**

- Vergrößerung des Gewerbegebietes (GE) zu Lasten der öffentlichen Verkehrsfläche
- Anpassung der Erschließungsstraße zu Gunsten des Gewerbegebietes

Flächen- kategorie	Wertpunkte	Flächen- änderung (in ha)	anrechen- barer Anteil (in %)	anrechen- barer Anteil (in ha)	Kompensa- tionswert (2. x 5.)
1.	2.	3.	4.	5.	6.
Gewerbegebiet (GE)	6,22	0,0044	100	0,0044	0,0274
Öffentliche Straßenver- kehrsfläche	6,00 0,13	-0,0044	15 85	-0,0007 -0,0037	-0,0040 -0,0005
<b>Bilanz</b>		<b>0,0000</b>			<b>0,0229</b>

**Der anrechenbare Kompensationswert erhöht sich um 0,0229 Wertpunkte.**

Im Hinblick auf den Änderungsbereich 2 sowie in der Gesamtbilanz aller Änderungsbereiche vermindert sich der Kompensationsbedarf um 0,0229 Wertpunkte, was einer Fläche von ca. 0,0032 ha (32 m<sup>2</sup>) bei einer waldartigen Bepflanzung auf Acker entsprechen würde.



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Da es sich zudem um einen leichten Überhang handelt, resultiert aus den Modifizierungen bisheriger Planinhalte im Rahmen der vierten Planänderung somit kein zusätzlicher externer Kompensationsbedarf. Insgesamt ist diese Größenordnung, bezogen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts von deutlich untergeordneter Bedeutung (irrelevant).

### 2.2.3 Artenschutzrechtlich relevante Arten

Nach dem Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die artenschutzrechtlichen Belange bei Eingriffen in die Natur durch Vorhaben zu prüfen, um erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten frühzeitig zu vermeiden und die ökologische Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten weiterhin zu erfüllen.

Gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG sind alle im Wirkraum des Vorhabens vorkommenden oder potenziell möglichen artenschutzrechtlich relevanten Arten (also Arten des Anhang IV, FFH-RL und europäische Vogelarten) zu betrachten und der Einfluss des Vorhabens hinsichtlich der Verbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen. Wegen der Sachnähe wird der flächenbezogene Biotopschutz nach § 19 Abs. 3 BNatSchG bzw. § 4a Abs. 7 LG NW hier mit beurteilt.

Datengrundlage ist neben einer im Sommer 2008 und Frühjahr 2009 durchgeführten Begehung des Plangebietes die Auswertung des Fachinformationssystems (FIS) des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen). Das FIS berücksichtigt alle „planungsrelevanten“ Arten, die bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 42 und § 19 Abs. 3 BNatSchG zu betrachten sind. Messtischblattweise und bezogen auf die in einem Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen kann eine aktuelle Liste aller im Bereich des MTB nach dem Jahr 1990 nachgewiesenen artenschutzrechtlich relevanten Arten erstellt werden. Im vorliegenden Fall ist das Rasterblatt 5106 Kerpen (M. 1:25.000) heranzuziehen. Zusätzlich wurde das Biotopkataster NRW auf weitere wertvolle Informationen zu Artenvorkommen geprüft.

Jene Arten, die eine artenschutzrechtliche Bedeutung haben, sind im Anhang 5.1 aufgeführt. Es werden Arten der Tiergruppen Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge und Vögel aufgelistet.

#### Einschätzung der Betroffenheit der artenschutzrechtlich relevanten Arten / Artengruppen

Auf der Grundlage des § 42 Abs. 5 BNatSchG ist zu prüfen, ob eine Betroffenheit der im Wirkraum des Vorhabens nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden, artenschutzrechtlich relevanten Arten vorliegt. Hierbei sind folgenden Maßgaben zu berücksichtigen:

§ 42 Abs. 5 BNatSchG:

- „Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

§ 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verbot des Zugriffs):

- „Es ist verboten wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“

§ 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

- „Es ist verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“

§ 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (in § 42 Abs. 5 BNatSchG nicht benanntes Verbot der Störung während bestimmter Zeiten)

- „Es ist verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören“....

Das vorgenannte Verbot ist dann artenschutzrechtlich relevant,.....

- „...wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“

Im vorliegenden Fall werden dabei insbesondere diejenigen Zerstörungen und Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten betrachtet, die zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der betroffenen Population (lokale Population oder eine Gruppe lokaler Populationen im Sinne von z.B. Metapopulation) führen.

Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bedeutet, dass alle Habitatemente artenschutzrechtlich relevanter Arten mit einzubeziehen sind, die im Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens bzw. während spezieller Ruhephasen für das dauerhafte Überleben essentiell sind. Die Auswirkungen eines Vorhabens sind dann erheblich, wenn der Bestand oder die Verbreitung der Population im räumlichen Zusammenhang nachteilig beeinflusst werden. Wirkungen auf Individuen sind dementsprechend nur dann von Belang, wenn diese Beeinträchtigungen Auswirkungen auf die ökologische Funktion der Lebensstätten der betroffenen Population oder unmittelbar auf die Population selbst haben könnten. Dies ist aber meist nur bei äußerst seltenen Arten bzw. Arten mit ungünstigem oder schlechtem Erhaltungszustand der Fall.

Bei den in der Tiergruppe Säuger benannten, im Lebensraum potentiell vorkommenden Fledermausarten, handelt es sich überwiegend um so genannte Waldarten, die hinsichtlich ihrer Lebensraumsprüche am stärksten auf den Lebensraum Wald angewiesen sind (Braunes Langohr und Fransenfledermaus - beide Rote Liste NRW: 3, Großer Abendsegler - Rote Liste NRW: I, Wasserfledermaus - Rote Liste NRW: 3). Wochenstuben und Quartiere dieser Fledermäuse finden sich allerdings auch in Gebäuden, als Jagdreviere können ebenso strukturreiche Offenlandlebensräume und Siedlungsbereiche dienen. Letztere werden von der in Nordrhein-Westfalen derzeit als ungefährdet geltenden Zwergfledermaus bevorzugt, die zudem nahezu ausschließlich Gebäude oder Gebäudeteile als Wochenstuben oder Quartiere nutzt.



## Bebauungsplan TÜ 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Eine Tötung oder Verletzung der genannten Fledermausarten im Zuge der Realisierung der Planänderungen ist auszuschließen, da nach fachlicher Einschätzung im Baufeld keine potenziellen Lebensstätten, wie Winter- und Sommerquartiere sowie sonstige Verstecke vorliegen. Ein Abriss von Gebäuden ist nicht vorgesehen.

Erhebliche Störungen von Fledermauslebensräumen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population führen, sind aufgrund schon bestehender bau- oder nutzungsbedingter Vorbelastungen ebenso auszuschließen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden durch das Vorhaben nicht beschädigt oder zerstört, da, wie oben schon dargelegt, potentielle Quartiere und Verstecke in den Änderungsbereichen nicht betroffen sind und das Plangebiet für die Nahrungssuche nur eingeschränkt nutzbar ist.

Die artenschutzrelevanten und für das Rasterblatt aufgelisteten Amphibienarten Gelbbauchunke (Rote Liste NRW: 1N), Kammmolch (Rote Liste NRW: 3), Kleiner Wasserfrosch (Rote Liste NRW: 3) und Springfrosch (Rote Liste NRW: R) werden wegen der erforderlichen, im Plangebiet aber nicht bestehenden Habitatemente ausgeschlossen.

Während der Begehung wurden Grünfrösche in Kleingewässern (Pflützen, Lachen) festgestellt.

Ogleich geeignete Laichgewässer bzw. Landhabitate fehlen, ist ein Vorkommen von wandernden Kreuz- (Rote Liste NRW: 3) und Wechselkröten (Rote Liste NRW: 2) nicht unwahrscheinlich, zumal letztere im umliegenden Marienfeld vorkommen.

Im Hinblick auf die möglichen Amphibienvorkommen wird das Vorliegen eines Verbotstatbestandes ausgeschlossen. Laichgewässer (Fortpflanzungsstätten) sowie als Ruhestätten dienende Habitatemente im Nahbereich der Gewässer werden nicht beansprucht. Gefährdungen bzw. Störungen sind nicht erkennbar.

Eine Tötung von Individuen während der Wanderungen ist unter Beachtung von Bauzeiten oder Einbeziehung von geeigneten Schutzmaßnahmen auszuschließen. Eventuell bestehende Wechselbeziehungen zwischen Laichgewässern- und Landlebensräumen werden dauerhaft nicht unterbunden; dazu trägt das geplante Netz von Grünkorridoren innerhalb des Plangebietes bei.

LANUV-Angaben zur Gruppe der Reptilien beziehen sich auf die in Nordrhein-Westfalen als stark gefährdet eingestufte Zauneidechse (Rote Liste NRW: 2). Sie bewohnt reich strukturierte und vielfältige Offenlandlebensräume wie auch bestimmte Sekundärbiotope (z. B. Eisenbahndämme, Straßenböschungen, Steinbrüche, Sand- und Kiesgruben oder Industriebrachen).

Eine Relevanz für die Planänderungen wird nicht angenommen, da im Plangebiet die Lebensraumanprüche nicht erfüllt werden. In Folge des Vorhabens werden somit weder Reproduktionsstätten noch sonstige Teillebensräume in Anspruch genommen, so dass eine Tötung oder Beschädigung der adulten Tiere bzw. der Eier und Jungtiere ausgeschlossen werden kann.

Hinsichtlich der Artengruppe der Schmetterlinge bestehen zwar laut Naturschutz-Fachinformationssystem des LANUV für den streng geschützten Nachtkerzen-Schwärmer (Rote Liste NRW: 2) ebenso Nachweise ab 1990. Die Tierart bevorzugt



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

aber sonnig-warme, feuchte Lebensräume, die im Eingriffsbereich auszuschließen sind.

Ein als „wertvoll für Schmetterlinge“ eingestufte Wiesenbereich der Biotopkatasterfläche BK-5106-527 befindet sich nicht im Wirkungsbereich der Planänderungen, sondern ca. 1 km weiter östlich.

Nach fachgutachterlicher Einschätzung wird bezüglich der zu berücksichtigenden Europäischer Vogelarten aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und Nutzungseinflüsse vor Ort überwiegend von Vorkommen landesweit ungefährdeter ubiquitärer Arten ausgegangen. Hinsichtlich der im Anhang aufgelisteten Vogelarten war während der Begehung die besonders geschützte Rauchschwalbe (Rote Liste NRW: 3) nachzuweisen. Ferner wurde der Hausrotschwanz festgestellt.

Grundsätzlich kann im Zuge der Vorhabenumsetzung eine Tötung oder Verletzung von Vogelarten bzw. deren Eier oder Jungtiere durch eine an Nistzeiten angepasste Baufeldfreimachung (Roden von Gehölzen oder Abschieben der Vegetationsschicht außerhalb des Brutgeschehens<sup>1</sup> verhindert werden. Durch diese Regelung wird eine Zerstörung belegter Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten und eine Ansiedlung von Vogelarten im Baufeld verhindert. Vorkommen von Vogelarten, die regelmäßig an gleicher Stelle nisten (z.B. traditionelle Greifvogelhorste) werden ausgeschlossen. Ein Verbot der Störung während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nach § 42 Abs. 1 Nr. 2 liegt dann vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Diese Art der Beeinträchtigung betrifft insbesondere die in einem Vorhabensbereich brütenden und störungsempfindlichen Vögel. Im vorliegenden Fall wird aber davon ausgegangen, dass derartige Vorkommen wegen der schon jetzt bestehenden Nutzungseinflüsse eher auszuschließen sind. Zu einer wesentlichen Änderung der Störungssituation durch die zukünftige gewerblich-industrielle Nutzung wird es nicht kommen.

In der Gesamtschau wird davon ausgegangen, dass die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Arten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden und somit nach § 42 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen das Verbot des § 42 Abs. 1 Nr.: 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vorliegt.

Das Ausbleiben des Eintritts eines Verbotstatbestandes ist vornehmlich auf das Fehlen geeigneter Lebensstätten und die bestehende Vorbelastung (Flächennutzung, Baustellenbetrieb, Kfz-Verkehr und Emissionen) zurückzuführen, die ein Vorkommen im B-Plangebiet an sich ausschließen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind bei allen Tiergruppen nicht notwendig. Ein Ausnahmeverfahren nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Eine Unzulässigkeit nach § 19 Abs. 3 BNatSchG bzw. § 4a Abs. 7 LG NW ist nicht erkennbar, da keine unersetzbaren Lebensstätten zerstört werden oder zudem im Umfeld noch genügend Räume mit gleicher Qualität zur Verfügung stehen.

### 2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

---

<sup>1</sup> Bezüglich der berücksichtigten planungsrelevanten Vogelarten kann von folgenden Zeiträumen ausgegangen werden:  
Mitte April bis Ende Juli bei Gehölbewohnern, Mitte März bis Anfang Juni bei Offenlandarten (Quelle: SÜDBECK ET. AL. 2005)



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Die Planung betrifft den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Tü 246 / 3. Änderung.

Mit dem Verzicht auf die Umwidmung von Flächen innerhalb der zwei Änderungsbereiche ergibt sich keine grundlegend andere Situation im Plangebiet.

Bei Zugrundelegung der Beurteilung der bisherigen Planinhalte in den benannten Bereichen und der an die Änderungen geknüpften Zielsetzungen wird aber deutlich, dass eine Nichtanpassung der Gewerbegrundstücke an die veränderten Standortanforderungen der anzusiedelnden Betriebe (Grundstückszuschnitt, -größe, Erschließung) die Sicherung und Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes als Grundlage für eine dauerhafte Arbeitsplatzversorgung in der Region einschränken würde. Andererseits trüge der Verzicht auf die Umplanung im Änderungsbereich 4 dazu bei, dass der südwestlich gelegene Grünstreifen (M1) an der bisherigen Stelle erhalten bliebe.

### **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

In grundlegender Weise tragen die planungsrechtlich zu berücksichtigenden Umweltstandards und Regelwerke zur Umweltvorsorge bei. Neben den grundsätzlichen Aussagen in § 1a Abs. 2 BauGB (z. B. sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung von Bodenversiegelungen, Nachverdichtung) sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauungsplanänderung auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Planungsinhalte bzw. -festsetzungen, die schon im Hinblick auf den rechtskräftigen B-Plan Gültigkeit haben und zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen beitragen, werden nachfolgend zusammengefasst:

#### Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung

- Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit
  - Unterbindung unzulässiger Immissionen (z.B. Lärm) während der konkreten Umsetzung der Bebauungsplaninhalte (Baustellenverkehr o.ä.) oder des späteren Betriebs gemäß der entsprechenden Richtlinien oder Verordnungen (Stichworte: Emissionskontingente, Abstandserlass, Ausschluss von bestimmten Anlagen, schalltechnischer Nachweis i.S.d. TA Lärm im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigung)
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
  - Beanspruchung von Flächen, die unter ökologischen Gesichtspunkten eher geringwertig einzuordnen sind (Inanspruchnahme ehemaliger Tagebauflächen)
  - übliche Vorkehrungen zum Baum-/ Stammschutz nach Erfordernis
  - Anlage von Vegetationsflächen gem. Festsetzungen des B-Planes zur Einbindung der Maßnahmen in die Landschaft
  - Gleichwertiger Ersatz der zu entfernenden Versickerungsmulde M1, keine Beeinträchtigung der Randbegrünung M2



## Bebauungsplan TÜ 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

- Schutzgut Boden
  - Beschränkung der Überbauung und Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß durch eine Begrenzung der GRZ
  - fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915 und 18300
- Schutzgut Wasser
  - Überwiegend ortsnahe Versickerung von geeignetem Oberflächenwasser
- Schutzgut Landschaft
  - Anlage von Vegetationsflächen gem. Festsetzungen des B-Planes zur Strukturierung des überplanten Bereiches und Einbindung der Bebauung gemäß den örtlichen Erfordernissen oder der gestalterischen Zielsetzung
  - Minderung der negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch Begrenzung der Höhenentwicklung bei den geplanten Gewerbebetrieben

### Maßnahmen zum Ausgleich

Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich des unvermeidlichen Eingriffs, sind bereits in derzeit gültigen Bebauungsplanung festgesetzt und im wesentlichen umgesetzt. Sie bedürfen aufgrund der hier zu beurteilenden 4. Änderung keiner Anpassung. Es handelt sich um folgende Maßnahmen:

- grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes gemäß dem städtebaulichen Konzept (Grünkorridore),
- externer Ausgleich (etwa 32 ha) nördlich des Plangebietes (Marienfeld) auf von der RWE Power bereitgestellten Flächen in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Landschaftsplanung umgesetzt (siehe auch Kapitel 2.2.2).

### **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Vorab ist festzuhalten, dass sich Maß und Intensität der Auswirkungen auf die Umwelt nicht prinzipiell von jenen unterscheiden, die bislang aufgrund der Planinhalte des geltenden Bebauungsplanes zu erwarten waren.

Grundlegende Entscheidungen zum Standort, zum Umfang und Art der Planinhalte wurden bereits in der raumordnerischen Betrachtung und der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen. Die Umsetzung des Planes in der vorliegenden Form folgt den planerischen Vorgaben.

Anderweitig in Betracht kommende Lösungen auf Bebauungsplanebene – hier also konkret Alternativen zu den beabsichtigten Änderungen – erscheinen nicht sinnvoll. Bei dem Änderungsbereich 1 handelt es sich die Erweiterung des Lidl-Frischelagers, wobei bestehende Einrichtungen z.B. Lager, Kühlanlagen genutzt werden müssen. Die Erweiterung muss demnach auf einer angrenzenden Fläche erfolgen. Da das Gewerbe- und Industriegebiet Türnich weitgehend bebaut ist, ist eine Erweiterung nur nach Südwesten möglich.



Stadt Kerpen

Anlage 8  
Begründung, Seite 46

## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Diesbezüglich zeigt sich auch, dass die geplanten Änderungen unter Umweltgesichtspunkten eine günstige Alternative darstellen, da sie durch die optimierte Flächennutzung eine Ausweitung des Gewerbe- und Industriegebietes über die bisherigen Grenzen hinaus vermeiden und somit eine zusätzliche Inanspruchnahme des Freiraumes unterlassen.

Vor diesem Hintergrund ist von einem Ausschluss solcher Alternativen auszugehen, die sich ungünstiger auf die Belange des Umweltschutzes ausgewirkt hätten.



## Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

### 3. Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Verfahren der Umweltprüfung - Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Hinsichtlich der geplanten Änderungsbereiche beinhaltet der Umweltbericht eine schutzgutbezogene Erfassung der Auswirkungen auf die Bestandssituation sowie eine Bewertung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft einschließlich der Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Das Bewertungsverfahren beruht auf der „Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen von Biotoptypen“ (FROELICH & SPORBECK 1991).

Der Prognosestand ist vergleichsweise gut gefestigt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Risiken hinsichtlich der Voraussagegenauigkeit auftreten werden. Alle erforderlichen Angaben zu Wirkungen oder Erkenntnissen über Wirkungsketten sind vorhanden. Wissenslücken oder besondere Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen bestehen nicht.

#### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen

Mit den geplanten Änderungen in den Änderungsbereichen 1 und 2 sind keine neuen oder zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen i.S.d. § Abs. 4 BauGB verbunden.

Da die Umweltauswirkungen weitgehend durch die zulässige Nutzung geprägt sind, werden die Maßnahmen zur Überwachung im Wesentlichen die Überprüfung der Einhaltung der Inhalte der Bebauungsplanung umfassen. Dies betrifft insbesondere die sich aus der Art und dem Maß der geplanten Bebauung resultierenden Beeinträchtigungen bestimmter Umweltbelange. Dies erfolgt über die Kontrollinstrumente der Bauordnung.

### 4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zur Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes Kerpen-Türnich soll im Zuge einer 4. Änderung in zwei Bereichen des rechtskräftigen B-Planes Tü 246 / 3. Änderung, eine Anpassung der Gewerbegrundstücke an veränderte Standortanforderungen der anzusiedelnden Betriebe vorgenommen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht verändert. Alle Änderungen finden innerhalb der Grenzen des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes statt. Das zugrundeliegende städtebauliche Gesamtkonzept wird beibehalten.

Im Änderungsbereich 1 beabsichtigt die Lidl Dienstleistung GmbH das Lidl-Frischelager Kerpen zu erweitern. Hierbei wird die GI-Fläche nach Südwesten zu Lasten der öffentlichen Grünfläche M1 und der GI<sup>#</sup> Fläche östlich der Geigerstraße erweitert. Weiterhin wird eine öffentliche Grünfläche M1 unmittelbar östlich der Geigerstraße festgesetzt. Im Änderungsbereich 2 erfolgt eine geringfügige Änderung der Abgrenzung des Betriebsgeländes.

Die geplanten Änderungen berücksichtigen die Vorgaben übergeordneter Planungen.

Für die Planung wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet, der ebenso die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zur Wahrung der Belange von Naturschutz und



## Bebauungsplan TÜ 246/ 4. Änderung „Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III) Kerpen-Türnich

Landschaftspflege beinhaltet wie auch die artenschutzrechtliche Relevanz der Bebauungsplanung beleuchtet.

Schutzwürdige oder rechtskräftig geschützte Landschaftsbestandteile sind von den geplanten Änderungen nicht betroffen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die das Maß der Beeinträchtigung durch den rechtskräftigen Bebauungsplan überschreiten. Schützenswerte Belange der benachbarten Gewerbebebauung und der benachbarten Wohngebiete sind nicht betroffen.

Als Ausgangslage im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Tü 246 / 3. Änderung anzusehen. Die tatsächlich vorhandene Biotopausstattung erfordert aus der Sicht der Eingriffsregelung keine weitergehende Betrachtung. Die unvermeidbaren und nicht weiter zu mindernden Auswirkungen werden, wie für Eingriffe in Natur und Landschaft gesetzlich vorgeschrieben, durch Maßnahmen zum Ausgleich kompensiert.

Die geplante Modifizierung im Änderungsbereich 1 führt zwar zu einer Verschiebung der hergestellten Grünfläche M1, die gliedernden Grünverbindungen innerhalb des Plangebietes bleiben allerdings in gleichem Umfang erhalten. Die Grundzüge der externen Ausgleichsmaßnahmen bleiben unverändert.

Eine Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten im Sinne der artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 Nr.1 bis 3 BNatSchG (Tötung oder Verletzung, Störung, Beschädigung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) bzw. eine Zerstörung der Biotope streng geschützter Arten nach § 19 Abs. 3 BNatSchG bzw. § 4a Abs. 7 LG NW ist nicht zu erwarten.

Insgesamt werden unter Beachtung aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Aufwertung beitragenden landschaftspflegerischen Maßnahmen auch mit Realisierung der Planänderungen voraussichtlich keine unzulässigen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht.

Erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB sind nicht zu erwarten.



Bebauungsplan Tü 246/ 4. Änderung  
„Gewerbe- /Industriegebiet Ville“ (GIB III)  
Kerpen-Türnich

Anhang

Artenschutzrechtlich relevante Arten für das Messtischblatt 5106

Messtischblatt 5106

relevante Lebensraumtypen: Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken (KIGehoe), Vegetationsarme oder -freie Biotope (Veg), Äcker, Weinberge (Aeck), Säume, Hochstaudenfluren (Saeu), Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen (Gaert), Gebäude (Gebaeu)

Gruppe / Art	Status	Erhaltungszustand in NRW	KIGehoe	oVeg	Aeck	Saeu	Gaert	Gebaeu
<b>Säugetiere</b>								
Braunes Langohr	Art vorhanden	G	X			X	X	WS/(WQ)
Fransenfledermaus	Art vorhanden	G	X			(X)	(X)	X/WS/WQ
Großer Abendsegler	Art vorhanden	G	WS/WQ	(X)	(X)	(X)	X	(WQ)
Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	X				X	(WQ)
Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	XX				XX	WS/WQ
<b>Amphibien</b>								
Gelbbauchunke	Art vorhanden	S		X	(X)	X		
Kammolch	Art vorhanden	G	X			(X)	(X)	
Kleiner Wasserfrosch	Art vorhanden	G	(X)				X	
Kreuzkröte	Art vorhanden	U		X	(X)	(X)	XX	
Springfrosch	Art vorhanden	G	X			(X)		
Wechselkröte	Art vorhanden	U		X	(X)	(X)	XX	
<b>Reptilien</b>								
Zauneidechse	Art vorhanden	G-	X	(X)	X	XX	X	(X)
<b>Schmetterlinge</b>								
Nachtkerzen-Schwärmer	Art vorhanden	G		X		XX	X	
<b>Vögel</b>								
Baumfalke	sicher brütend	U	X			X		
Feldschwirl	sicher brütend	G	XX		(X)	XX		
Graumammer	sicher brütend	S			XX	XX		
Graureiher	sicher brütend	G	X		X		X	
Grauspecht	sicher brütend	U-				(X)		
Grünspecht	sicher brütend	G	X			X	X	
Habicht	sicher brütend	G	X		(X)		X	
Kiebitz	sicher brütend	G			XX			
Kiebitz	Durchzügler	G			XX			
Kleinspecht	sicher brütend	G	X				X	
Kornweihe	Wintergast	G			X	XX		
Mäusebussard	sicher brütend	G	X		X	X		
Nachtigall	sicher brütend	G	XX			X	X	
Neuntöter	sicher brütend	U	XX			X		
Pirol	sicher brütend	U-	X				X	
Rauchschwalbe	sicher brütend	G-			X	X	X	XX
Rebhuhn	sicher brütend	U			XX	XX	X	
Rohrweihe	beobachtet zur Brutzeit	U			X	X		
Schleiereule	sicher brütend	G	X		X	XX	X	X
Schwarzkehlchen	sicher brütend	U	X		(X)	XX		
Schwarzspecht	sicher brütend	G	X			X		
Sperber	sicher brütend	G	X		(X)	X	X	
Steinkauz	beobachtet zur Brutzeit	G	XX		(X)	X	X	X
Teichhuhn	sicher brütend	G	X			X	X	
Turmfalke	sicher brütend	G	X		X	X	X	X
Turteltaube	sicher brütend	U-	XX		X		(X)	
Wachtel	sicher brütend	U			XX	XX		
Waldkauz	sicher brütend	G	X			(X)	X	X
Waldohreule	sicher brütend	G	XX			(X)	X	
Wasserralle	beobachtet zur Brutzeit	U				(X)		
Wespenbussard	sicher brütend	U	X			X		
Wiesenpieper	sicher brütend	G-			(X)	XX		
Wiesenschafstelze	sicher brütend	G			XX	XX		

XX Hauptvorkommen, X Vorkommen, (X) potentielles Vorkommen  
Vögel: B kommt als Brutvogel vor, D kommt als Durchzügler vor, W kommt als Wintergast vor, (.) potentielles Vorkommen  
Fledermäuse: WS Wochenstube, ZQ Zwischenquartier, WQ Winterquartier, (.) potentielles Vorkommen

S	ungünstig/schlecht (rot)
U	ungünstig/unzureichend (gelb)
G	günstig (grün)



**Bebauungsplan TÜ 246/ 4. Änderung  
„Gewerbe- / Industriegebiet Ville“ (GIB III)  
Kerpen-Türnich**

Hinweis auf Textquellen

Der Umweltbericht beinhaltet und basiert auf Textstellen und Angaben folgender Unterlagen:

- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan BP Tü Nr. 246 / 2. Änderung " Gewerbe- / Industriegebiet Ville" (GIB III) im Stadtteil Kerpen Türnich
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 246 Gewerbe- und Industriegebiet Ville (Stadt Kerpen / Rhein-Erft-Kreis) 2. Änderung
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan BP Tü Nr. 246 / 3. Änderung " Gewerbe- / Industriegebiet Ville" im Stadtteil Kerpen Türnich
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan BP Tü Nr. 246 / 4.Änderung "Gewerbe- / Industriegebiet Ville" im Stadtteil Kerpen Türnich, Mai2009
- ADU cologne – Institut für Immissionsschutz GmbH, Köln: Stellungnahme zu Teilflächen mit Emissionskontingenten im eingeschränkten Industriegebiet. 4.Änderung Bebauungsplan BP Tü Nr. 246 "Gewerbe- / Industriegebiet Ville" im Stadtteil Kerpen-Türnich, 26. 06.2009.