

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 164

Erftstadt-Gymnich

Kehler Weg, Erweiterung Getreidelager RaiBa

**Bebauungsplan Nr. 164  
Erftstadt-Gymnich, Kehler Weg,  
Erweiterung Getreidelager RaiBa  
- Begründung -**

Begr\_BPL\_0444.doc Stand 26. November 2013

**Stand Zweite (unbeschränkte) Offenlage November 2013**

**Inhaltsübersicht**

1. Räumlich-strukturelle Situation
2. Anlass und Ziele der Planung
3. Bestandssituation
4. Städtebauliches Konzept
5. Planungsrecht
6. Planfestsetzungen
7. Kennzeichnung
8. Hinweise
9. Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen
10. Standort- und Planungsalternativen
11. Planverwirklichung
12. Umweltbericht einschließlich artenschutzrechtliche Vorprüfung (separat)
13. Bebauungsplan - Grundlagen
14. Flächenbilanz

## 1. Räumlich-strukturelle Situation

Erfstadt liegt innerhalb der so genannten alten Kornkammer der Zülpicher Börde, deren Siedlungsstruktur auch heute noch einen überwiegend landwirtschaftlichen Charakter hat. Die landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich zum Teil noch innerhalb der Ortslagen. In den letzten Jahren wurden eine Reihe von Aussiedlerhöfen schwerpunktmäßig in den Bereichen südlich Kerpen und westlich Gymnich errichtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 Erfstadt-Gymnich, Kehler Weg, erstreckt sich im Nordwesten des Stadtgebietes von Erfstadt westlich der Gemarkung Gymnich, Flur 16, Flurstücke 74 und 73 (tlw.). Er umfasst eine Fläche von rd. 17.300 m<sup>2</sup>.

Auf einer Fläche von rd. 4.300 m<sup>2</sup> besteht hier heute bereits ein Fachbetrieb für landwirtschaftliche Erzeugnisse. Dieser Bezugs- und Absatzhandel von regional angebautem Getreide und sonstigen Produkten des ländlichen Bedarfs wird durch die Raiffeisenbank Gymnich eG (RaiBa) genossenschaftlich betrieben. Die satzungsgemäße Zielsetzung der Genossenschaftsbank liegt dabei historisch insbesondere im gemeinschaftlichen Verkauf des regional angebauten Getreides, dem gemeinschaftlichen Einkauf landwirtschaftlicher Bedarfsartikel sowie im Handel mit sonstigen Waren.

Westlich des Bestandsbetriebes ist auf rd. 11.000 m<sup>2</sup> eine Erweiterung der Betriebsfläche geplant. Dieser Bereich wird heute als Pferdekoppel genutzt.

Der Betrieb besteht seit Anfang der 1960er Jahre an diesem Standort. Durch die 1976 abgeschlossene Flurbereinigung wurde das heutige Straßen- und Wirtschaftswegenetz gebildet, über das auch die Warenabteilung erschlossen wird. Seit dieser Zeit hat sich östlich des Betriebsgeländes Wohnbebauung entwickelt. Hierdurch ist eine Gemengelage entstanden.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

Die Raiffeisenbank Gymnich eG bedient sich zur Lagerung des regional angebauten Getreides sowie der Handelsprodukte externer Läger. Zur Verbesserung der Betriebslogistik und Reduzierung der Fahrverkehre sollen diese externen Lagerstätten schrittweise aufgegeben und am Standort Kehler Weg auf der Erweiterungsfläche zusammen gefasst werden.

Die städtebaulichen Ziele der vorliegenden Planung lassen sich wie folgt zusammen fassen:

- Planungsrechtliche Sicherung des Standortes der Warenabteilung am Kehler Weg
- Verbesserung der bestehenden Gemengelage-Situation, insbesondere in Bezug auf Schall- und Staubbelastung der unmittelbaren Nachbarschaft, durch Verlagerung wesentlicher Betriebsprozesse auf die Erweiterungsfläche
- Minimierung der durch die Erweiterung und zusätzliche Bodennutzung am Standort Kehler Weg entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaftsbild.

### 3. Bestandssituation

#### 3.1 Genossenschaftlicher landwirtschaftlicher Bezugs- und Absatzhandel

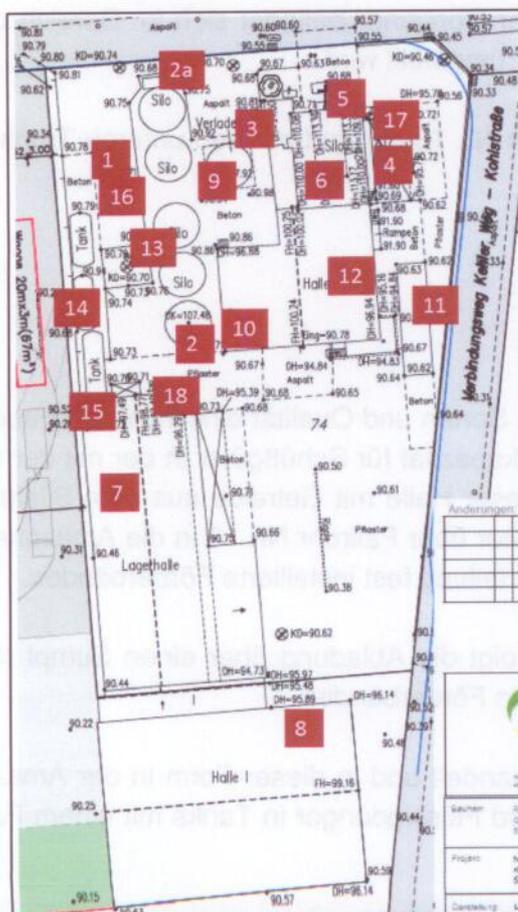
Der genossenschaftliche landwirtschaftliche Bezugs- und Absatzhandel stellt neben dem Bankgeschäft satzungsgemäß das zweite wesentliche Tätigkeitsfeld der Raiffeisenbank Gymnich eG dar. Zu den Handelsprodukten der Genossenschaftsbank zählen neben dem Getreide aus regionalem Anbau ferner folgende Artikel für den landwirtschaftlichen Bedarf:

- Futter-, Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Saatgut und Sämereien, Erden und Rindenmulch
- Brennstoffe
- sonstiger ländlicher Bedarf der Hofbewirtschaftung (z.B. Abdeckfolien, Zaunmaterialien, Berufsbekleidung u.ä.).

Dabei werden z.B. Brennstoffe im Wesentlichen als so genannte Streckengeschäfte ohne Zwischenlagerung am Kehler Weg abgewickelt. Zu den Dienstleistungen des Fachbetriebes zählen die Getreidebearbeitung zur Qualitätssteigerung (Trocknung) sowie Wiegungen landwirtschaftlicher Transportfahrzeuge für Dritte unabhängig von der Ernte.

#### 3.2 Betriebseinrichtungen Bestand

Die Bestandsanlage am Kehler Weg gliedert sich in folgende Betriebseinheiten:



- 1) Außenelevator
- 2) Trogkettenförderer über den Silos 1-5
- 2a) Trogkettenförderer unter den Silos 1-5
- 3) Trogkettenförderer (Siloturm bis Rundsilos)
- 4) Hebebühne / Getreideannahme
- 5) Trogkettenförderer für Getreideausputz (aus Silo in Container)
- 6) Siloturm mit Maschinenhaus
- 7) Schüttgutlagerhalle („Amazonenhalle“)
- 8) Angemietete Lagerhalle
- 9) Verlade-silo
- 10) Palettenlager
- 11) Fuhrwerkswaage
- 12) Büro / Verkaufsraum
- 13) 5 Rundsilos
- 14) Flüssigdüngertanks mit Verladeplatz
- 15) Sumpf zur Beschickung der Amazonenhalle
- 16) Fallrohr zur Verladung
- 17) Fallrohr zur Verladung
- 18) Fallrohr zur Beschickung der Amazonenhalle

Quelle: AGRAVIS / RaiBa 2012

### 3.3 Schüttgutkapazitäten des Bestandsbetriebes (Getreide- und Dünger)

Das wesentlichste Handelsprodukt der Raiffeisenbank Gymnich eG stellt das regional angebaute Getreide dar. Die Ernte erfolgt einmal im Jahr im Sommer und kann sich witterungsabhängig von Juni bis in den Oktober verteilen. Dabei wurde von den im Einzugsbereich des Standortes befindlichen Ackerflächen jährlich rd. 15.300 t pro Jahr am Standort Kehler Weg umgeschlagen.

Das Getreide wird durch die Landwirte als Schüttgut angeliefert. Die Annahme am Kehler Weg erfolgt nach Vollwiegung der Transportfahrzeuge auf der Waage Nr. 11 an der Getreideannahme Nr. 4. Das Korn gelangt von hier aus direkt in den Siloturm (Nr. 6).

Je nach weiterer Lagerplanung zur Separierung des Getreides im Siloturm nach Sorten und Qualitäten einschließlich Feuchtigkeitsgehalt bestehen im Weiteren verschiedene Möglichkeiten:

1. Einlagerung im Siloturm in verschiedenen Silozellen
2. Transport in Verladesilo Nr. 9 über Trogkettenförderer Nr. 3
3. Transport in Rundsilos Nr. 13 über Trogkettenförderer Nrn. 3 und 2
4. hintere Verladung auf Lkw über Trogkettenförderer Nr. 3 und Fallrohr Nr. 16
5. vordere Verladung auf Lkw direkt aus Siloturm über Fallrohr Nr. 17.

Es gibt zwei Container für den Ausputz des Getreides. Ein kleiner wird über den Trogkettenförderer Nr. 5 automatisch beschickt. Ein größerer Container befindet sich im Bereich der Flüssigdüngertanks, in den der Ausputz bei Bedarf umgefüllt wird.

Die Auslagerung des Getreides aus den Rundsilos Nr. 13 erfolgt über den unteren Trogkettenförderer Nr. 2 a auf den Elevator Nr. 1:

1. zur Verladung auf Lkws,
2. in das Verladesilo oder
3. in den Siloturm.

Zur Separierung des angelieferten Getreides nach Sorten und Qualität einschließlich Feuchtigkeitsgehalt besteht neben den Silos auch Lagerkapazität für Schüttgüter in der mit der Nr. 7 bezifferten Amazonenhalle. Die Beschickung dieser Halle mit Getreide aus dem Siloturm Nr. 6 erfolgt über den Trogkettenförderer Nr. 3 weiter über Fallrohr Nr. 18 in die Amazonenhalle. Innerhalb der Halle bestehen für die Unterverteilung fest installierte Förderbänder.

Zur direkten Beschickung der Amazonenhalle erfolgt die Abladung über einen Sumpf (Nr. 15) auf einen Innenelevator und die innen liegenden Förderbänder.

Auch der Dünger wird zum Teil als Schüttgut gehandelt und in dieser Form in der Amazonenhalle zum Abverkauf vorgehalten. Daneben wird Flüssigdünger in Tanks mit einem Fassungsvermögen von rd. 120 t gelagert.

Die Anlieferung dieser Ware erfolgt durch Lkws und Kleintransporter. Für die Umlagerungsprozesse werden Gabelstapler genutzt.

### 3.4 Lagerkapazitäten des Bestandsbetriebes

Die Lagerkapazitäten des Bestandsbetriebes für Schütt- und Stückgüter befinden sich

- am Standort Kehler Weg und
- in externen Lägern.

#### 3.4.1 Standort der RaiBa am Kehler Weg

Bisher wurden folgende Kapazitäten für die Getreidelagerung der RaiBa genutzt:

Nr. 6	Siloturm	rd. 500 t
Nr. 7	Amazonenhalle	rd. 1.300 t
Nr. 9	Verladesilo	rd. 130 t
Nr. 13	5 Stahlblechsilos gesamt	<u>rd. 1.250 t</u>
		rd. 3.180 t

Die ca. 600 m<sup>2</sup> große Halle Nr. 8 wurde zusätzlich angemietet. Diese wird im Wesentlichen als Lager für Saatgut, Futter- und Düngemittel in Form von Stückgut genutzt. Ferner befindet sich hierin der Container für Pflanzenschutzmittel. Darüber hinaus befindet sich neben dem rd. 20 m<sup>2</sup> großen Verkaufsraum im Hallenbereich Nr. 10 das so genannte Palettenlager mit einer Fläche von rd. 150 m<sup>2</sup>.

Güter wie Pfähle, Mulche und Erden werden auch im Außenbereich gelagert. Diese Fläche beträgt rd. 200 m<sup>2</sup>. Die Hälfte davon befindet sich unter einem Schleppdach zwischen den Hallen 7 und 8.

#### 3.4.2 Externe Läger

Da die lokalen Kapazitäten für Getreide und Stückgüter am Standort Kehler Weg nicht ausreichen, wird Getreide extern gelagert. Nur etwa 25 % des Getreideumsatzes können bislang vor Ort vorgehalten werden (einschließlich der Halle südlich des Betriebsgeländes der RaiBa).

Die Lagerkapazität in den angemieteten Hallen besteht für Getreide in einer Größenordnung von rd. 12.150 t sowie für Sackware bis zu 900 m<sup>2</sup>.

### 3.5 Problemstellung der Bestandssituation

Am Standort Kehler Weg kommt es im Wesentlichen zu folgenden Fahrbewegungen:

- An- und Abverkauf der benannten Handelsgüter einschließlich Getreide aus regionalem Anbau
- Kundenverkehr zur Inanspruchnahme von Dienstleistungen (z.B. Wiegungen)

- Personalfahrten sowie
- Müllentsorgung.

Durch die Inanspruchnahme der Dienstleistung "Getreidetrocknung" entstehen keine zusätzlichen Verkehre, da diese Umschlagmenge bereits im An- und Abverkauf (siehe erster Punkt) mit erfasst wird.

Hinzu kam bisher der Frachtaufwand für die Saatgutreinigung mit Umlagerung in der Amazonenhalle. Diese durch eine externe Firma am Standort Kehler Weg durchgeführte Dienstleistung ist mittlerweile eingestellt worden.

Durch die Lagerung in externen Lägern entstehen über den eigentlichen Annahme- und Abverkauf-Vorgang hinaus zusätzliche Fahrten in erheblichem Umfang. Für das Jahr 2010 werden die Getreide-Fuhren auf insgesamt rd. 4.500 geschätzt. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- a) Annahme
  - 1. Wiegung des beladenen Fahrzeuges am Kehler Weg (Nr. 11)
  - 2. Entladung (Nr. 4)
  - 3. Wiegung des leeren Fahrzeuges am Kehler Weg (Nr. 11)
- b) Zwischenlagerung am Standort Kehler Weg (Nr. 6, 7, 9 oder 13)
- c) Umlagerung in externe Hallen
  - 1. Wiegung des leeren Transportfahrzeuges am Kehler Weg (Nr. 11)
  - 2. Beladung (Nr. 9, 16 oder 17)
  - 3. Wiegung des beladenen Transportfahrzeuges am Kehler Weg (Nr. 11)
  - 4. Transport in externe Lagerhalle
- d) Rückholung zum Abverkauf (Direktvermarktung)
  - 1. Wiegung des leeren Transportfahrzeuges am Kehler Weg (Nr. 11)
  - 2. Fahrt zur externen Lagerhalle
  - 3. Beladung
  - 4. Wiegung des beladenen Transportfahrzeuges am Kehler Weg (Nr. 11).
- e) Abverkauf
  - 1. Wiegung des leeren Transportfahrzeuges am Kehler Weg (Nr. 11)
  - 2. Beladung
  - 3. Wiegung des beladenen Transportfahrzeuges am Kehler Weg (Nr. 11).

Die Fahrten zu c) und d), die durch die Umlagerung an andere Standorte entstehen, sowie der Abverkauf e) verteilen sich mit saisonalen Spitzen über das ganze Jahr.

Hierbei unberücksichtigt bleibt das so genannte Getreide-Streckengeschäft mit direkten Transportwegen vom landwirtschaftlichen Betrieb zum Abnehmer. Hierdurch fallen keine Fahr- und Lagertätigkeiten am Betriebsgelände der Warenabteilung am Kehler Weg an. Dieser Umsatz machte 2010 beispielsweise rd. 4.000 t aus.

Das Getreide wird zu rd. 95 % mit Traktorengespannen mit Längen von ca. 18 m incl. Traktor und einer höchstzulässigen Breite von 2,55 m einschließlich Seitenwände des Anhängers angeliefert, vereinzelt auch mittels Lkw.

Im Verhältnis zu dem Verkehrsaufkommen während der Erntezeit ist der Anlieferungs-, Kunden-, Personal- und Entsorgungsverkehr im übrigen Jahr verhältnismäßig gering und ohne wesentliche saisonale Spitzen (siehe Näheres hierzu in Kapitel 6.4 Erschließung).

Der Zeitpunkt der Ernte der einzelnen Getreidesorten ist im Wesentlichen abhängig von den Witterungsverhältnissen während des Reifeprozesses. Daher kann sich die Ernte der einzelnen Getreidesorten in der Zeit von Juni bis Oktober überschneiden. Dabei liegt der zeitliche Schwerpunkt in der Gersten- und Weizenernte. Daher ist auch die Annahme des Getreides am Standort Kehler Weg und die damit verbundene Verkehrsbelastung im zeitlichen Ablauf naturgemäß witterungsabhängig und entsprechend nicht absolut planbar.

#### 4. Städtebauliches Konzept

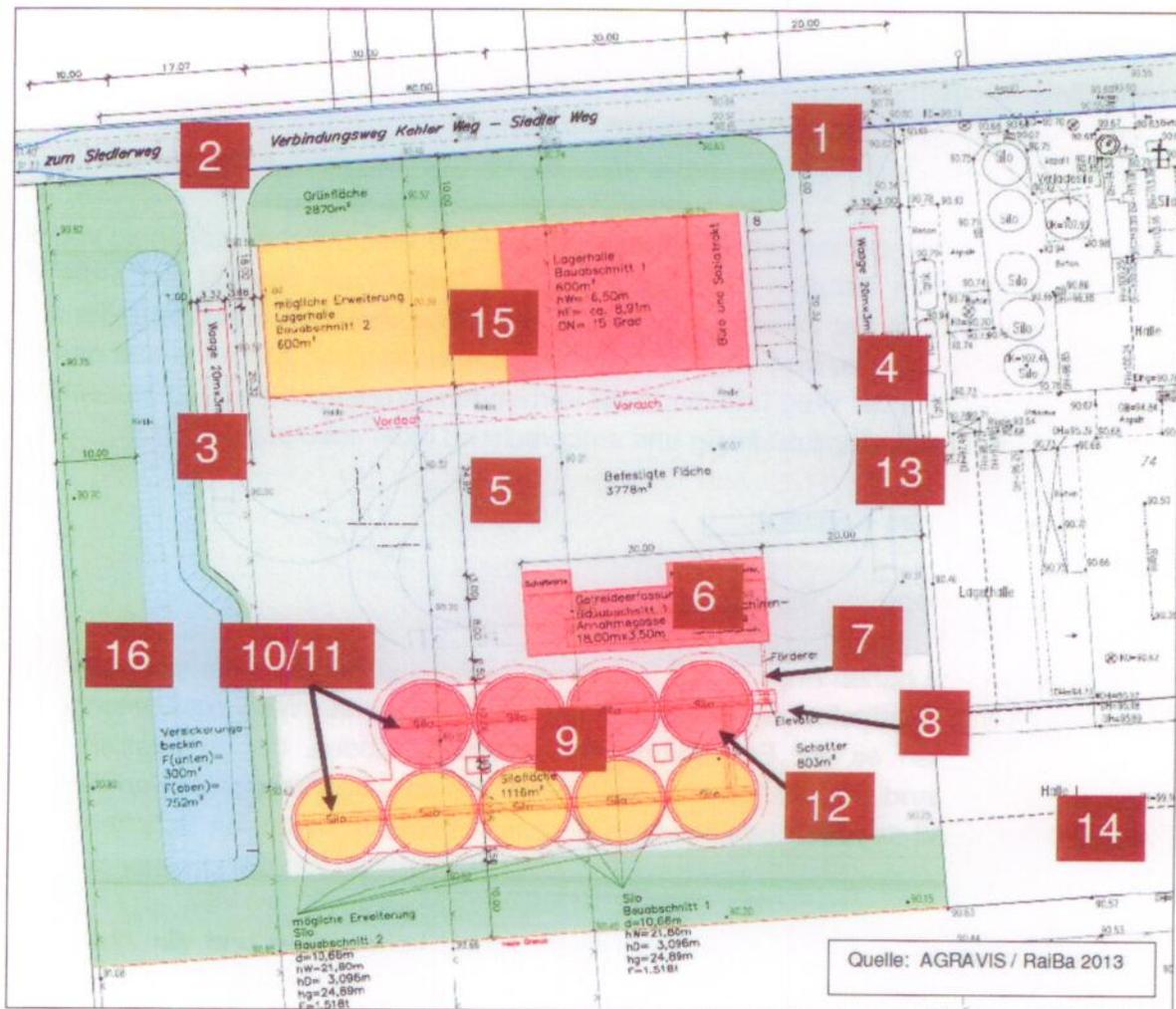
##### 4.1 Anlagenplanung

Zur Reduzierung des hohen Fracht- und Prozessaufwandes sollen die externen Lagerkapazitäten schrittweise unmittelbar an der Bestandsanlage am Kehler Weg zusammengefasst werden. Hierzu bedarf es der Erweiterung des Betriebsgeländes, die im westlichen Anschluss an den Bestand vorgesehen ist. Die Verlagerung der Lagerkapazitäten an den Kehler Weg soll aufgrund der noch bestehenden Mietverhältnisse in mehreren Schritten vollzogen werden.

Durch die Neuplanung wird die Lagerung am Standort konzentriert und die Abfertigung durch eine moderne neue Annahme sowie Separierung beschleunigt und vereinfacht. Dadurch entfallen zukünftig die Prozessstufen 3.5 c) "Umlagerung in externe Hallen" und d) "Rückholung zum Abverkauf", so dass sich die erforderlichen LKW-Getreide-Fuhren halbieren.

Sackware soll zukünftig im Wesentlichen im Bereich der Erweiterungsfläche untergebracht werden. Die südlich der Bestandsanlage gelegene angemietete Halle Nr. 8 soll dann zukünftig auch von Westen mit Sackware oder Getreide beschickt werden können. Die Beschickung der mit Nr. 7 bezeichneten so genannten Amazonenhalle mit Schüttgütern (Getreide oder Dünger) erfolgt im Wesentlichen über einen Sumpf und innen liegende Förderbänder von den Transportfahrzeugen oder einem Fallrohr aus. In Einzelfällen können zur Abladung Förderbänder zum Einsatz kommen. Für den Abtransport werden Gabelstapler mit Schaufelaufsatz genutzt. Bei den letzten beiden Prozessen stehen die Transportfahrzeuge vor der Amazonenhalle.

Die Planung stellt sich zur zweiten (uneingeschränkten) Offenlage 2013 wie folgt dar:



Durch die Farbgebung rot / ocker wird die Umsetzung in zwei Bauabschnitte unterschieden. Im rot dargestellten 1. Bauabschnitt sollen mindestens 2 der Silos errichtet werden.

Die Planung umfasst den Neubau folgender Betriebseinrichtungen:

- 1 Einfahrtsbereich für Pkw sowie allgemeiner Ausfahrtsbereich
- 2 Einfahrtsbereich für Transportfahrzeuge (Lkw. Traktoren u.ä.)
- 3 Waage I für Vollwiegungen
- 4 Waage II für Leerwiegungen
- 5 Hofffläche / Wartezone Transportfahrzeuge während der Erntezeit
- 6 Getreideaufnahme (Einfahrt von Westen)
- 7 Trogkettenförderer (Verbindung Annahme-Getreidesilos Nr. 8)
- 8 Elevator zur Einlagerung
- 9 bis zu 9 Getreidesilos
- 10 Trogkettenförderer oberhalb der Getreidesilos
- 11 Trogkettenförderer unterhalb der Getreidesilos

- 12 Rückführung
- 13 möglicher Förderweg Getreideannahme Nr. 6 zu den Bestandssilos in der östlichen Betriebsfläche
- 14 extern angemietete Halle
- 15 Lagerhallen
- 16 Versickerungsbecken.

Die geplanten Silos haben eine lichte Höhe von rd. 25 m. Den höchsten Punkt nimmt der Elevatorkopf mit rd. 28,5 m lichte Höhe ein. Die Annahme kommt auf rd. 20 m, das Verladesilo auf rd. 14 m und die Firste der Lagerhallen auf rd. 9,5 m.

Da der Standort bereits durch den Bestandsbetrieb geprägt wird, wirkt sich die auf der zum Kehler Weg abgewandten Seite geplante Neubebauung nicht weitergehend negativ auf das Ortsbild aus.

Die auf der Erweiterungsfläche vorgesehenen Lagerkapazitäten stellen sich wie folgt dar:

Nr. 8	Getreidesilos (bis zu 9 á rd. 1.500 to)	rd. 13.500 t
Nr. 12	Verladesilo	<u>rd. 60 t</u> rd. 13.560 t
Nr. 15	Lagerhallen (maximal zweimal 600 m <sup>2</sup> )	rd. 1.200 m <sup>2</sup>
	Außenlagerflächen	rd. 300 m <sup>2</sup>

Die im Endausbau am Standort Kehler Weg vorgesehenen Lagerkapazitäten stellen sich wie folgt dar:

Silokapazitäten Bestand	rd. 3.200 t
Silokapazitäten Neubau	<u>rd. 13.560 t</u> rd. 16.760 t
Lagerkapazitäten Hallen Bestand	rd. 770 m <sup>2</sup>
Lagerkapazitäten Hallen Neubau	<u>rd. 1.200 m<sup>2</sup></u> rd. 1.970 m <sup>2</sup>
Außenlagerkapazitäten Bestand	rd. 100 m <sup>2</sup>
Außenlagerkapazitäten Neubaubereich	<u>rd. 300 m<sup>2</sup></u> rd. 400 m <sup>2</sup>

Dabei sollen die Außenflächen im Bestandsbereich zukünftig halbiert werden. Die Lagerfläche beschränkt sich dabei auf einen Bereich unterhalb des Schleppdaches südlich der Amazonenhalle.

Die Anlieferung für die südliche Lagerhalle im Bestandsbereich erfolgt über Lkws und Förderbänder. Zukünftig kann die Halle zusätzlich von Westen aus beschickt werden.

## 4.2 Getreideannahme

Die Annahme der Hauptgetreidemengen (Gerste und Weizen) soll zukünftig im Neubaubereich erfolgen.

Dieser Betriebsprozess stellte sich wie folgt dar:

1. Die das Getreide anliefernden Transportfahrzeuge, bei denen es sich i.d.R. um Traktor-Gespanne mit einer Länge von rd. 18 m handelt, fahren durch die Einfahrt Nr. 1 von Norden auf die Waage Nr. 3. Der im Regelfall 3 Minuten dauernde Wiegeprozess kann so zügig abgewickelt werden, dass ein Rückstau auf den Wirtschaftsweg vermieden werden kann.
2. Nach Verlassen der Waage erfolgt die Verprobung. Dabei befinden sich die Transportfahrzeuge im Hofbereich Nr. 5. Hier besteht die Aufstellmöglichkeit von mindestens 8 Transportfahrzeugen.
3. Die Einfahrt in die Annahme Nr. 6 erfolgt von Westen. Die Annahmleistung der Anlage beträgt bis zu 150 t pro Stunde. Der Annahmeprozess dauert etwa 5 Minuten.
4. Die Leerwiegung des Transportfahrzeuges erfolgt auf der Waage Nr. 4. Die Organisation der Wiegeprozesse erfolgt mittels Einweisung durch das Anlagenpersonal.
5. Die Förderung des Getreides von der Annahme Nr. 6 in die Rundsilos Nr. 9 erfolgt über Trogkettenförderer Nr. 7 und Elevator Nr. 8.

### Belastungsprognose im Neubaubereich an den Erntetagen

Die Haupternte der Getreidesorten Gerste und Weizen erfolgte in den letzten Jahren witterungsabhängig über einen Zeitraum von 3 Wochen im Sommer (jeweils 10 bis 15 Tage Gerste und Weizen). Dabei ist - als Maximalansatz gemäß Verkehrsgutachten - an repräsentativen Tagen mit bis zu 200 Traktorgespanssen zu rechnen. Aufgrund der auch bei trockener Witterung vorherrschenden morgendlichen Feuchtigkeit wird mit den Feldarbeiten in der Regel erst zwischen 10:00 und 11:00 Uhr morgens begonnen. Der Erntetag kann daher bis in die Nachtstunden hinein andauern. Pro Stunde können dabei zwischen 10 und 12 Transportfahrzeuge abgefertigt werden.

### Belastungsprognose im Bestandsbereich an den Erntetagen

An der vorhandenen Getreideerfassung am Kehler Weg sollen zukünftig nur noch die regionalen Sonderkulturen wie z.B. Mais, Raps, Roggen, Hafer und Qualitätsweizen angenommen und gelagert sowie feuchte Ware davon separiert werden. Die Haupternte auch dieser Getreidesorten erfolgte in den letzten Jahren witterungsabhängig über einen Zeitraum von rd. 3 Wochen im Sommer. In dieser Zeit gab es rd. 10 repräsentative Erntetage. Die Anzahl der Transportfahrzeuge betrug dabei bis zu 24 pro Tag.

## 4.3 Sonstige Produkte / Lagerkapazitäten

Durch den Neubaubereich wird das im Zusammenhang mit Anlieferung, Abverkauf, Personal und Entsorgung entstehende Verkehrsaufkommen außerhalb der Erntezeit weiter entzerrt.

#### 4.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt über das bestehende Straßen- und Wirtschaftswegenetz. Im Übrigen werden die für die Bestandsanlage bestehenden Versorgungseinrichtungen z.B. für Strom und Wasser genutzt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen städtischen Schmutzwasserkanal. Das im Bereich der Erweiterungsfläche auf versiegelte Flächen anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden.

#### 4.5 Zusammenfassende Beurteilung

Mit der vorliegenden Planung sind folgende Vorteile verbunden:

- Möglichkeit der Zusammenlegung der Standorte "Warenannahme" und "Lagerung" - Wegfall von Umlagerungsprozessen
- Verlagerung wesentlicher Betriebsprozesse nach Westen einschließlich Beschickungsmöglichkeit der südlichen Bestandshalle von Westen
- Reduzierung von Umlagerungsprozessen am Standort Kehler Weg
- Verkürzung der Annahmeprozesse / Beschleunigung der Abfertigung
- Schaffung von Getreideseparierungsmöglichkeiten
- Eingrünung der Erweiterungsfläche nach Norden, Westen und Süden.

Die aufgezählten Aspekte tragen bei zur:

- Verbesserung der bestehenden Gemengelage-Situation
- Qualitätssteigerung durch Separierung des Getreides
- Umweltverbesserung durch Reduzierung des Verkehrs-, Schall- und Staubaufkommens.

### 5. Planungsrecht

#### 5.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, überlagert von der Freiraumfunktion "Bereich für den Schutz des Grundwassers und Gewässerschutz (BGG)" dargestellt.

Für die Ortslage von Gymnich östlich des Plangebietes (ungefähr ab Mitte Kehler Weg) enthält der gültige Regionalplan die Darstellung Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB).

Westlich des Plangebietes wird der Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich durch die Darstellung "Agrarbereich mit spezialisierter Intensivnutzung" überlagert. Hierdurch wird die regionalplanerische Bedeutung dieses Agrarbereiches als Standort zahlreicher Aussiedlerbetriebe, die intensive Veredelungswirtschaft betreiben, hervorgehoben.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des Militärflughafens in Kerpen, aber noch innerhalb des weiteren Bauschutzbereiches gemäß § 10 Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Der Bebauungsplan Nr. 164 Ertstadt-Gymnich hat die planungsrechtliche Sicherung eines Fachbetriebes für landwirtschaftliche Erzeugnisse mit unmittelbarem Bezug zur Bodennutzung im Außenbereich zum Ziel, deren Betriebsflächenerweiterung am Standort Kehler Weg der Bewältigung der bestehenden Gemengelage dient.

Der Geltungsbereich liegt mit unter 1,2 ha unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsfähigkeit, die i.d.R. bei einer Größenordnung von 10 ha beginnt.

Die vorliegende Planung ist somit an die Ziele der Raumordnung i.S. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) angepasst.

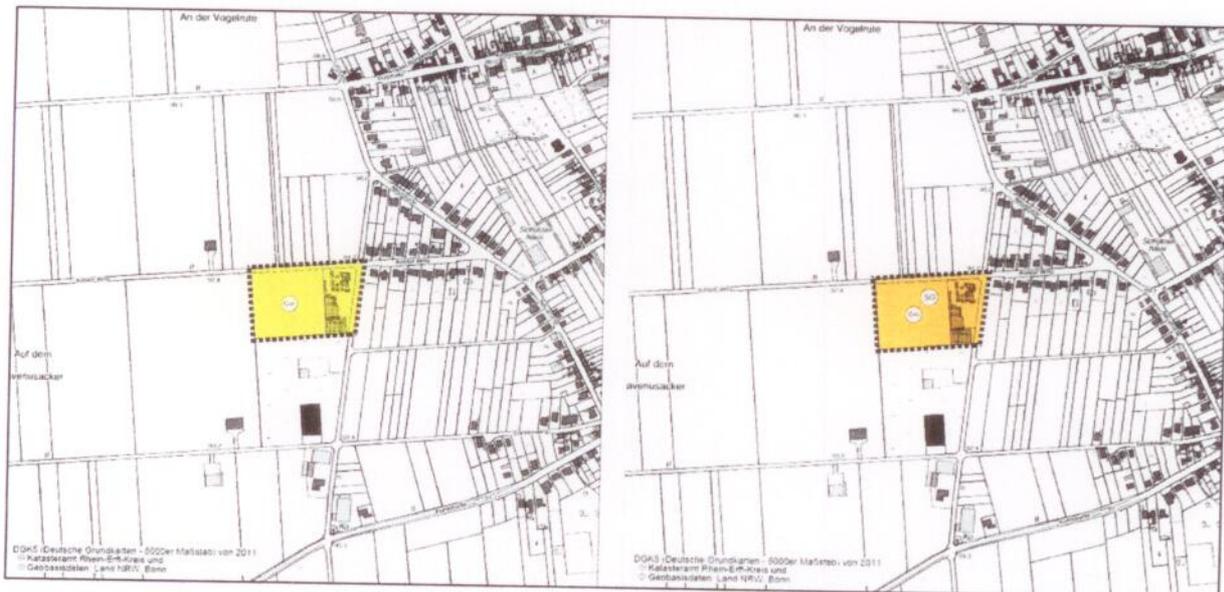
### 5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ertstadt enthält für das Plangebiet die Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft".

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren entsprechend den damit verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fachbetrieb für landwirtschaftliche Erzeugnisse" geändert werden.

Ferner enthält der Flächennutzungsplan der Stadt Ertstadt den Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Schutzgebietes zur Grund- und Quellwassergewinnung.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ertstadt wird die Anpassungsbestätigung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz des Regierungspräsidiums Köln (Bezirksplanungsbehörde) erforderlich. Diese liegt mit Datum vom 05.03.2013 vor.



Fläche für die Landwirtschaft und für den Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)



Fläche für die Landwirtschaft

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Sondergebiet

### 5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 164 Erfstadt-Gymnich liegt innerhalb des Landschaftsplanes 4 "Zülpicher Börde" des Rhein-Erft-Kreises. Schutzfestsetzungen bestehen nicht. Als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme 5.1.51/14 ist die Hofeingrünung mit Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 164 Erfstadt-Gymnich berücksichtigt die Entwicklungen des Landschaftsplanes 4.

### 5.4 Flurbereinigung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 164 Erfstadt-Gymnich liegt innerhalb des Verfahrensgebietes der seit dem 30. April 1976 rechtskräftigen Flurbereinigung.

### 5.5 Abrundungssatzung Neustraße

Rd. 200 m nördlich der Bestandsanlage beginnt das Satzungsgebiet der seit dem 03. Dezember 2002 rechtskräftigen Abrundungssatzung Neustraße (Allgemeines Wohngebiet).

### 5.6 Denkmal

Im Kreuzungsbereich Verbindungsweg Kehler Weg - Kohlstraße befindet sich eine als Denkmal in die Denkmalliste der Stadt Erfstadt eingetragene Kapelle. Ferner wird das an der Bestandsanlage vorhandene Wegekreuz als Denkmal in der Denkmalliste geführt (siehe Planzeichnung).

## 6. Planfestsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO)

#### 6.1.1 Sondergebiet Fachbetrieb für landwirtschaftliche Erzeugnisse

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 164 Erfstadt-Gymnich, Kehler Weg, liegt in der Überplanung des bestehenden Fachbetriebes "Warenabteilung" der Raiffeisenbank Gymnich eG am Kehler Weg sowie in der Erweiterung dieses Betriebsgeländes um einen bisher unbeplanten Bereich. Entsprechend dieses der Landwirtschaft dienenden Bezugs- und Absatzhandels von regional angebautem Getreide und sonstigen Produkten des landwirtschaftlichen Bedarfes erfolgt eine Festsetzung als Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Fachbetrieb für landwirtschaftliche Erzeugnisse".

Der Fachbetrieb soll zukünftig über den Bestandsbereich SO1 hinaus auch auf der Erweiterungsfläche SO2

- a) Gebäude und Einrichtungen errichten dürfen, die der Lagerung von Getreide aus dem regionalen Anbau und dem Handel mit Produkten des landwirtschaftlichen Bedarfs dienen,
- b) Handel mit Getreide, Saatgut und Futtermittel gemäß Nr. 46.21, Düngemittel gemäß Nr. 47.76.1 und Pflanzenschutzmittel gemäß Nr. 46.75.0 des landwirtschaftlichen Bedarfs der Klassifikation der Wirtschaftszweige [Statistisches Bundesamt, WZ 2008] betreiben sowie
- c) Dienstleistungen im Zusammenhang mit Getreide aus dem regionalen Anbau, z.B. Wiegevorgänge oder Getreidetrocknung, ausüben dürfen.

Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass in der überbaubaren Grundstücksfläche SO2.3 nur Siloanlagen errichtet werden dürfen. Hierdurch wird vermieden, dass alternativ zu Silos auch bauliche Anlagen mit geschlossenen Umfassungswänden errichtet werden können. Letzteres wäre aus Gründen des Landschaftsbildes unerwünscht.

### 6.1.2 Sortimentsbeschränkung

Die unter 6.1.1 b) neben Getreide benannten Handelsprodukte nehmen rd. 87,5 % der Hallen- und Außenlagerkapazitäten ein. Auf den verbleibenden Flächen werden untergeordnete Randsortimente vorgehalten. Hierbei handelt es sich zu rd. 6,5 % um Erden und Rindenmulch [aus 47.76.1 WZ 2008], die im Wesentlichen im Außenbereich gelagert werden. Dieser Klassifikation der Wirtschaftszweige [Statistisches Bundesamt, WZ 2008] sind auch Sämereien zuzuordnen, die als Tütchen-Ware auf Verkaufsständen angeboten werden und einen entsprechend geringen Platzbedarf einnehmen.

Darüber hinaus soll der Waren- und Absatzhandel auch weiterhin folgende untergeordnete Bedarfe abdecken:

- a) Bau- und Heimwerkerbedarf wie bspw. Gerätestiele, Sensen, Äxte und Pflanzenschutzspritzen einschließlich Zubehör aus 47.52 WZ 2008 sowie Arbeitsbekleidung und -schuhe aus 47.71 und 47.72 WZ 2008,
- b) zoologischer Bedarf wie bspw. Vogeltränken, Futterrinnen, Nistzellen und Mausefallen aus 47.76.2 WZ 2008.
- c) Sonstige Sortimente sind ausnahmsweise zulässig, sofern die Lagerfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und im betrieblichen Zusammenhang unterhalten wird.

Zu den sonstigen Sortimenten zu c) zählen z.B. Produkte wie Silofolien, Siloschutzgitter, Feldvlies, Vogelschutznetze, Bindegarn z.B. für Rundballen u.ä. Ferner zählen hierzu die nicht über das Streckengeschäft abgewickelten festen Brennstoffe wie Brikett- oder Holzgebände.

Zur absoluten Beschränkung dieser Handelsprodukte werden die maximal zulässigen Lagerflächen - bezogen auf die reinen Lagergrundflächen ohne Rangierbereiche für Gabelstapler o.ä. - wie folgt festgesetzt:

Sämereien, Erden und Rindenmulch: bis zu 150 m<sup>2</sup> Hallen- oder Außenlagerfläche.  
Handelsprodukte zu a) bis c): jeweils bis zu 50 m<sup>2</sup> Hallen- oder Außenlagerflächen.

Zusätzlich ist ein Verkaufs- und Kassenraum in der bestehenden Größenordnung von bis zu 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Mit diesen Lagerflächenbeschränkungen wird der Erhalt des bestehenden Verkaufssortimentes erfasst. Eine Sortimentserweiterung oder Erweiterung der Lagerflächen zur Umsatzerhöhung im Betriebsbereich des Handels mit sonstigen Bedarfen des landwirtschaftlichen Bedarfs ist nicht vorgesehen.

Die Sortimentsbeschränkung erfolgt entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ertfstadt, Februar 2011 unter Bezugnahme auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige [Statistisches Bundesamt, WZ 2008]. Die in dem Konzept für das Stadtgebiet abgeleitete "Ertfstädter Liste" dient als Checkliste für die Prüfung von Ansiedlungsvorhaben. Eine entsprechende Prüfung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 164 Ertfstadt-Gymnich, Kehler Weg, hat erbracht, dass durch die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Handelssortimentes die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Ertfstadt nicht beeinträchtigt wird,

- da nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zugelassen werden und
- einzelne betroffene zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente nur sehr untergeordnet zulässig sind.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Handelsfunktion am westlichen Siedlungsrand von Ertfstadt-Gymnich ist daher nicht gegeben, zumal der Fachbetrieb "Warenabteilung" lagekonform mit seinem Sortiment insgesamt auf die Bedarfe der regionalen landwirtschaftlichen Betriebe ausgerichtet ist.

### 6.1.3 Lagerkapazitäten

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 164 Ertfstadt-Gymnich, Kehler Weg, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die externen Lagerkapazitäten für Schütt- und Stückgüter an dem Standort Kehler Weg zu konzentrieren. Hierzu bedarf es der Erweiterungsfläche SO2, die auf der Basis des vorliegenden Bebauungsplanes somit erstmalig baulich genutzt werden soll. Sie erstreckt sich westlich des bestehenden Betriebes und damit auf der der Ortsrandlage abgewandten Seite.

Mit der Konzentration der Lagerkapazitäten am Standort Kehler Weg wird nicht die betriebswirtschaftliche Zielsetzung der Erhöhung des Getreideumsatzes verfolgt. Aufgrund der nicht beliebig vermehrbaren Getreideernten und der tendenziell rückläufigen landwirtschaftlichen Flächen wird auch für die weiteren Betriebsjahre mit einem im Wesentlichen gleichbleibenden Getreideumschlag gerechnet.

1275

Durch folgende teilflächenbezogene Festsetzung der Lagerkapazitäten in Kombination mit den im Weiteren festgesetzten Schallauflagen (siehe 6.4) wird die Hauptbetriebstätigkeit zukünftig entsprechend auf die Erweiterungsfläche verlagert:

- SO1: bis zu 2.000 t Lagerkapazität in Silos und 1.600 m<sup>2</sup> Lagerkapazität in Hallen und auf Außenflächen
- SO2: bis zu 14.000 t Lagerkapazität in Silos und 1.500 m<sup>2</sup> in Lagerkapazitäten in Halle und auf Außenflächen.

In den innerhalb der Teilfläche SO1 vorhandenen Hallen kann bei Bedarf ganz bzw. teilweise ebenfalls Getreide gelagert werden. Dies kann aus Separierungsgründen oder in guten Erntejahren erforderlich werden. Ferner schwankt das so genannte Getreide-Streckengeschäft jährlich. 2010 betrug diese Größenordnung rd. 4.000 t. Unter Berücksichtigung dieser Schwankungen wird der Getreideumschlag des Standortes Kehler Weg auf eine Größenordnung von 20.000 t beschränkt.

Durch diese Beschränkung wird gewährleistet, dass der Standort über das regionale Getreidevorkommen hinaus nicht als Umschlagplatz von nicht-regionalen Vorkommen genutzt werden kann. Unabhängig davon verbleibt dem Fachbetrieb ein Spielraum, auch ernte- und wirtschaftsbedingte Spitzen mit aufnehmen zu können.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 164 Erfstadt-Gymnich, Kehler Weg, im Wesentlichen über die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahlen (GRZ) und die maximalen absoluten Höhen der baulichen Anlagen mit Bezug auf das amtliche Höhensystem "Normalhöhennull" (NHN) bestimmt.

Dabei liegt die GRZ sowohl in der Teilfläche SO1 als auch in SO2 bei maximal 0,6 und unterschreitet damit die in § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,8 angegebene Obergrenze für sonstige Sondergebiete. Diese Obergrenze gilt auch für Gewerbe- und Industriegebiete.

Der Versiegelungsgrad sollte gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 80 % des Baugrundstückes nicht überschreiten. Aufgrund der innerhalb der Teilfläche SO2 vorgesehenen Begrünung und Versickerungsfläche wird dieser Orientierungswert in SO2 eingehalten. Das Bestandsgrundstück SO1 ist dagegen fast vollständig betrieblich genutzt und versiegelt. Dieser Zustand wird durch eine entsprechende Festsetzung berücksichtigt. Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens sind hierdurch nicht zu erwarten, da sich das Sondergebiet nach Norden, Westen und Süden in eine im Übrigen nicht baulich genutzte Fläche einfügt. Zudem würde ein Entsiegelungsgebot einen Eingriff in die ausgeübte Bestandsnutzung darstellen und wäre damit unverhältnismäßig.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich bezogen auf die Erweiterungsfläche SO2 um eine Angebotsplanung. In der Teilfläche SO1 wird die Bestandsbebauung planungsrechtlich erfasst. Die Bereiche der geplanten bzw. bestehenden Bebauung werden dabei durch Baugrenzen festgesetzt. Die herausragendsten Bauteile der Warenabteilung

stellt in SO2 der Elevatorkopf der Siloanlage dar. In SO1 ist dies der Siloturm, auf dem sich eine Mobilfunkanlage befindet.

Durch die gewählten Höhenfestsetzungen wird in beiden Teilflächen die mögliche Lage dieser Anlagen

- a) innerhalb der Teilfläche SO1 auf die Bestandsbereiche und
- b) innerhalb der Teilfläche SO2 auf die südliche Betriebsfläche beschränkt.

Aus logistischen Gründen sind in SO2 das Verladesilo und die Getreideannahme unmittelbar nördlich der Silos anzuordnen. Diese Anordnung stellt das Ergebnis zahlreicher Planungsvarianten dar. Damit ist auch eine Höhenstaffelung von Norden nach Süden verbunden, durch die die Landschaftsbild-Wirkung als verträglichste Lösung der zahlreichen geprüften Planungsvarianten gesehen wird. Hierzu werden auch die Eingrünung der Erweiterungsfläche sowie eine unaufdringliche Farbgebung und Materialwahl der hervorragenden Anlagen beitragen.

Insgesamt stellen sich die bestehenden und geplanten Höhenverhältnisse wie folgt dar:

SO1:Bestand SO2:Planung	Bezugshöhe Gelände	festgesetzte Maximalhöhe (Plan)	relative Höhe Hauptbaukörper	mögliche Aufbauten (Text)
SO1.1	rd. 90,7 m über NHN	107,5 m über NHN	rd. 16,8 m	rd. 4,7 m
SO1.2	rd. 90,7 m über NHN	108,0 m über NHN	rd. 17,3 m	rd. 4,7 m
SO1.3	rd. 90,7 m über NHN	113,4 m über NHN	rd. 22,7 m	rd. 4,0 m *
SO1.4	rd. 90,7 m über NHN	95,8 m über NHN	rd. 5,1 m	---
SO1.5	rd. 90,7 m über NHN	100,3 m über NHN	rd. 9,6 m	---
SO1.6	rd. 90,7 m über NHN	ohne Angabe	---	---
SO1.7	rd. 90,7 m über NHN	98,8 m über NHN	rd. 8,1 m	---
SO1.8	rd. 90,6 m über NHN	99,2 m über NHN	rd. 8,6 m	---
SO2.1	rd. 90,5 m über NHN	100,0 m über NHN	rd. 9,5 m	---
SO2.2	rd. 90,5 m über NHN	110,6 m über NHN	rd. 20,1 m	---
SO2.3	rd. 90,5 m über NHN	115,7 m über NHN	rd. 25,2 m	rd. 3,5 m
* vorhandene Mobilfunkantenne				

Dabei stellt "NHN" (Normalhöhennull) das geodätische Bezugshöhensystem dar.

Durch die gewählten Höhenfestsetzungen wird auch gewährleistet, dass die durch die Bestandsanlage bereits vorhandene Schattenwirkung für die Ortsrandlage Gymnich nicht wesentlich verändert wird.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind grundsätzlich die landesrechtlichen Abstandflächen-Bestimmungen zu berücksichtigen. Diese bemessen sich im vorliegenden Fall gemäß § 6 Abs. 5 Landesbauordnung (BauO NRW) 3. Spiegelstrich für Gewerbegebiete. Diese werden aufgrund der aus Logistikgründen geringen Abstände zwischen den einzelnen Baukörpern zum Teil unterschritten. Dies betrifft die Lage zwischen den Silos und die Abstände Siloanlage - Annahme. Mit der Gestattung der Unterschreitung dieser nach innen

gerichteten Abstandflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB sind keine Brandschutz-Einschränkungen verbunden. Darüber hinaus dienen die Abstandflächenregelungen im Wesentlichen aus wohngygienischen Gründen dem Schutz des gesunden Wohnens. Diese Schutzfunktion wird durch die gewählte Festsetzung hier nicht betroffen.

Durch die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Teilfläche SO2 wird mit der vorliegenden Planungsvariante auch die rückwärtige Andienungsmöglichkeit der südlichen Halle in SO1 geschaffen.

**6.3 Nebenanlagen**

Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, dem Grünstreifen sowie der Versickerungsfläche sind Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen, die dem Betrieb dienen, zulässig. Zu diesen untergeordneten Nebenanlagen zählen z.B. die Wiege- und Fördereinrichtungen sowie der Versorgung des Betriebes z.B. mit Elektrizität dienende Anlagen (Trafo).

**6.4 Erschließung**

Der Fachbetrieb "Warenabteilung" der Genossenschaftsbank wird über das vorhandene öffentliche Straßen- und Wirtschaftswegenetz erschlossen. Dieses ist als Ergebnis einer Flurbereinigung in den 1970er Jahren entstanden.

**6.4.1 Festsetzungen im Bebauungsplan**

Das unmittelbar an das Betriebsgelände grenzende Straßen- und Wegenetz wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bereich bestehender bzw. geplanter Einfahrtsbereiche auf das Betriebsgelände wird über die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie erfasst. Weitere Einfahrten zwischen den geplanten Ein- und Ausfahrten in SO2 schließen sich zudem aufgrund der Festsetzung des 10-m-Grünstreifens aus.

**6.4.2 Verkehrsgutachten**

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sind Aussagen zu der gesicherten Erschließung zu treffen. Hierfür wurde eine Verkehrsuntersuchung zu dem Bebauungsplan Nr. 164 durch das Ingenieurbüro VSU GmbH, Herzogenrath, durchgeführt. Der Gutachter kommt darin zu folgenden Ergebnissen:

**Verkehrsaufkommen im Jahresdurchschnitt**

Die Fahrbewegungen am Standort Kehler Weg stehen im Zusammenhang mit

- dem An- und Abverkauf der Handelsgüter einschließlich Getreide,
- Kundenverkehr zur Inanspruchnahme von Dienstleistungen (Wiegungen),
- Personalfahrten sowie
- sonstigen Fahrten wie etwa zur Müllentsorgung.

Da im Bestand die lokalen Lagerkapazitäten nicht ausreichen, bestehen externe Lagermöglichkeiten. Hierdurch entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Umlagerungsprozesse. Auf der Basis der Umschlagmengen des Jahres 2010 wurde geschätzt, dass der Standort jährlich ein Ziel- und Quellverkehrsaufkommen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 61.000 Fahrten einschließlich der Umlagerungsprozesse aufweist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Umlagerungsprozess vier Fahrten i.S. der Betrachtung des Verkehrsgutachtens verursacht: sowohl die Auslagerung als auch die Rückholung des Getreides sowie der sonstigen Lagergüter verursachen jeweils eine Hin- und Rückfahrt.

Während einige Fahrtzwecke regel- und gleichmäßig auf das Jahr verteilt sind, sind für andere Fahrtzwecke, wie etwa die Getreideanlieferung, aber auch die Umlagerung von Getreide an andere Lagerstandorte, Zeiten erhöhten Aufkommens festzustellen. Der Abverkauf verteilt sich ebenfalls über das Jahr. Die Prozesse weisen somit zwar zeitliche Spitzen auf; diese sind nach Einschätzung des Verkehrsgutachters jedoch aus verkehrstechnischer Sicht unkritisch.

Ausgehend von 6 Betriebstagen in der Woche ergibt sich für das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Bestand eine Größenordnung von ca. 120 bis ca. 280 Fahrten am Tag. Bezogen auf eine Spitzenstunde von ca. 10 % des durchschnittlichen täglichen Verkehrs ergeben sich ca. 12 bis 28 Fahrten pro Spitzenstunde (entspricht 6 bis 14 Fahrzeugen, die an- und abfahren). Bei dieser geringen Fahrtenhäufigkeit ist nach Einschätzung des Gutachters die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Straßensystems gegeben. Zum Vergleich hat der Gutachter angegeben, dass für einen typischen SB-Markt pro Tag mit etwa 3.500 Fahrten, für einen Baumarkt mit etwa 2.600 Fahrten pro Tag zu rechnen ist. Das hier erzeugte Verkehrsaufkommen ist also um den Faktor 10 bis 30 geringer.<sup>1</sup>

Durch die Reduzierung der Fahrten zu externen Lagerstandorten wird sich entsprechend der Prognose des Verkehrsgutachtens die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge auf ca. 11 bis 26 Fahrten reduzieren (entspricht 6 bis 13 Fahrzeugen, die an- und abfahren). Diese Reduzierung des Jahresverkehrs wird sich daher im durchschnittlichen Verkehrsgeschehen nur unwesentlich auswirken, da bereits im Ausgangszustand die Verkehrssituation sehr leistungsfähig ist.<sup>2</sup>

### **Verkehrsaufkommen während der Erntezeit**

Neben der Abschätzung der Gesamtentwicklung des Standortes hinsichtlich des Verkehrs wird eine Betrachtung des Spitzenverkehrsaufkommens benötigt, um verkehrsgeometrische Überlegungen und Leistungsfähigkeitsberechnungen vornehmen zu können.

Da das größte Verkehrsaufkommen bei der Anlieferung zur Erntezeit auftritt, ist diese Situation im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen und die hierdurch verursachten Verkehrszustände planerisch maßgeblich. Die Leistungsfähigkeitsberechnung stützt sich daher auf das Spitzenverkehrsaufkommen zur Erntezeit, da gerade in dieser Situation die Verkehrsanlage das Verkehrsaufkommen bewältigen muss.

<sup>1</sup> Verkehrsgutachten VSU GmbH, 15.05.2012, S. 3

<sup>2</sup> Verkehrsgutachten VSU GmbH, 15.05.2012, S. 14 unten

Die Ernte kann sich je nach witterungsabhängigem Reifegrad des Getreides über einen Zeitraum von mehreren Monaten von Juni bis in den Oktober erstrecken. Durchschnittlich dauert die Gersten- und Weizenernte jeweils 10 bis 15 Tage, die Ernte der Sonderkulturen ca. 10 Tage im Jahr. Da die Vorgänge erheblich vom Wetter abhängen, können diese sowohl zeitlich stark verteilt als auch zeitlich konzentriert ablaufen.

Die der Verkehrsanalyse zugrunde liegende Verkehrserhebung fand daher am 02.08.2011, einem Erntetag statt. Der Zähltag war nach Einschätzung des Verkehrsgutachters günstig, da an diesem Tag mehrere Sorten angeliefert wurden und damit von einem seltenen Ereignis hoher Verkehrsmengen gesprochen werden kann. Insgesamt wurden 254 Pkw-Einheiten über sieben Stunden erhoben. Größere Fahrzeuge wie Traktoren und Lkws wurden dabei mit mehreren „Pkw-Einheiten“ (PkwE) berechnet, um deren Bedeutung im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Straßen- und Wegenetzes zu berücksichtigen. Lkw- und Lastzüge werden mit 1,5 PkwE, Traktoren mit Anhängern mit 2,0 PkwE, Pkw und Krafträder jeweils mit 1 Pkw-Einheit bewertet.<sup>3</sup>

### **Prognose für die Bestandsanlage**

Die besondere Verkehrssituation von Tagen der Getreideernte wurde detailliert untersucht. Der Verkehrsablauf im Bereich der heutigen Anlage funktionierte auch am Tag der Verkehrserhebung weitgehend störungsfrei. Es bildeten sich im Süden entlang des Verbindungsweges zur Kohlstraße nahezu ohne Unterbrechung Warteschlangen, die mehrere Züge umfassten.<sup>4</sup>

Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt, die Betriebsabläufe wesentlich zu verbessern. Hierzu zählt die Konzentrierung der Annahme und Lagerung der Hauptgetreidesorten im Neubaubereich. An der bisherigen Annahmestelle können somit zukünftig Sonderkulturen und feuchte Ware separiert angenommen und gelagert werden. Die Annahme reduziert sich am Bestand dadurch auf ca. 10 % des bisherigen Fahrtenaufkommens. Zur Vereinfachung des Verkehrsflusses wird die Voll-Wiegung an diesem Standort, die anschließende Leerwiegung jedoch an der neu zu bauenden Waage auf dem westlichen Betriebsgelände erfolgen. Hierdurch entfällt die Wendefahrt an der bisherigen Annahmestelle.

Durch die erhebliche Mengenreduzierung an der Bestandsanlage hat diese mit einer durchschnittlichen Tagesbelastung von ca. 50 Annahmeprozessen keine Verkehrsbedeutung mehr und kann bei Fragen zur Leistungsfähigkeitsberechnung im Weiteren unberücksichtigt bleiben, weil auch die Verkehrsmengen für diesen Fahrtzweck auf dem Verbindungsweg Kehler Weg / Kohlstraße sehr gering sind.<sup>5</sup> Ferner kann bei den erwarteten ca. 50 Fahrten am repräsentativen Anliefertag für Sonderkulturen nach Einschätzung des Verkehrsgutachters mit sehr hoher Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Wartezeiten mehr entstehen und somit keine Wartepositionen im Straßenraum notwendig werden.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> Verkehrsgutachten VSU GmbH, 15.05.2012, S. 5

<sup>4</sup> Verkehrsgutachten VSU GmbH, 15.05.2012, S. 24

<sup>5</sup> Verkehrsgutachten VSU GmbH, 15.05.2012, S. 16

<sup>6</sup> Verkehrsgutachten VSU GmbH, 15.05.2012, S. 20

**Prognose für den geplanten Anlagenteil**

Die Lagerkapazitäten für Getreide sind derzeit einschließlich aller extern angemieteten Hallen mit ca. 15.300 t anzusetzen. Der Bebauungsplan setzt zur möglichen Berücksichtigung besonders guter Ernten sowie der Streckengeschäfte eine Obergrenze der Lagerkapazitäten von 20.000 t fest. Daher ist auch bei einer insgesamt reduzierten Gesamtverkehrsmenge nicht auszuschließen, dass die mögliche Kapazitätserweiterung durch den zeitlichen Zusammenfall der Ernte verschiedener Getreidesorten auf die verkehrlich hoch belasteten Erntevorgänge an wenigen Tagen Auswirkungen haben wird. Zur Sicherheit wird daher durch den Verkehrsgutachter für die Prognose abgeschätzt, dass die mögliche Kapazitätserweiterung direkte Auswirkungen auf die Tages- und Spitzenverkehre haben wird. Somit werden die erfassten Verkehrsmengen für die Getreideanlieferung um das Steigerungsmaß der Lagerfläche von ca. 25 % erhöht. Dagegen werden die Lkw-Fahrten, die derzeit für die Umlagerung in externe Lagerflächen benötigt werden, in Zukunft entfallen, so dass Lkw-Getreidefahrten zur Umlagerung um 50 % reduziert werden. Der Endzustand soll im Jahr 2018 erreicht werden, so dass der Prognosehorizont das Jahr 2018 ist.

Nach der vorliegenden Verkehrsprognose sind für die einzelnen Streckenabschnitte an Spitzen-Liefertagen folgende Verkehrsmengen am Tag zu erwarten:

Prognose Tagesverkehr	Lkw/Lz	Traktor- gespanne	Pkw	Krad	Summe	Anteil
Verbindungsweg zum Siedlerweg	24	109	72	4	209	30,6 %
Verbindungsweg zur Neustraße	4	30	87	2	123	18,0 %
Kehler Weg	2	12	89	2	105	15,4 %
Verbindungsweg zur Kohlstraße	22	107	113	4	246	36,0 %
	52	258	361	12	683	

Quelle: Verkehrsgutachten VSU GmbH, 15.05.2012, S. 16

Für die zukünftige Annahmestelle wird sowohl mit einer Verdoppelung der Förderleistung als auch mit einer weiteren Beschleunigung durch den Wegfall der Separierungsbedarfe geplant. Es wird somit erwartet, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit für die Schlangenbildung um ca. 60 % reduziert wird. Für einen Tag mit sehr hohem Verkehrsaufkommen prognostiziert der Gutachter für die Spitzenzeit im Endausbau ca. 6 auf die Abfertigung wartende Fahrzeuge. Dies entspricht etwa einer Schlangen-Länge von ca. 60 bis 70 m. Da das neue Grundstück entlang des Verbindungsweges Kehler Weg / Siedlerweg über 100 m lang ist, können angemessene Warteflächen auf dem neuen Grundstücksteil im Hof nachgewiesen werden. Die Verkehrsfläche muss daher für die Aufstellung wartender Fahrzeuge nicht in Anspruch genommen werden.<sup>7</sup>

**Straßengeometrie<sup>8</sup>**

<sup>7</sup> Verkehrsgutachten VSU GmbH, 15.05.2012, S. 21  
<sup>8</sup> Verkehrsgutachten VSU GmbH, 15.05.2012, S. 21

Während der Kehler Weg als Straße ausgebaut ist, sind die Verbindungswege als Wirtschaftsweg gestaltet. Diese Wirtschaftswege dienen in erster Linie der Bewirtschaftung der Felder, werden aber auch von Fußgänger- und Radverkehr zu Freizeitzwecken genutzt. Die an den Hauptknoten angrenzenden Wege und Straßen weisen in ihrem derzeitigen Ausbauzustand unterschiedliche Breiten auf. Um die Leistungsfähigkeit des Systems zu sichern, schlägt der Verkehrsgutachter Folgendes vor:

1. Kehler Weg im Osten: Die Straße wird mit einer ausgebauten Fahrbahn von ca. 5,5 m Breite an den Knotenpunkt geführt. Wegen des geringen Aufkommens mit Lkw kann als maßgeblicher Begegnungsfall Pkw / Lkw angegeben werden. Die vorhandene Breite ist für diesen Begegnungsfall nach der aktuellen RASSt (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) noch akzeptabel. Dort wird für den eingeschränkten Bewegungsspielraum eine erforderliche Breite von 5,0 m angegeben. Für den normalen Begegnungsfall werden 5,55 m für erforderlich gehalten. Hier sind somit keine baulichen Maßnahmen erforderlich.
2. Verbindungsweg in Richtung Neustraße: Der Weg ist mit ca. 3,1 m asphaltierter Breite für einen Begegnungsfall nicht ausreichend. Es wird jedoch vorgeschlagen, die Breite beizubehalten. Zum einen besteht mit dem Kehler Weg in Richtung Osten eine Alternativroute zur Neustraße, zum anderen wird der Wartezeitverlust an der untersuchten Kreuzung mit ca. 100 sec. geschätzt. Dieser entsteht, wenn an der Kreuzung ein Fahrzeug auf ein anderes Fahrzeug, das den Verbindungsweg in Gegenrichtung benutzt, warten muss. Bei der angegebenen Qualitätsstufe und den erwarteten Verkehrsmengen von 26 Pkw-Einheiten in der Spitzenstunde ist die zusätzliche Wartezeit ohne Weiteres ohne Leistungseinbußen zu bewältigen.
3. Verbindungsweg Kehler Weg / Kohlstraße in Richtung Süden: Hier sollte auf einer Länge von ca. 50 m eine Fahrbahnbreite von 6,5 m gesichert werden, um das aneinander Vorbeifahren sowie das anschließende Einscheren in die schmale Trasse zu gewährleisten. Das Maß ergibt sich dadurch, dass im Extremfall zwei Fahrzeuge aus Süden auf den Knoten zufahren wollen, während ein Fahrzeug aus Norden in den Weg einbiegt. Sind alle drei Fahrzeuge Traktoren mit zwei Anhängern, ergibt sich ein Maß aus  $3 \cdot 18,35 \text{ m} = 55,05 \text{ m}$ . Da jedoch der vorbeifahrende Traktor direkt nach der Vorbeifahrt an den zwei anderen Traktoren in die schmalere Spur einbiegt, wird nicht das volle Längenmaß benötigt. Um die Fahrer nicht zu höchster Fahrpräzision zu zwingen, ist ein großzügiges Maß von 50 m Länge anzusetzen. Im weiteren Verlauf des Weges in Richtung Süden sind an geeigneten Stellen Ausweichstellen zu sichern. Hierzu bieten sich die Einmündungen der Feldwege an.
4. Verbindungsweg Kehler Weg / Siedlerweg: Dieser übernimmt gemäß der Neuplanung die Hauptzufahrtfunktion. Die vorgeschlagene Breite von 6,5 m ist dabei bis 50 m westlich der Zufahrt 1b zu sichern. Das Maß ergibt sich analog zur Länge am Verbindungsweg zur Kohlstraße. Die Planung des Vorhabens muss darüber hinaus sicher stellen, dass bei einer Zufahrt von Westen in die neue Anlage die Flächen für das Abbiegen auf dem Privatgrundstück gewährleistet werden. Das Flurstück für den Feldweg ist derzeit hierfür nicht ausreichend breit. Darüber hinaus sind ebenfalls im weiteren Wegeverlauf

an geeigneten Stellen Ausweichstellen zu sichern. Hierzu bieten sich die Einmündungen der Feldwege an.

5. Die Eckausrundungen im Knotenpunktbereich Kehler Weg / Verbindungswege sollen nicht zu knapp dimensioniert werden. Vorgeschlagen wird mindestens 10 m für die Ausrundung zwischen dem Verbindungsweg zum Siedlerweg und dem Verbindungsweg zur Kohlstraße südlichem Kehler Weg.

Über die Empfehlungen 3 und 4 des Verkehrsgutachters hinaus ermöglicht die Festsetzung der Verkehrsflächenbreite nicht nur in einem Teilbereich sondern auf Höhe des gesamten Betriebsgeländes die Sicherung einer ausreichenden Ausbaubreite der Verbindungswege. Durch die zusätzliche Einplanung einer Westzufahrt für Transportfahrzeuge wird die Verkehrsabwicklung zur Erntezeit weitergehend entzerrt und das Wirtschaftswegenetz entlastet.

Auch der Empfehlung des Verkehrsgutachters zur Eckausrundung (Punkt 5) wird planungsrechtlich durch eine entsprechende Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie gefolgt. Ausbautechnisch bestehen hier keine Änderungsbedarfe, da auch bisher bereits das Betriebsgelände für entsprechende Fahrten mit genutzt wird. Gleiches gilt für die Ausweichstellen in den Einmündungsbereichen der Feldwege (siehe Punkte 3 und 4). Hier ist - unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren - darauf zu achten, dass sich die bisher nicht kritisierte Bestandssituation zukünftig im Hinblick auf die möglichen Fahrradien und Sichtverhältnisse nicht verschlechtert.

Insgesamt handelt es sich bei diesen Vorschlägen nicht um Maßnahmen, die innerhalb des Bebauungsplanes regelbar sind.

### **Verkehrslenkung<sup>9</sup>**

Die gemessenen Verkehrsstärken weisen nach, dass der Zufluss und auch der Abfluss des Standortes in der Hauptsache sowohl über den Verbindungsweg zum Siedlerweg als auch über denjenigen zur Kohlstraße verlaufen. Auch ohne weitere Verkehrsregelung kann erwartet werden, dass der Zufluss über den Verbindungsweg zum Siedlerweg nach Realisierung der Maßnahme zunehmen wird, da die Hauptzufahrt sich dort befinden wird. Bei einer Gleichverteilung der Verkehre auf die beiden Wege sind in der Spitzenstunde jeweils ca. 50 bis 60 Fahrten auf den Wegen zu erwarten (insgesamt Hin- und Rückverkehr). Es wären dann 25 bis 30 Begegnungsfälle auf der Strecke abzuwickeln. Dies ist ohne Weiteres mit den auf Höhe der Warenabteilung neu geschaffenen Ausweichbereichen zu bewältigen bzw. wird bereits heute bewältigt.

Für den Fall, dass sich das Verkehrsaufkommen in anderer Weise so verteilt, dass einer der beiden Verbindungswege zu stark genutzt wird, so dass unerwünschte Wirkungen entstehen, stehen der Verkehrstechnik verschiedene Instrumente zur Verfügung. Bei zu starker Beanspruchung der Nachtzeit könnte ein Nachtfahrverbot im Sinne einer verkehrslenkenden Maßnahme am Kehler Weg zum Schutz von Anliegern erlassen werden.

<sup>9</sup> Verkehrsgutachten VSU GmbH, 15.05.2012, S. 22

Sollten die Begegnungsfälle zu Schwierigkeiten führen, könnte etwa eine Einbahnregelung vorgenommen werden. Diese wird seitens des Gutachters jedoch nicht empfohlen, weil dies zu höheren Geschwindigkeiten und zu erhöhtem Wegeaufwand (Umwegfahrten) führt. Für diesen Fall wird eine Verdichtung der Ausweich- und Begegnungsstellen als Maßnahme empfohlen.

Auch diese Regelungen sind nicht Regelungsinhalt innerhalb des Bebauungsplanes, zumal sich der Bedarf für entsprechende Verkehrslenkungsmaßnahmen aus Immissionsgründen nicht darstellt.

### **Zusammenfassung:**

Das vorliegende Verkehrsgutachten bestätigt, dass auch unter Berücksichtigung geringer jahreszeitlicher Schwankungen das zukünftige Verkehrsgeschehen störungsfrei ablaufen wird, da sich bezogen auf eine angenommene Spitzenstunde ca. 11 bis 26 Fahrten (also 6 bis 13 Fahrzeuge, die an- und abfahren) ergeben.

Auf der Basis der Prognose des Spitzenverkehrs an Getreideanlieferungstagen kommt der Gutachter ferner zu dem Ergebnis, dass der Knoten Verbindungsweg Siedlerweg - Kehler Weg - Kohlstraße auch in Zukunft mit hoher Qualität leistungsfähig sein wird. Weitere Auswirkungen auf den Verkehrsablauf im Umfeld werden nicht erwartet. Zudem wird die wegfalende Warteschlange auf dem Verbindungsweg zur Kohlstraße den Verkehrsablauf erheblich erleichtern.

Den Anregungen zur Sicherung der seitens des Gutachters empfohlenen Ausbaubreiten der Verbindungswege parallel zum Betriebsgelände wird gefolgt. Diese Bereiche befinden sich innerhalb der Eigentumsgrenzen der Verbindungswege. Neben der Stadt und der Raiffeisenbank sind daher keine weiteren Eigentümer von dieser Festsetzung betroffen.

Der Nachweis der gesicherten Erschließung sowie der Erhalt der Leistungsfähigkeit des öffentlichen Straßen- und Wegenetzes sind damit geführt.

## **6.4 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

### **6.4.1 Schall**

#### **Schalltechnische Situation an der Bestandsanlage**

Bestandsanlage bisher

Die betriebsbedingten Geräuschemissionen des Fachbetriebes "Warenabteilung" werden im Wesentlichen durch die Fahrverkehre und die Anlagentechnik verursacht. Da das größte Verkehrsaufkommen und die intensivste Inanspruchnahme der Betriebstechnik bei der Anlieferung zur Erntezeit auftreten, wurde diese Situation für eine Schallmessung der Bestandsbelastung zugrunde gelegt. Die messtechnische Untersuchung fand - wie auch die Verkehrserhebung - ebenfalls am 02. August 2011 bei Volllastbetrieb statt.

Auf der Basis der messtechnischen Untersuchung ergab sich am nächstgelegenen Wohnhaus östlich des Betriebes am Kehler Weg 17 am Tag ein Beurteilungspegel von 70 dB(A).

Der Beurteilungspegel setzt sich im Wesentlichen aus folgenden Geräuschmissionen zusammen:

- der Trecker mit Anfahrt der Waage und entsprechendem Stellplatzwechsel,
- Fahrbewegung zur Entladung,
- Entladevorgang mit Geräuschspitzen durch Hammerschläge (ent- und verriegeln der Klappen an den Anhängern),
- einem kurzen Schlagen der Klappe,
- einem Kippvorgang (über die hydraulische oder die treckereigene Kippvorrichtung),
- Kratzen der Schaufel auf dem Boden sowie
- die geöffnete Tür zum Silo-Maschinenraum.

Im Anschluss erfolgt die Vorbeifahrt am Wohnhaus zurück zur Waage und die Abfahrt des Traktors. Zusätzlich findet Lkw-Fahrverkehr zur Waage im Nahbereich des Wohnhauses statt (Abverkäufe und Umlagerungsprozesse).

Bestandsanlage zukünftig

Durch den Bebauungsplan Nr. 164 Erfstadt-Gymnich, Kehler Weg, können wesentliche Betriebsprozesse in die Erweiterungsfläche SO2 verlagert werden, insbesondere die Annahme und Lagerung der Haupt-Getreidesorten Weizen und Gerste. Damit werden auch verkehrsintensive Aktivitäten wie Wiege- und Anlieferungsprozesse sowie Wendefahrten und Rangiervorgänge, die etwa an Haupt-Erntetagen, stattfinden, in den vom Kehler Weg abgewandten Bereich verlegt.

Dies wurde im Rahmen der Schallgutachten für den Bestandsbetrieb im Wesentlichen wie folgt berücksichtigt:

- Die Waage auf TF01 wird zukünftig nur noch zum Vollwiegen der Erntefahrzeuge genutzt. Die Leerwiegung findet im neuen Grundstücksbereich statt (Entfall einer Vorbeifahrt am nächstgelegenen Wohnhaus je Anlieferung).
- Die wesentlichste Schallschutz-Maßnahme ist die Einschränkung auf die Anlieferung mit maximal 24 Anlieferungen/Tag (durchschnittlicher Maximalwert) in diesem Bereich.
- Der Einbau einer schnell schließenden Tür (ggf. aus Glas) im Maschinenraum, die nur zum Durchgang kurzzeitig geöffnet wird.
- Die Reduzierung der einzelnen kurzzeitigen Geräuschspitzen beim Verladevorgang durch Verwendung geräuscharmer Werkzeuge (z.B. Holzschaufel, Holz-/Gummihammer etc.).
- Be- und Entladetätigkeiten mittels Dieselgabelstapler auf der Bestandsanlage werden an Erntetagen so organisiert, dass eine Nettobetriebszeit (Lastbetrieb ohne Leerlaufzeiten) der Gabelstapler in der Summe von 2 Stunden/Tag nicht überschritten wird.
- Keine Warenannahme im Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

**Planungsrechtliche Bewertung**

Der Bebauungsplan Nr. 164 Erfstadt-Gymnich, Kehler Weg, sieht die Überplanung des bestehenden Fachbetriebes "Warenabteilung" vor. Dieser besteht seit Anfang der 1960er Jahre. In der Folgezeit ist die Wohnbebauung am Kehler Weg an den Fachbetrieb heran gerückt. Bei der planungsrechtlichen Beurteilung ist somit in Bezug auf beide Nutzungen von einem rechtmäßigen Bestand auszugehen. Dieses Nebeneinander wird städtebaulich als Gemengelage bezeichnet.

Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass die gegenwärtigen Betriebsabläufe zu einer planungsrechtlich beachtlichen Lärmbelastung innerhalb der Gemengelage führen. Durch die oben ausgeführte Verlagerung von Betriebsprozessen in die Erweiterungsfläche können Emissionen der Bestandsanlage nicht nur soweit reduziert werden, dass die Immissionen an den nächstgelegenen Immissionsaufpunkten IP1 und IP2 (siehe Plan) die Orientierungswerte für Dorf-/Mischgebiete einhalten. Diese lassen sich durch die Betriebsverlagerung soweit unterschreiten, dass ein Emissions- bzw. Immissionskontingent für die Erweiterungsfläche verbleibt, so dass insgesamt folgende schalltechnische Orientierungswerte zukünftig eingehalten werden können:

IP1 und IP2:	Dorfgebiet (MD)/ Mischgebiet (MI)	tags	60 dB(A)
		nachts	50 dB(A) / bzw. 45 dB(A)
IP3:	Allgemeines Wohngebiet (WA)	tags	55 dB(A)
		nachts	45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Bei den zwei angegebenen Werten für den Nachtzeitraum ist der höhere Wert für Verkehrsgerausche zu beachten und der niedrige Wert für Gewerbelärm. Eine Vorbelastung im Sinne der TA Lärm durch weitere Gewerbebetriebe liegt nicht vor.

Zu der Einhaltung des der Erweiterungsfläche zugeordneten Emissionskontingentes tragen insbesondere folgende Planungsinhalte bei:

- Die Erweiterungsfläche befindet sich auf der den Immissionsaufpunkten IP1 und IP2 abgewandten Seite hinter der vorhandenen Bestandsanlage. Die Bestandsanlage trägt somit aktiv zum Schallschutz bezüglich der Schallauswirkungen der Anlagenteile und Betriebsprozesse im Hofbereich bei.
- Die hoch gelegenen schallrelevanten Anlagenteile Elevator, Trogkettenförderer u.ä. befinden sich im südlichen Bereich der Erweiterungsfläche SO2.3 und damit in maximal möglicher Entfernung von den Aufpunkten.
- Durch die zwei geplanten Zu- bzw. Abfahrten wird auch der Betriebsprozess der Getreideannahme zur Erntezeit soweit entzerrt, dass ein optimaler Zu- und Abgang der Transportfahrzeuge vom und auf den Wirtschaftsweg zu erwarten ist. Hierdurch werden die nicht durch die Bestandsanlage abgeschirmten Verkehrsgerausche minimiert.

Die Orientierung an Dorf- und Mischgebietswerten erscheint im vorliegenden Fall für die in unmittelbarer Nähe zur Bestandsanlage liegenden Aufpunkte IP1 und IP2 an der nächstgelegenen Wohnbebauung im Sinne eines Mittelwertes zwischen den Werten eines Gewerbegebietes und den Werten eines Allgemeinen Wohngebietes sachgerecht.

In dem Gebiet der Abrundungssatzung "Neustraße in Ertstadt-Gymnich" mit der Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) in einem Abstand von 200 m ist die Errichtung einer Wohnbebauung möglich. Entsprechend sind am Immissionsaufpunkt IP3 die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet einzuhalten.

### Immissionsschutzfestsetzungen

Zur Einhaltung der Tages- und Nachtimmissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete werden im Bebauungsplan Nr. 164 Ertstadt-Gymnich, Kehler Weg, gemäß den Untersuchungen und Berechnungen der Geräusch-Immissionsuntersuchung des Gutachterbüros ITAB mit Datum vom 21. Mai 2012 für die Teilflächen TF01 (entspricht SO1) und TF2 (entspricht SO2) folgende Emissionskontingente  $L_{EX}$  festgesetzt:

Teilfläche	in dB(A)	
	$L_{EK,tags}$ 06:00 – 22:00 Uhr	$L_{EK,nachts}$ 22:00 – 06:00 Uhr
TF01	64	49
TF02	64	49

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

#### Geräuschimmissions-Kontingente:

Unter Zugrundelegung der Emissionskontingente ergeben sich an den berücksichtigten Immissions-Aufpunkten in der Nachbarschaft folgende Immissionskontingente nach DIN 45691 für den Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr:

#### Geräuschimmissions-Kontingente im Tageszeitraum

Immissionsort	IP01 Kehler Weg	IP02 Kehler Weg	IP03 <sup>1)</sup> Neustraße
Teilfläche	$L_{IK,ij}$ in dB(A)	$L_{IK,ij}$ in dB(A)	$L_{IK,ij}$ in dB(A)
TF01	58,3	54,8	44,2
TF02	55,0	53,6	47,8
Gesamtkontingent	60,0	57,2	49,2

Für den Nachtzeitraum sind entsprechend um 15 dB geringere Werte zu berücksichtigen. Die Differenz setzt sich zusammen aus den unterschiedlichen Richtwerten im Tages- und Nachtzeitraum ( $\Delta L = 15$  dB).

Geräuschimmissions-Kontingente im Nachtzeitraum

Immissionsort	IP01 Kehler Weg	IP02 Kehler Weg	IP03 <sup>1)</sup> Neustraße
Teilfläche	$L_{IK,ij}$ in dB(A)	$L_{IK,ij}$ in dB(A)	$L_{IK,ij}$ in dB(A)
TF01	43,3	39,8	29,2
TF02	40,0	38,6	32,8
Gesamtkontingent	45,0	42,2	34,2

Für den Immissionsort IP03 gilt ein um 6 dB erhöhtes Immissionskontingent (1).

Dabei definieren sich die Immissionsaufpunkte jeweils in einer Höhe von 4,5 m über Gelände wie folgt:

IP01: Kehler Weg 17 (westliches Wohnhaus), 0,5 m vor Südfassade

IP02: Kehler Weg 20, 0,5 vor Westfassade

IP03: am südlichen Rand der überbaubaren Fläche der Abrundungssatzung Neustraße in einem Abstand  $\geq 200$  m zum festgesetzten Sondergebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 164.

Durch die Festsetzung der für die beiden Teilflächen TF01 (entspricht SO1) und TF02 (entspricht SO2) festgesetzten Immissionskontingente  $L_{IK,i}$  wird gewährleistet, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bzw. die Geräuschimmissions-Richtwerte nach TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnhäusern sichergestellt werden. Dabei wurden die Emissionskontingente unter Berücksichtigung der Abstandsverhältnisse festgesetzt.

Die Hofffläche in SO2 soll in Pflaster ausgeführt werden. Aus Schallschutzgründen ist dieser Belag ohne Fase auszuführen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine differenziertere Emissionskontingentierung z.B. bezogen auf die einzelnen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Erweiterungsfläche schließt sich aus, da eine detaillierte Baugenehmigungsplanung noch nicht vorliegt.

**Prognosegutachten**

Zum Nachweis, dass durch die in die Erweiterungsfläche verlagerten Betriebsprozesse die festgesetzten Immissionswerte einhalten werden können wurde auf der Basis von Annahmen zu der möglichen Positionierung und baulichen Ausführung der schallrelevanten Anlagenteile und zu den Betriebsprozessen ein Prognosegutachten erstellt. Für dieses wurden auf der Erweiterungsfläche folgende Geräuschquellen angenommen (siehe auch Anlagenplan in Kapitel 4.1):

- Geräuschabstrahlung über die Außenbauteile und Dachflächen der Betriebsgebäude

- Lkw- und Treckerfahrbewegungen auf dem Betriebsgelände
- Be- und Entladevorgänge innerhalb des Anlieferungsgebäudes und auf dem Betriebsgelände
- Pkw-Parkvorgänge der Mitarbeiter auf dem Betriebsgelände
- Lkw-Verladungen im Bereich des Verladesilos
- Geräusche durch Antriebe der Trogkettenförderer, Elevatoren etc.
- Kühlanlagen der Silos (auch im Nachtzeitraum)
- Lüftungsanlagen der Silos (auch im Nachtzeitraum).

Im Gutachten sind die rechnerisch berücksichtigten Häufigkeiten der Betriebsvorgänge, Einwirkzeiten sowie die rechnerisch angesetzten Geräuschemissionspegel getrennt nach Punkt-, Linie- sowie (vertikalen) Flächenquellen detailliert aufgeführt.

Die Berechnungen des Prognosegutachtens ergaben auf der Grundlage der im Gutachten näher unterstellten betrieblichen und baulichen Annahmen, dass im Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr die vorgegebenen Immissionskontingente eingehalten werden können. Im Nachtzeitraum (lauteste Nachtstunde zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr) würden die vorgegebenen Kontingente erwartungsgemäß um bis zu 9 dB(A) überschritten. Entsprechend sind nächtliche Anlieferungen auf so genannte Seltene Ereignisse nach TA Lärm einzuschränken: Gemäß TA Lärm kann in seltenen Fällen, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden, eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zugelassen werden. Dies wird im vorliegenden Fall - entsprechend des bisherigen Betriebsgeschehens an der Bestandsanlage - lediglich im Zusammenhang mit witterungsabhängigen Ernteeinfuhren für die Erweiterungsfläche SO2 erforderlich werden. Nach den Erfahrungen der RaiBa wurden die benannten Kriterien für Seltene Ereignisse in den zurückliegenden Jahren eingehalten.

Durch den Verkehr auf den umliegenden Verkehrswegen treten keine unzulässigen Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft ein. Auch mit Spitzenpegelüberschreitungen ist nicht zu rechnen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auf der Grundlage der dann konkret vorliegenden Anlagenplanung anhand eines Prognosegutachtens (siehe vorliegender Entwurf) nachzuweisen, dass die Geräusche der konkreten Planung außerhalb der Seltenen Ereignisse an keinem der angegebenen Immissionsorte die festgesetzten Immissionskontingente  $L_{IK}$  überschreiten.

**6.4.2 Staubbelastung**

Erfstadt liegt innerhalb der so genannten alten Kornkammer der Zülpicher Börde. Die Siedlungsstruktur ist auch heute noch überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Insbesondere die westliche Ortsrandlage von Gymnich wurde in den letzten Jahren als Standort für Aussiedlerbetriebe gewählt. Der Außenbereich hat sich hier in einer Form verfestigt, dass dieser Siedlungsraum im Regionalplan als "Agrarbereich mit spezialisierter Intensivnutzung" dargestellt ist. Diese Entwicklung hat dazu beitragen, die Bedeutung der Warenabteilung der

Raiffeisenbank Gymnich eG am Standort Kehler Weg für die regionale Landwirtschaft zu verfestigen.

Die Erfstädter Ortslage Gymnich ist eingebettet in diesen Siedlungsraum. Die Ernte auf den umliegend bestellten Feldern erfolgt jedes Jahr im Zeitraum von Juni bis Oktober. Dabei ist die Einfuhr der verschiedenen Getreidesorten stark witterungsabhängig. Dadurch kann es in einzelnen Jahren durch den zeitlichen Zusammenfall der Erntefähigkeit einzelner Sorten zu punktuell erhöhten Ernteaktivitäten kommen. In dieser Zeit ist auch die Belastung des Umfeldes durch Staubaufkommen erhöht.

Die Warenabteilung der Genossenschaftsbank besteht seit den 1960er Jahren an diesem Standort. In den folgenden Jahrzehnten wurde der Kehler Weg mit Wohngebäuden verdichtet. Die unmittelbare Nähe zum Außenbereich bedingt eine entsprechende Vorbelastung der Wohnnutzung. Diese wurde durch die ursprünglichen Bauherren bewusst in Kauf genommen. Mittlerweile erfolgten zahlreiche Eigentumswechsel. Dabei haben auch die jeweils neuen Eigentümer die Vorbelastung dieses Standortes grundsätzlich mitzutragen.

Die Staubentwicklung ist naturgemäß in der Erntezeit am höchsten. An Erntetagen wurde bisher an der Bestandsanlage am Kehler Weg der in der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) Ziffer 7.35 benannte Tageshöchstwert für den Umschlag an offenen oder unvollständig geschlossenen Anlagen von 400 t überschritten. An diesen Tagen ist mit einer Annahmleistung von 1.500 bis 2.000 t täglich zu rechnen.

Zusätzlich wurde für Getreideannahmestellen der Jahresumschlag von Schüttgütern mit als Beurteilungskriterium in die 4. BImSchV aufgenommen, um die saisonalen Spitzen über das gesamte Jahr betrachtet im Sinne von seltenen Ereignissen zu erfassen. Diese Jahresumschlagsgrenze liegt nach Ziffer 7.35 4. BImSchV bei 25.000 t.

Diese Größenordnung für Schüttgüter wie Getreide und Dünger wurde weder in der Vergangenheit an der Bestandsanlage umgeschlagen noch ist ein Umschlag in dieser Größenordnung vorgesehen. Der Fachbetrieb erreicht mit seiner Schüttgutmenge damit nicht die nach Bundesimmissionsschutzrecht vorgegebene emissionsrelevante Überwachungsschwelle durch die Immissionsschutzbehörden.

Unabhängig davon sieht der vorliegende Bebauungsplan Nr. 164 Erfstadt-Gymnich eine erhebliche Verbesserung der Bestandssituation vor. Die Annahme an der bestehenden Siloanlage wird um rd. 90 % reduziert. Durch folgende Planungsansätze wird sich die Staubbelastung über das gesamte Jahr betrachtet erheblich verbessern:

1. Die Hauptannahme erfolgt zukünftig auf der der Ortsrandlage abgewandten Erweiterungsfläche innerhalb einer vollständig geschlossenen Anlage.
2. An der Bestandsanlage werden zukünftig aus Separierungsgründen ausschließlich Sonderkulturen und feuchte Ware angenommen.
3. Die Umlagerungsprozesse zur Auslagerung in externe Läger fallen zukünftig weg.
4. Die Fahr- und Rangierprozesse am Standort können durch eine Verbesserung der Betriebslogistik erheblich reduziert werden.

Die vorliegende Bauleitplanung ist dazu geeignet, die standortbedingt bestehende Staubbelastung für die in unmittelbarer Nachbarschaft am Außenbereich bestehende Wohnbebauung erheblich zu verbessern. Im Endausbau wird nur noch ein geringer Anteil der Umschlagmenge am Standort Kehler Weg als Schüttgut i.S. Ziffer 7.35 der 4. BImSchV einzu-stufen sein. Die nach Immissionsschutzrecht vorgegebene Beurteilungsschwelle wird damit weit unterschritten.

**6.5 Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

Aufgrund der hervorragenden Größenordnung der geplanten Siloanlage ist aus land-schaftsbildprägenden Gründen eine dezente Farbgestaltung gewünscht. Hierzu trägt die Vorgabe einer Ausführung in Zinkoptik bei.

Die gleiche Zielsetzung wird mit der Einschränkung von Werbeanlagen verfolgt. Diese sollen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Höhe von 10 m zulässig sein.

**6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Begrünungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 1 a BauGB)**

Der Bebauungsplan Nr. 164 Erftstadt-Gymnich, Kehler Weg, sieht folgende Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Land-schaftsbild vor (siehe auch Umweltbericht als Kapitel 12 dieser Begründung):

**6.6.1 Bepflanzung Grünstreifen**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Maßnahmenfläche ist mit einer frei wachsenden He-cke mit heimischen Gehölzen gemäß der festgesetzten Pflanzliste zu bepflanzen. Insgesamt sind 52 Hochstämme oder Stammbüsche der Sortierung 16/18 (20 Stück) und 14/16 (32 Stück) zu pflanzen. Von den im Maßnahmenplan dargestellten Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Die übrige Fläche ist mit drei- bis viertriebigen Sträuchern in der Sortie-rung 100/150 zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden. Auf 2 m<sup>2</sup> ist eine Pflanze zu setzen. Bei den Pflanzarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18916 zu berücksichtigen.

Für die Gehölze sind eine Fertigstellungspflege von einem Jahr sowie eine Entwicklungspflege von 2 Jahren zu gewährleisten. In den ersten drei Pflegejahren ist eine Mahd zwi-schen den Pflanzstellen erforderlich (im Rahmen der Pflegegänge), um ein Überwachsen der Jungpflanzen durch Wildwuchs zu verhindern. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen, abgestorbene von der Fläche zu entfernen. Ein Auslichten der Sträucher während der ersten 10 Jahre ist nur für Verkehrssicherungsmaßnahmen zulässig. Auf die Pflegemaßnahme "auf den Stock setzen" ist zu verzichten. Bei Realisierung in mehreren Bauabschnitten sind die angepflanzten Gehölze einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18920 und der RAS LP-4 zu schützen. Diese Maßnahmen sind in die Leistungsbeschreibungen der einzelnen Gewerke zu übernehmen. Die ausführenden Firmen sind vor Beginn der Bautätigkeiten auf die entsprechenden Schutzmaßnahmen hin-zuweisen.

### 6.6.2 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG NRW)

Das auf den Dachflächen der Gebäude und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb SO2 ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) dem geplanten Versickerungsbecken zuzuführen. Das Becken ist in Erdbauweise zu errichten. Nach Abschluss der Bodenarbeiten erhalten die Böschungflächen und die Sohle des Beckens eine Ansaat mit Landschaftsrasen für Feuchtlagen. Die Funktion der Anlagen ist dauerhaft sicher zu stellen. Die Unterhaltungsflächen sind mit Schotterrasen zu befestigen.

### 6.6.3 Externer Ausgleich

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Daher werden die laut Ausgleichsbilanzierung zur Kompensation der Eingriffe notwendigen 3.094 m<sup>2</sup> gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB auf einem Teilstück der Ökokontofläche "Friesheimer Busch Nordost" der Stadt Erftstadt (Gemarkung Friesheim, Flur 10, Flurstück 124 tlw.) festgesetzt. Die hiermit belegte Fläche ist dem Eingriff durch die "Erweiterung des Getreidelagers RaiBa" im Ökokonto zuzuordnen.

## 7. Kennzeichnung

In den Bebauungsplan wurde folgende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu den Baugrundverhältnissen aufgenommen:

RWE Power AG weist darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5106 für das Plangebiet Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

## 8. Hinweise

Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wurden folgende Hinweise u.a. der Träger öffentlicher Belange in den Bebauungsplan aufgenommen:

### 8.1 Grundwasser

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW (im Folgenden "BezReg Arnsberg"), weist darauf hin, dass das Plangebiet über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Gymnich 5" liegt. Diese Information wird um den Hinweis auf mögliche Folgen der tagebaubedingten Grundwasserabsenkungen ergänzt:

"Der Bereich des Plangebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen

möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden."

## 8.2 Bodendenkmalpflege

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW - Verhalten und Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern - wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## 8.3 Kampfmittelräumdienst

Die Auswertung des Plangebietes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf war möglich. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Vor Baubeginn hat eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche in Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Stadt Erfstadt zu erfolgen.

## 8.4 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Dirmerzheim.

## 8.5 Bodenschutz

Aufgrund der Lage in der geplanten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Dirmerzheim ist vor dem Einbau von Recyclingbaustoffen eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

## 8.6 Flugsicherung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG des Militärflugplatzes Nörvenich.

## 8.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zur Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Belange sind zum Schutz von Bodenbrütern folgende Maßnahmenalternativen vor Baubeginn in SO2 festgelegt worden (siehe separaten Umweltbericht als Kapitel 12 dieser Begründung):

- a) Errichtung des Getreidelagers außerhalb der Brutzeiten (von Anfang Juli bis Mitte März des darauf folgenden Jahres).
- b) Baufelddräumung der betroffenen Flächen außerhalb der Brutzeiten der betroffenen Arten. Nach der Baufelddräumung muss bis zum Baubeginn sichergestellt sein, dass die Flächen nicht mehr von den betroffenen Arten besiedelt werden können.

- c) Eine Überprüfung der Bauflächen vor Baubeginn auf Brutvorkommen der betroffenen Arten. Werden keine Brutvorkommen der Arten ermittelt, kann mit dem Bau begonnen werden. Sollten auf den Bauflächen Individuen der betroffenen Arten brüten, muss der Baubeginn auf die Zeit nach der Brutzeit der Arten verschoben werden

## 9. Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen

Der Rat der Stadt Erfstadt hat am 29.03.2011 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 164 Erfstadt-Gymnich, Kehler Weg, beschlossen. Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 01.02.2012 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Die Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 25.07. bis 24.08.2011 statt.

Eine erste öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 24.09.2012 bis einschließlich 23.10.2012.<sup>10</sup> Die Eingaben zur ersten öffentlichen Auslegung 2012 bestätigten das Vorhandensein einer Gemengelage. Es wurden keine Anregungen vorgetragen, die dazu geeignet waren, das grundsätzliche Planungsziel der Verbesserung dieser städtebaulichen Situation in Frage zu stellen. Aufgrund der Eingaben hat sich die RaiBa nach der ersten Offenlagen 2012 nochmals mit den zukünftigen Betriebsprozessen auf der Erweiterungsfläche auseinander gesetzt. Die Einplanung einer zusätzlichen Westzufahrt kann hierzu beitragen. Daher wurde die Planung nach der ersten Offenlage nochmals geändert (siehe auch Kapitel 4.6 und 10).

## 10. Standort- und Planungsalternativen

Die Raiffeisenbank Gymnich eG beschäftigt sich seit langer Zeit mit der Verbesserung der Betriebs- und Prozessabläufe ihrer Warenabteilung am Kehler Weg. Insbesondere die räumliche Trennung von Annahme und dem Großteil der Lagerkapazitäten stellt sich zunehmend problematisch und aufwendig dar. Darüber hinaus haben sich die langen Wartezeiten für den Landwirt zu einem Wettbewerbsnachteil für die Genossenschaft herausgestellt. Dies ist u.a. mit der reduzierten Verladegeschwindigkeit bei notwendig werdenden Separierungsprozessen zu begründen. Auch die Grundgeschwindigkeit der Bestandanlage erfüllt nicht die heutigen Anforderungen.

### Standortalternativen

Die Warenabteilung besteht seit den 1960er Jahren am Kehler Weg und hat als Bezugs- und Absatzhandel für landwirtschaftliche Produkte eine regionale Bedeutung in der Landwirtschaft. Sie befindet sich in günstiger Lage zu den landwirtschaftlichen Feldern der Genossenschaftsmitglieder und sonstigen Lieferanten. Dies wird auch durch die Nutzer entsprechend bestätigt, da die regionalen Landwirte zu diesem Standort eine optimale Anbindung haben.

Die Schließung der Warenabteilung am Kehler Weg und Verlagerung an einen alternativen Standort schließt sich aus betriebswirtschaftlichen Gründen aus. Zudem stellen die beste-

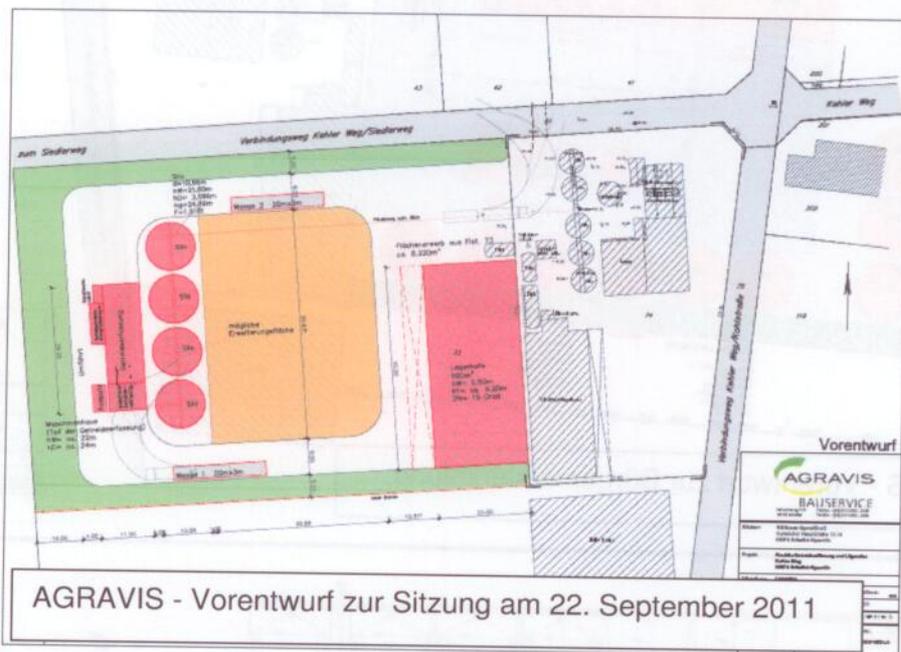
---

<sup>10</sup> Die erste Offenlage wurde aus formalen Gründen aufgehoben und 2013 wiederholt (siehe nähere Erläuterungen hierzu in der Beschlussvorlage).

henden baulichen Einrichtungen am Kehler Weg eine optimale Ergänzung zur Neuplanung dar, da sie durch kleine Lagereinheiten die separierte Lagerung verschiedener Getreidesorten erlaubt. Dies trägt auch zur Qualitätssteigerung des Getreides bei.

### Planungsalternativen

In der Konsequenz entschieden sich die Gremien der Bank für die Zentralisierung der Lagerung in Verbindung mit dem Erwerb einer angrenzenden Weidefläche von zunächst rd. 8.220 m<sup>2</sup>. Seit Beginn des Jahres 2011 ist die Raiffeisenbank nunmehr mit der Optimierung der Planung auf der Erweiterungsfläche befasst.



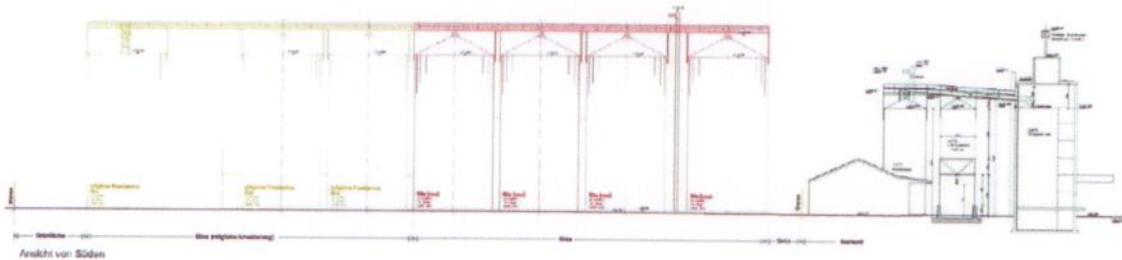
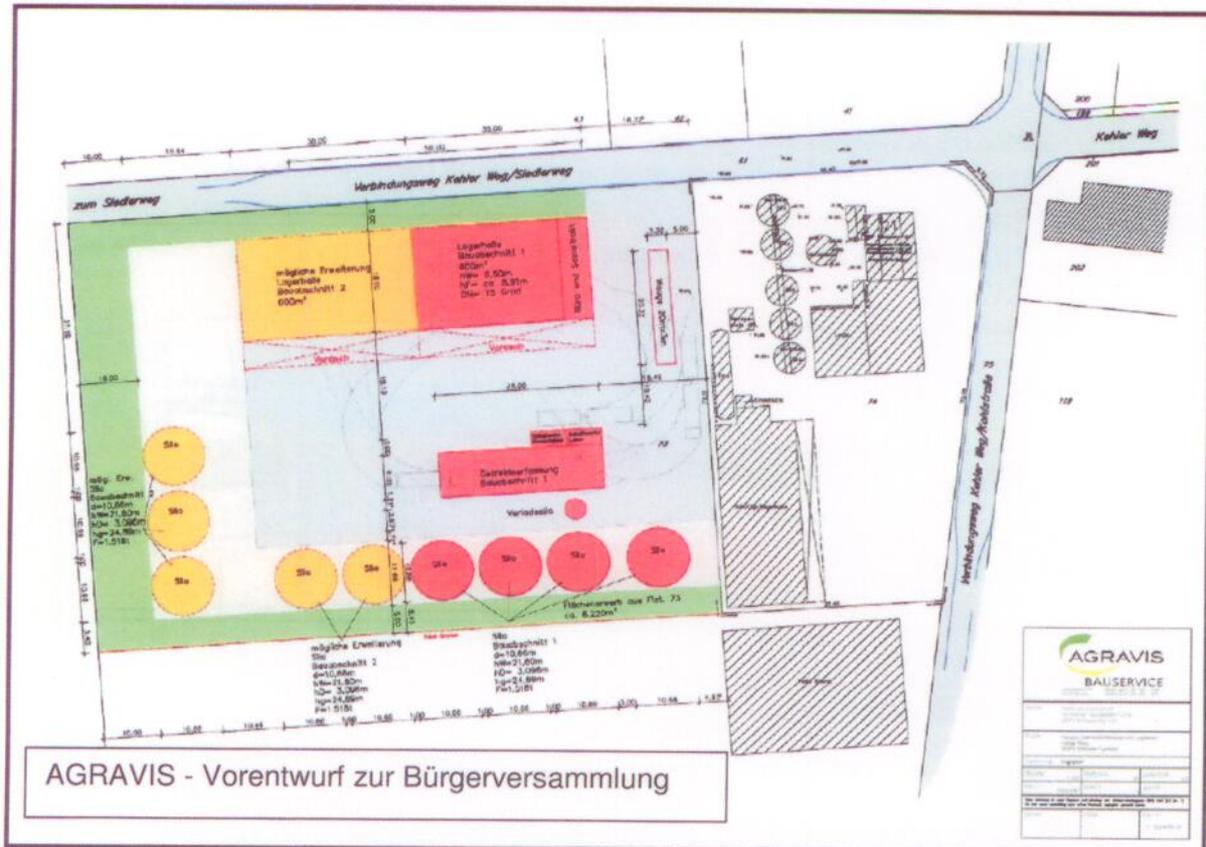
AGRAVIS - Vorentwurf zur Sitzung am 22. September 2011

Der dem Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung vom 22.09.2011 vorgestellte Vorentwurf sieht im Wesentlichen die zentrierte Anordnung der Getreiderundsilos in der Grundstücksmitte vor. Westlich der Silos sollte in dieser Variante das Annahmegebäude angeordnet sein. Die Anordnung macht eine Wendefahrt für den Lieferanten entbehrlich. Eine Lagerhalle ist unmittelbar an den Bestand angrenzend geplant.

In der Detailbetrachtung erwies sich der Vorentwurf (Stand 22.09.2011) in folgenden Punkten als unzureichend:

1. fehlende Anbindungsmöglichkeit der Bestandsilos über die neue Fördertechnik
2. enge Zufahrt im Bereich der Bestandsanlage
3. die nördliche Lage der neuen Silos trägt zu einer geringfügigen Verschlechterung der bereits durch die Bestandsanlage verursachten Verschattung für die Bebauung am Kehler Weg bei
4. unzureichende Grünstreifen im Norden und Süden (Soll: 10 m)
5. fehlende Fläche für ein Versickerungsbecken.

Zur Bürgerversammlung am 01.02.2012 wurde daher folgender Vorentwurf zur Diskussion gestellt:



Die wesentlichen Kritikpunkte an diese Variante lassen sich wie folgt zusammen fassen:

1. durch Aufreihung der Getreidesilos massive Wirkung auf das Landschaftsbild
2. unzureichende Wartebereiche innerhalb der Erweiterungsfläche
3. Grünzone unter 10 m
4. fehlende Fläche für ein Versickerungsbecken.

Durch Nachverhandlung mit dem Eigentümer des Weidelandes ergab sich nach der Bürgerversammlung die Möglichkeit, eine zusätzliche Fläche im südlichen Anschluss von rd. 2.900 m<sup>2</sup> zu erwerben. Hierdurch können die Anlagenteile entsprechend entzerrt und die Betriebsabläufe weiter optimiert werden.

Die Planung Stand erste Offenlage 2012 weist gegenüber den bisherigen Varianten folgende Vorteile auf:

1. zentrierte Anordnung der Silos
2. Anordnung der hohen Betriebsteile im Süden der Erweiterungsfläche
3. ausreichende Wartezonen im Hofbereich der Erweiterungsfläche
4. Umsetzung eines 10-m-Grünstreifens
5. Integration eines Versickerungsbeckens
6. Möglichkeit der Beschickung der angemieteten Lagerhalle von Westen.

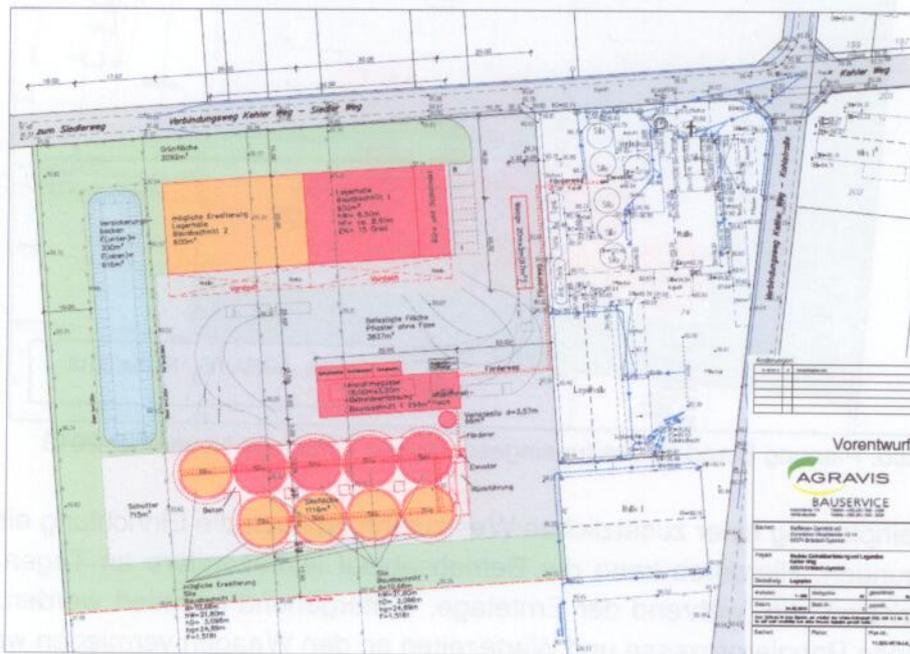


Abb. Planung Stand erste Offenlage 2012

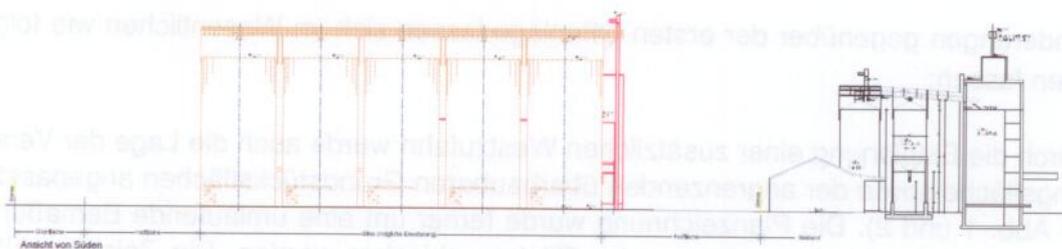


Abb. Ansichten Stand erste Offenlage 2012

Ferner besteht durch diesen Planungsstand die Möglichkeit, im Falle einer zukünftigen Erneuerung der Amazonenhalle bautechnisch eine zusätzliche Westerschließung vorzusehen.

Aufgrund der im Rahmen der ersten Offenlage vorgetragenen Anregungen wurde der Bebauungsplan Nr. 164 nochmals geändert. Hierzu zählt im Wesentlichen die Einplanung einer zusätzlichen Westzufahrt (siehe auch Kapitel 4).

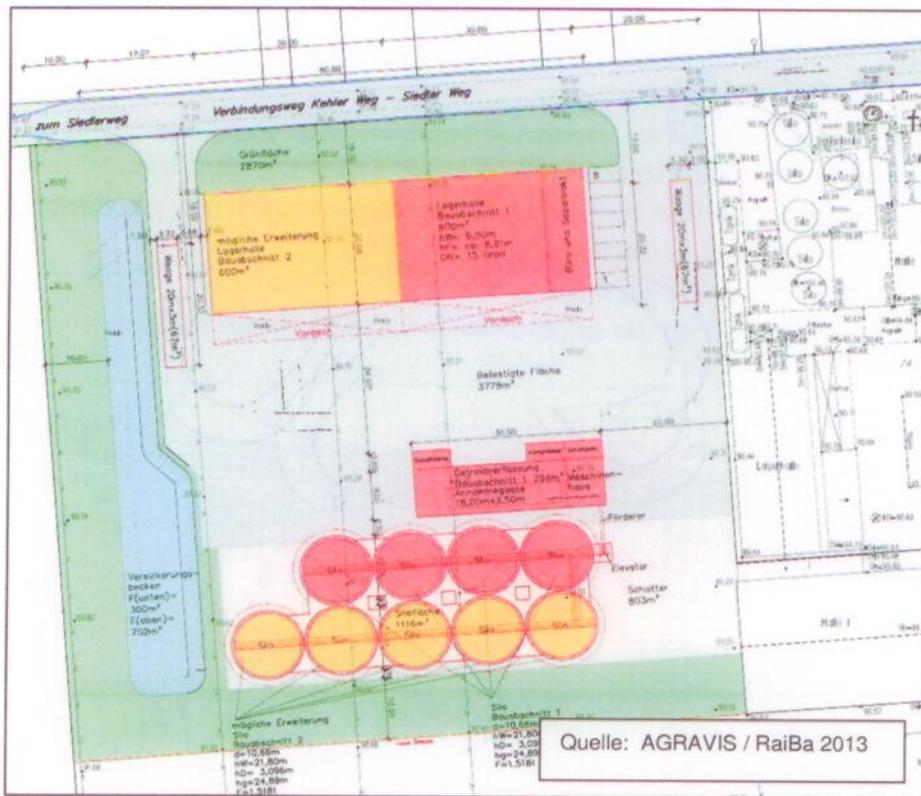


Abb. Planung Stand zweite (uneingeschränkte) Offenlage November 2013

Mit der Neueinplanung einer zusätzlichen Westzufahrt ist auch die Einrichtung einer zweiten Waage verbunden. Hierdurch kann der Betriebsablauf insbesondere an Tagen hoher Annahmekapazitäten, d.h. während der Erntetage, weitergehend optimiert werden. Durch die Umfahrt können Rangierprozesse und Wartezeiten an den Waagen vermieden werden. Dies wirkt sich positiv auf die Annahmezeiten und die Emissionen der Anlieferungsfahrzeuge aus.

Die Änderungen gegenüber der ersten Offenlage lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen fassen:

1. Durch die Einplanung einer zusätzlichen Westzufahrt wurde auch die Lage der Versickerungsfläche sowie der angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen angepasst (siehe Abb. 1 und 2). Die Planzeichnung wurde ferner um eine umlaufende Bemaßung ergänzt, so dass die Dimensionen der Flächen ablesbar werden. Die Zeichenerklärung wurde unter "sonstigen Signaturen" zudem um die zu sichernde Ausbaubreite der Wirtschaftswege ergänzt.
2. Die Schallfestsetzungen basieren auf Emissionskontingenten. Der ergänzende Hinweis auf die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) ist dabei entbehrlich und wurde - auch wenn der Verweis seitens der Fachämter nicht beanstandet wurde - aus den textlichen Festsetzungen gestrichen, zumal dieser im Unterschied zu den Emissionskontingenten nicht normiert ist.
3. Die Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen 4.1 enthalten den Bezug auf die Immissionsaufpunkte IP01 bis IP03. Die Legende der Planzeichnung wurde um einen Übersichtsplan zur Lage dieser Aufpunkte ergänzt.
4. Auf Anregung der Unteren Landschaftsbehörde soll die Auslichtung der Sträucher innerhalb des Grünstreifens während der ersten 10 Jahre nur für Verkehrssicherungsmaß-

nahmen zulässig sein und auf die Pflegemaßnahmen "auf den Stock setzen" verzichtet werden. Die textliche Festsetzung 6.1 wurde entsprechend geändert. Ferner wurden redaktionelle Korrekturen zur Pflanzliste vorgenommen.

5. Das nördlich der Bestandsanlage befindliche "Wegekreuz" wird als Denkmal in der Denkmalliste geführt. Die Planzeichnung wurde um diese Information nachrichtlich ergänzt.
6. Der Umweltbericht wurde um die vorstehend benannten Änderungen entsprechend ergänzt. Aufgrund der Planänderung ergibt sich ein etwas höherer externer Ausgleichsflächenbedarf. Die textliche Festsetzung 6.3 wurde entsprechend geändert.
7. Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Gymnich 5" liegt. Der Hinweis Nr. 1 wurde entsprechend um Informationen zu möglichen Folgen der tagebaubedingten Grundwasserabsenkungen ergänzt.

### **Nullvariante**

Über den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 164 Erfstadt-Gymnich, Kehler Weg, besteht die Möglichkeit, die über die vergangenen 50 Jahre entstandene Gemengelage-Situation zu entschärfen. Damit trägt die Angebotsplanung nicht nur zur planungsrechtlichen Sicherung des Fachbetriebes innerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches bei. Die Raiffeisenbank Gymnich eG erklärt sich im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme durch Verlagerung wesentlicher Betriebsaktivitäten in den Neubaubereich in einem betriebswirtschaftlich vertretbaren Rahmen zur Einschränkung ihrer Bestandsrechte an der bestehenden Anlage auf ein wohnverträgliches unmittelbares Nebeneinander bereit. Ein vollständiger Verzicht auf betriebliche Aktivitäten an der Bestandsanlage wäre unverhältnismäßig und für die Genossenschaftsbank nicht tragfähig.

Der Verzicht auf die vorliegende Angebotsplanung würde einen Verzicht auf die angebotene Konfliktlösung für die bestehende Gemengelage darstellen.

### **11. Planverwirklichung**

Die RaiBa wird sich im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages u.a. zur Reduzierung ihrer Bestandsrechte auf die im Bebauungsplan festgesetzten Geräusch-Immissionsschutzfestsetzungen bereit erklären.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

### **12. Umweltbericht einschließlich artenschutzrechtliche Vorprüfung**

[Separat]

### **13. Bebauungsplan - Grundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

- Verkehrsgutachten, VSU GmbH, Stand 15.05.2012

- Schalltechnische Untersuchung, ITAB GmbH, Stand 21.05.2012, einschließlich Prognosegutachten Stand 03.09.2012
- Gutachten über geotechnische Untersuchungen, TERRA Umwelt Consulting GmbH, 31.03.2012
- Umweltbericht einschließlich Artenschutzrechtliche Vorprüfung, LAB GbR, Stand (siehe separater Bericht / Kapitel 12 dieser Begründung) Stand November 2013.

**14. Flächenbilanz**

Teilfläche SO1 (Bestand)	rd. 4.270 m <sup>2</sup>
Teilfläche SO2 (Erweiterung)	rd. 10.980 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	rd. 2.020 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche BPL Nr. 164</b>	<b>rd. 17.270 m<sup>2</sup></b>

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 01.02.2012 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Die Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 25.07. bis 24.08.2011 statt.

Der Bebauungsplan hat mit in einer ersten Planfassung (siehe Kapitel 10) mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2011 bis einschließlich 23.10.2011 erstmalig öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplan hat mit dieser Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2014/21.02.2014 bis einschließlich 01.02.2014 / 20.03.2014 erneut uneingeschränkt öffentlich ausgelegen.

Der Beschluss des Rates der Stadt Erfstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 Erfstadt-Gymnich, Kehler Weg, erfolgte am 29.03.2011.

Erfstadt, den 15.04.2014

Der Bürgermeister

i.A. 

Wirtz  
(Stadtbaudirektor)