

Begründung mit Umweltbericht

Inhalt	Seite
---------------------	--------------

A Städtebaulicher Teil

0 Allgemeines zum Änderungsverfahren.....	2
1 Rahmenbedingungen, Anlass der Planung, Ziele	2
2 Beschreibung des Plangebietes.....	3
2.1 Allgemeine Angaben zum Plangebiet.....	3
2.2 Bestehende Situation in den Änderungsbereichen	5
2.2.1 Änderungsbereich 1 – Eingeschränktes Industriegebiet GI# im Nordwesten	5
2.2.2 Änderungsbereich 2 – Anpassung der Erschließungsstraße nördlich Röntgenstraße 60 (Planstraße I).....	6
2.2.3 Änderungsbereich 3 – Erweiterung PLUS Zentrallager im Osten	7
3 Planungsvorgaben.....	8
3.1 Übergeordnete Planungen	8
3.2 Vorhandenes Planungsrecht, benachbarte Bebauungspläne	9
3.3 Sonstige Fachplanungen.....	10
4 Verfahren.....	11
5 Begründung der Planinhalte	12
5.1 Die geänderten Festsetzungen	12
5.1.1 Änderungsbereich 1 – Eingeschränktes Industriegebiet GI# im Nordwesten	12
5.1.2 Änderungsbereich 2 – Anpassung der Erschließungsstraße nördlich Röntgenstraße 60 (Planstraße I).....	14
5.1.3 Änderungsbereich 3 – Erweiterung PLUS Zentrallager im Osten	15
5.1.4 Veränderungen in der Flächenbilanz für alle drei Teilbereiche	18
5.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, die unverändert übernommen wurden	19
5.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	19
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO).....	20
5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	21
5.2.4 Nebenanlagen/Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)	22
5.2.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	22
5.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	23
5.2.7 Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)	23
5.2.8 Ökologie und Begrünung (§ 9 (1) Nr. 15 u. Nr. 18 b i. V. m. Nr. 20 u. Nr. 25 a BauGB).....	24
5.2.9 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 1a BauGB)	24
5.2.10 Ausschluss der Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	25

B Umweltbericht

1 Einleitung.....	26
1.1 Darstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes.....	27
1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne.....	28
1.3 Bedarf an Grund und Boden.....	30
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	31
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	35
2.2.1 Belange des Umweltschutzes	35
2.2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung.....	37
2.2.3 Artenschutzrechtlich relevante Arten	41
2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	45
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	45
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	46
3 Zusätzliche Angaben.....	47
3.1 Verfahren der Umweltprüfung – Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	47
3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen	47
4 Allgemein verständliche Zusammenfassung	48
5 Anhang	49
5.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten für das Messtischblatt 5106	49
5.2 Hinweis auf Textquellen, Fachgutachten	
Stand: 19. September 2008	

Anlage 6 Begründung mit Umweltbericht

A Städtebaulicher Teil

0 Allgemeines zum Änderungsverfahren

Die geplanten Veränderungen beschränken sich im Wesentlichen auf drei räumlich begrenzte Teilbereiche. Das zugrunde liegende städtebauliche Gesamtkonzept wird beibehalten. Mit den Änderungen sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen verbunden. Schützenswerte Belange der benachbarten Gewerbebebauung sind nicht betroffen. Die geänderten Festsetzungen ziehen keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich.

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

1. Rahmenbedingungen, Anlass der Planung, Ziele

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

1. Änderung 2004

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

2. Änderung 2007

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

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

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

3. Änderung 2008

Im Rahmen der 3. Änderung sollen in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Firma IGEFA (bundesweiter Fachgroßhandel für Hygiene-, Reinigungs- und Anlage 6- Begründung mit Umweltbericht Seite 3 von 45 Pflegeartikel, ca. 3 ha Betriebsgelände) und für die Erweiterung des PLUS-Betriebsgeländes (ca. 0,5 ha Erweiterung) geschaffen werden. Dazu muss die bisherige Erschließungsplanung und die Randbegrünung im Detail angepasst werden.

Mit den geplanten Änderungen werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung und Weiterentwicklung des Industriestandortes Türnich als Grundlage für eine dauerhafte Arbeitsplatzversorgung in der Region,
- Anpassung der Gewerbegrundstücke an veränderte Standortanforderungen der anzusiedelnden Betriebe (Grundstückszuschnitt, -größe, Erschließung, Grünordnung).

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Allgemeine Angaben zum Plangebiet

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

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

Lage des Plangebietes

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

Jenseits der landwirtschaftlichen Flächen schließt westlich entlang der Erft ein Band von Natur und Landschaftsschutzgebieten an. Östlich liegen ebenfalls Landschaftsschutzgebiete mit Waldbeständen. Das Gebiet liegt im südlichen Teil eines parallel zur Erftniederung in Südost - Nordwest-Richtung verlaufenden, ehemaligen Braunkohleabbaugebietes.

Landschaftliche Bedingungen, Naturhaushalt, Tagebau

Das Plangebiet befindet sich am Westrand der Ville, im Übergangsbereich zur Erftniederung und ist landschaftlich und landschaftsökologisch von den Folgewirkungen des Braunkohletagebaus Frechen geprägt. Der Tagebau Frechen erstreckte sich von der Autobahn A 4 im Norden bis an die B 264 im Süden bzw. von der ehemaligen Bahnstrecke Liblar - Horrem im Westen bis an den Villerücken im Osten. Er umfasste eine Gesamtfläche von ca. 11 km² und ist dem "mittleren Braunkohlerevier", einer historisch-technischen Untereinheit der naturräumlichen Einheit "Braunkohle-Ville" zuzuordnen.

Die entstandenen Braunkohlefolgelandschaften wurden entsprechend den Vorgaben des Abschlussbetriebsplanes und der geforderten Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan Tü 246 hergerichtet. Zusammenhängende Grünstrukturen verbinden das östlich gelegene Fürstenbergmaar mit den im Westen geschaffenen Grünflächen und dem darin eingebetteten Landschaftssee. Aufgeforstete Böschungskanten, wege- und gewässerbegleitende Gehölzstreifen durchziehen den landwirtschaftlich rekultivierten Tagebau. Nachdem sich in Anbetracht der beendeten Sumpfungsmaßnahmen der

Grundwasserhaushalt allmählich erholt, setzt im Bereich der Tagebaurekultivierungsflächen die Regeneration von Natur und Landschaft ein.

Anlage 6- Begründung mit Umweltbericht Seite 4 von 45

Die Änderungen betreffen in erster Linie Flächen am nördlichen Rand des Industriestandortes. Dieser Bereich ist geprägt durch großmaßstäbliche Logistikunternehmen (Hallen, LKW Parkplätze), die ausgedehnte Baustelle des LIDL-Zentrallagers sowie durch landwirtschaftliche Flächen. Das Gelände wird durch abwechslungsreich gestaltete Grünflächen eingefasst und gegliedert (Mulden, Gehölzgruppen, Baumhecken).

Erschließung

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

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

Baustruktur und Nutzung Im Plangebiet haben sich über 40 Firmen angesiedelt, darunter viele kleine und mittlere Unternehmen aus den Bereichen KFZ, Bauhandwerk, Metallbau, Elektrotechnik und Handel.

Charakteristisch für das Gebiet sind jedoch die mehrere Hektar großen Logistikunternehmen wie z.B. das Logistik- und Dienstleistungszentrum der PLUS Warenhandelsgesellschaft, die Firma Gießhaber Transport und Logistik sowie die Fachspedition Freund. Das Erscheinungsbild des Standortes ist geprägt durch großmaßstäbliche Hallen, Silobehälter und LKW- Rangierflächen.

Eignung des Plangebietes als Industriegebiet

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

2.2 Bestehende Situation in den Änderungsbereichen.

Formal sind die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Tü 246 / 2. Änderung als städtebauliche Ausgangslage anzusehen, auch wenn diese noch nicht vollständig umgesetzt wurden. Zur besseren Orientierung soll an dieser Stelle jedoch auch auf die tatsächlich vorhandene Situation eingegangen werden.

2.2.1 Änderungsbereich 1 - Eingeschränktes Industriegebiet GI im Nordwesten

Lage des Änderungsbereiches 1

Der Änderungsbereich 1 liegt an der Nordwestecke des Plangebietes. Westlich und nördlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, weiter östlich liegt die Großbaustelle des LIDL Zentrallagers. Das ca. 8,6 ha große, rechteckige Grundstück ist vollständig von intensiv begrünten Versickerungsgräben umgeben.

Tatsächliche Nutzung (Mai 2008)

Der Bereich ist nur im ersten Teilabschnitt der Geigerstraße zur Vermarktung vorbereitet, der überwiegende Teil der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt (z.Z. Gerste).

Im Änderungsbereich wurden bisher lediglich die im Bebauungsplan Nr. Tü 246 / 2. Änderung vorgesehenen Anlagen zur Abwasserbeseitigung (Regenüberlaufbecken, Regenrückhaltebecken), ein zusammenhängendes Grabensystem zur Aufnahme des Regenwassers und ein erster Abschnitt der Erschließungsstraße (Geigerstraße) errichtet. Eine Servicestelle der TOI TOI DIXI Sanitärsysteme GmbH stellt bislang die einzige Gewerbeansiedlung dar.

Neben den intensiv begrünten Versickerungsanlagen (Gräser, Sträucher, begleitender Wirtschafts-/Spazierweg, Fußgängerbrücke) und den bereits angelegten Aufforstungsflächen im Westen des Plangebietes prägt ein zusammenhängender, in Nord-Süd-Richtung verlaufender Gehölzstreifen das Landschaftsbild (ehemaliges Saumgehölz entlang von Wirtschaftswegen).

Der Änderungsbereich wird im Westen von einer ca. 15 - 20 Jahre alten Baumhecke durchquert (Salweide, Stieleiche, Traubenkirsche, Hartriegel etc.). Bereits vor Realisierung der gewerblichen Bauflächen wurde das Gebiet mit reichhaltig gegliederten Mulden eingefasst (ca. 30 m breit, flache Böschungen, Sträucher und Stauden, Erlen, Schneeball, Feldahorn, Hainbuche etc.).

Im Änderungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich fünf gewerbliche Einrichtungen:

- Regenüberlaufbecken und Regenrückhaltebecken in der Nordwestecke des Plangebietes (eingeschossiges Gebäude, Wege, Stellplätze, landschaftlich eingebundenes Regenrückhaltebecken mit ca. 70 m Durchmesser, Zu- und Ablaufbauwerke, Übergabestation für Erdgas, Nebenanlagen)
- TOI TOI DIXI Sanitärsysteme GmbH (eingeschossige Halle, Freilager für Container und DIXI- Toiletten, LKW- Parkplatz, Pumpenstation), Servicestützpunkt Geigerstraße 20,
- H. Lück, Elektromaschinenbau (Halle, zweigeschossiger Büro- und Wohntrakt), Geigerstraße 5,
- Naturstein Koll GmbH, Woodymax (zwei Hallenneubauten), Geigerstraße 1-3,
- Nießen + Partner Unternehmensberatung, zweigeschossiges Bürogebäude mit Betriebswohnung (Fertigstellung im Jahre 2008).

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Tü 246 / 2. Änderung – GI# - Flächen (ca. 8,1 ha), eingeschränktes Industriegebiet, Hier sind nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes lediglich Gewerbebetriebe zulässig, deren gewerbliche Emissionen ein bestimmtes Maß nicht überschreiten (Emissionskontingente).

- GRZ = 0,8, zulässige Höhe baulicher Anlagen: 106 m üNN, zulässiges Emissionskontingent EK = 63/47,
- straßenbegleitende Begrünung der Industriegebietsflächen (S5),
- Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße, Schleife),
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, östlich TOI TOI.

2.2.2 Änderungsbereich 2 - Anpassung der Erschließungsstraße nördlich Röntgenstraße 60 (Planstraße I)

Lage des Änderungsbereiches 2

Der ca. 2,1 ha große Änderungsbereich 2 liegt im Westen des Plangebietes an der sog. Planstraße I, die von der Röntgenstraße nach Westen abzweigt. Er schließt sich südlich an den o.g. Änderungsbereich 1 an. Er wird begrenzt:

- im Osten durch die Geigerstraße und Röntgenstraße,
- im Süden durch die Grenze zum benachbarten Transportunternehmen MEWO Trans (Röntgenstraße 60-64, dichte Gehölzpflanzung am Rande des Gewerbegebiets Türnich II),

- im Westen durch die neu angelegte intensive Randbepflanzung des Gewerbe- und Industriegebietes
- im Norden durch den vorhandenen Versickerungsgraben an der Grenze zum Änderungsbereich 1 (siehe dort).

Tatsächliche Nutzung (Mai 2008)

Die Planstraße I befindet sich gegenwärtig im Bau (Mai 2008), die noch zu vermarktenden Gewerbeflächen liegen brach. Am südlichen Rand des Änderungsbereiches befindet sich an der Grenze zum Gewerbegebiet Türnich 2 eine markante Baumhecke. Auch im Westen, im Übergang zur freien Landschaft, wird der Änderungsbereich durch Gehölzpflanzungen eingerahmt. Beide Gehölze werden durch die veränderte Straßenführung nicht in Anspruch genommen.

Im Änderungsbereich 2 befinden sich gegenwärtig drei Gewerbebetriebe:

- H. Lück, Elektromaschinenbau (Halle, zweigeschossiger Büro- und Wohntrakt), Geigerstraße 5,
- Naturstein Koll GmbH, Woodymax (zwei Hallenneubauten), Geigerstraße 1-3,
- Nießen + Partner Unternehmensberatung, zweigeschossiges Bürogebäude mit Betriebswohnung (Fertigstellung im Jahre 2008).

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Tü 246 / 2. Änderung

- GE₂- Flächen (ca. 2 ha), Gewerbegebiet nach BauNVO, Ausschluss besonders emissionsträchtiger Nutzungen nach Abstandsliste, Betriebswohnungen sind grundsätzlich zulässig,
- GRZ = 0,8, zulässige Höhe baulicher Anlagen: 106 m üNN,
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (ca. 1.370 m²).

2.2.3 Änderungsbereich 3 – Erweiterung PLUS Zentrallager im Osten

Lage des Änderungsbereiches 3

Der ca. 14 ha große Änderungsbereich 3 liegt im Nordosten des Plangebietes. Er umfasst im Wesentlichen das Betriebsgelände des PLUS Zentrallagers sowie die östlich des LKW-Parkplatzes gelegenen Brachflächen. Er wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Grenze des Betriebsgeländes PLUS,
- im Osten durch die östliche Grenze des Betriebsgeländes PLUS bzw. weiter südlich anschließend durch die geplante Abgrenzung der GI#-Flächen von der Randbegrünung M3,
- im Süden durch die Röntgenstraße bzw. den vorhandenen Abzweig von der Röntgenstraße in Richtung Firma Lessenich,
- im Westen durch die westlich Grenze des Betriebsgeländes PLUS.

Nördlich und östlich des Änderungsbereiches 3 schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich des Änderungsbereiches 3 beginnt das Marienfeld.

Tatsächliche Nutzung (Mai 2008)

Der Änderungsbereich 3 (PLUS) und das unmittelbare Umfeld sind geprägt durch folgende Nutzungen:

- Betriebsgelände PLUS, großmaßstäbliche Halle, LKW Parkplatz, Bewegungs- und Rangierflächen im Umfeld der Halle, Mitarbeiterparkplätze,
- grün gestaltete Außenanlagen des PLUS Zentrallagers, eingezäunte Wiese, einzelne Laubbäume, Stauden, Sträucher, Versickerungsmulden, Teiche,
- markante Gräben, begrünte Böschungen am Rande des Betriebsgeländes, Anlage 6-

- Brache und Ackerflächen zwischen dem PLUS Betriebsgelände und der Röntgenstraße bzw. der Firma Lessenich Altpapier,
- landwirtschaftlich genutzter Wirtschaftsweg mit Entwässerungsgraben und begleitendem Gehölzstreifen (Sträucher, einzelne Bäume).

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Tü 246 / 2. Änderung

- GI- Flächen (ca. 14 ha), Industriegebiet nach BauNVO, Ausschluss besonders emissionsträchtiger Nutzungen nach Abstandsliste, Betriebswohnungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig,
- GRZ = 0,8, zulässige Höhe baulicher Anlagen: 114 - 116 m üNN, besondere Pflanzmaßnahmen in GI* (8.000 m² Grünfläche auf dem Betriebsgelände, linear in Ost-West Richtung anzulegen),
- öffentliche Grünfläche M3 (ca. 0,5 ha) als waldartige Randbepflanzung.

3. Planungsvorgaben

3.1 Übergeordnete Planungen

Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Köln, 2001) ist das Plangebiet seit der 21. Planänderung des GEP im Jahre 1994 als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dargestellt (GIB). Diese dienen vorrangig der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblicher Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den Allgemeinen Siedlungsbereich integriert werden können. Die gesamte Fläche des ehemaligen Tagebaus Frechen ist als Freiraum für zweckgebundene Nutzung – hier: Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb dieser Darstellung.

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

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

Flächennutzungsplan (FNP)

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

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

Das Plangebiet ist darüber hinaus von einer aktuellen Änderung des FNP betroffen. Die 39. Änderung des FNP „Grünvernetzung“ sieht eine großflächige Biotopvernetzung nördlich des Plangebietes zwischen dem Frechener Stadtgebiet und der Erftaue vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Entwicklungszielen der 39. FNP- Änderung nicht entgegen. Durch die externen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. Tü 246 / 2.

Änderung werden Teile dieser Grünvernetzung umgesetzt. Die hier zu beurteilende 3. Änderung macht keine zusätzlichen externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Landschaftsplan (LP)

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

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

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

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

Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

Naturschutzgebiete, FFH- Gebiete

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

3.2 Vorhandenes Planungsrecht, benachbarte Bebauungspläne

Der seit März 2007 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. Tü 246 / 2. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Ville“ soll durch dieses Änderungsverfahren in drei Teilbereichen geändert werden.

Südlich des Plangebietes schließt sich der Bebauungsplan Nr. 35 / 1. Änderung und Ergänzung

„Gewerbegebiet II“ an (GIB II). Der seit 1980 rechtskräftige Bebauungsplan setzt Industriegebietsflächen (GI-Flächen) nördlich der Heisenbergstraße und Gewerbegebietsflächen (GE-Flächen) südlich der Heisenbergstraße fest. Der Bebauungsplan trifft immissionsschutzbezogene textliche Festsetzungen zur Art der zulässigen Betriebe und Anlagen.

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

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

3.3 Sonstige Fachplanungen

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

Im Plangebiet liegen die Biotopkatasterflächen BK 5106-329 (Siedlungsrand), BK 5106-528 (Gehölz an der Grenze von GIB II). Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend liegt die Biotopkatasterfläche 5106-527 (Rückhaltebecken Rheinbraun, Wald, Grünland, Stillgewässer).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem Erhalt der o.g. Biotopflächen nicht entgegen.

Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Kerpen ist zu beachten.

Waldentwicklungsplan

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

Lärminderungsplan der Stadt Kerpen

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

Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet

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

4. Verfahren

Der Rat der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 17.06.2008 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Tü 246 / 3. Änderung beschlossen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 25.06.2008 aufgefordert, ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 08.08.2008 abzugeben. Insgesamt 14 TÖB haben bisher Stellung genommen. Die Anregungen konnten berücksichtigt werden.

In der Zeit vom 25.06.2008 bis zum 08.08.2008 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen im Rathaus Kerpen durchgeführt. Bis heute sind keine Anregungen eingetroffen (Stand: 19.09.2008).

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Die geänderten Festsetzungen

5.1.1 Änderungsbereich 1 - Eingeschränktes Industriegebiet GI im Nordwesten

Siehe auch Planausschnitt Anlage 2.1

Das Gewerbe- und Industriegebiet Törnich III und seine Rolle im städtischen Gewerbeflächenkonzept

Die Stadt Kerpen hat im Rahmen der Entwicklung differenzierter Gewerbestandorte innerhalb des Stadtgebietes gezielt Schwerpunkte hinsichtlich der geplanten Nutzung gesetzt. Unter besonderer Berücksichtigung der jeweiligen Standortkriterien und der sich ständig wandelnden Anforderungen der Unternehmen kommt dem Gewerbe- und Industriegebiet Törnich III dabei vordringlich die Aufgabe zu, großflächige Transport- und Distributionsbetriebe aufzunehmen.

Zahlreiche Unternehmen aus dieser Branche haben sich bereits angesiedelt und prägen den Standort. Die Transportunternehmen profitieren dabei sowohl von der guten Verkehrsanbindung als auch von der günstigen Lage innerhalb des Stadtgefüges. Wegen der zu erwartenden Immissionskonflikte und der schieren Größe der Betriebsgelände und Hallen sind diese Betriebe vorrangig in einem Industriegebiet anzusiedeln.

Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

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

Die Haupteerschließungsstraße des Gebietes, die Geigerstraße, sollte dabei in jedem Fall in ihrer heutigen Lage belassen werden, lediglich die geplante Verlängerung dieses Erschließungsansatzes galt es zu überdenken.

Nach Prüfung unterschiedlicher Erschließungs- und Bebauungsmöglichkeiten in enger Abstimmung mit den ansiedlungswilligen Betrieben, konnte die vorliegende Erschließung als Vorzugsvariante gefunden werden.

Die geplanten Änderungen im Einzelnen

- Verlängerung der vorhandenen Geigerstraße um ca. 80 m nach Westen (Breite 8 m),
Neubau eines Wendeplatzes am Ende der Geigerstraße (Radius 13,50 m),
- Verzicht auf die bisherige Ringschließung,
- Vergrößerung der GI Fläche um ca. 850 m² auf insgesamt ca. 82.400 m² zu Lasten der öffentlichen Straßenverkehrsfläche,

- Um einen reibungslosen Betriebsablauf des anzusiedelnden Betriebes zu gewährleisten, musste die überbaubare Grundstücksfläche südlich der geplanten Straßenverlängerung auf einer Länge von ca. 120 m ausgeweitet werden. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche von der Straßenbegrenzungslinie beträgt hier nur noch 3 m (statt üblicherweise 6 m).

Städtebauliche Auswirkungen 1, Immissionsschutz

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde deshalb eine ergänzende Stellungnahme zum Immissionsschutz eingeholt (ADU, Köln, September 2008). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass an den bekannten Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes keine maßgeblichen Veränderungen hinsichtlich der Belastung durch Gewerbelärm zu erwarten sind.

- Immissionsort 1, Wohnhaus Fuchskaul 33, ca. 450 m südlich des maßgeblichen Industriegebietes (Immissionsrichtwert 50/35),
- Immissionsort 2, Gewerbebetrieb (Betriebswohnung) Heisenbergstraße 60, im Gewerbegebiet GE₁, ca. 150 m südlich (65/50),
- Immissionsort 3, Gewerbebetrieb (Betriebswohnung) Geigerstraße 5, im Gewerbegebiet GE₂, ca. 40 m südlich (65/50).

Durch den geänderten Zuschnitt der Industriegebietsfläche im Nordwesten (GI) kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lärmbelastung an dem nahe gelegenen Wohnhaus Geigerstraße 5 (in GE₂) von 56/41 dB(A) auf 57/42 dB(A). Die erhöhte Belastung liegt jedoch immer noch deutlich unterhalb dem Planwert von 59/44 (= 6 dB unter dem Immissionsrichtwert) und weit unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete (65/50).

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

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

Städtebauliche Auswirkungen 2 - Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Vergrößerung der Industriegebietsflächen zu Lasten der öffentlichen Verkehrsflächen verringert sich der teilflächenbezogene Ausgleichsbedarf, d.h. im Sinne der Eingriffsbilanzierung ist die geplante Änderung positiv zu betrachten. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass Industriegebietsflächen, die mit verschiedenen Pflanzverpflichtungen verknüpft sind und bei einer GRZ von 0,8 grundsätzlich nur bis max. 80 % versiegelt werden dürfen, geringfügig höher bewertet werden als überwiegend versiegelte Verkehrsflächen.

Der Überschuss ist angesichts der Gesamtgröße des Gewerbe- und Industriegebietes Türnich minimal (Kompensationswert: + 0,4947, entspricht etwa einer waldartigen Bepflanzung von Ackerflächen auf einer Fläche von ca. 690 m²).

Anlage 6- Begründung mit Umweltbericht Seite 12 von 45

Flächenbilanz für den Änderungsbereich 1

Bestand Planung +/-

Gesamt 86.323 m² 86.323 m² -

Industriegebiet GI

81.576 m² 82.426 m² + 850 m²

Öffentliche Verkehrsfläche

3.741 m² 2.891 m² - 850 m²

5.1.2 Änderungsbereich 2 - Anpassung der Erschließungsstraße nördlich der Röntgenstraße 60 (Planstraße I)

Siehe auch Planausschnitt Anlage 2.2

Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Die sog. „Planstraße I“ ist im rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die geplante „Privatstraße“ zweigt als Sackgasse von der Röntgenstraße ab und war ursprünglich zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile vorgesehen. Im Zuge der Vermarktung wurde deutlich, dass das Grundstück westlich der Geigerstraße/Röntgenstraße nicht als eine zusammenhängende Gewerbefläche vermarktet werden kann. Die gegenwärtig noch brachliegenden Grundstücke sind aufgrund ihres Zuschnittes grundsätzlich zur Ansiedlung weiterer kleiner und mittlerer Unternehmen geeignet.

Die Planung reagiert nun auf diese veränderten Rahmenbedingungen, indem sie die private Erschließungsanlage in eine öffentliche Straße umwandelt und die Verkehrsfläche im Vergleich zur alten Planung geringfügig aufweitet.

Die geplanten Änderungen im Einzelnen

- Festsetzung der bisher privaten Erschließungsanlage als öffentliche Straßenverkehrsfläche,
- flüssigere Trassierung und geringfügige Aufweitung der Verkehrsflächen im Interesse der
- Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (8,5 m Straßenbreite, größerer Innenradius, Aufweitung der Fahrbahn im Kurvenbereich etc.).

Städtebauliche Auswirkungen 1 - Immissionsschutz

Mit der geplanten Umwidmung bisher privater GE- Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind (Privatstraße), in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, geht keine Erhöhung der Gewerbelärmbelastung einher.

Städtebauliche Auswirkungen 2 - Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Vergrößerung der (ökologisch geringer bewerteten) öffentlichen Verkehrsflächen zu Lasten der Gewerbegebietsflächen erhöht sich der teilflächenbezogene Ausgleichsbedarf. Im Sinne der Eingriffsbilanzierung ist die geplante Änderung negativ zu betrachten, die potentielle Versiegelung nimmt geringfügig zu (s.o.).

Das Defizit ist angesichts der Gesamtgröße des Gewerbe- und Industriegebietes Türnich minimal (Kompensationswert: - 0,8072, entspricht etwa einer waldartigen Bepflanzung von Ackerflächen auf einer Fläche von ca. 1.130 m²).

Flächenbilanz für den Änderungsbereich 2

Bestand Planung +/-

Gesamt 21.726 m² 21.726 m² * - Gewerbegebiet GE

davon GFL 21.726 m² (1.319 m²) 20.349 m² - 1.387 m²

Öffentliche Verkehrsfläche

1.387 m² + 1.387 m²

5.1.3 Änderungsbereich 3 - Erweiterung PLUS Zentrallager im Osten

Siehe auch Planausschnitt Anlage 2.3

Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Das PLUS Zentrallager im Norden des Plangebietes soll in Teilen neu geordnet und baulich ergänzt werden. Unter anderem ist geplant, die vorhandene Lagerhalle im Osten um zwei weitere Konstruktionsachsen zu erweitern. Der Anbau wird etwa 35 m in Ost-West Richtung und 150 m in Nord-Süd Richtung lang sein (u.a. Lager Mehrwegverpackungen, PET, Leergut etc.). Die innerbetriebliche Organisation des Logistikzentrums lässt eine alternative Erweiterung der Halle an anderer Stelle nicht zu.

Südlich der geplanten Erweiterung ist eine zusätzliche Außenlagerfläche vorgesehen (befestigte Fläche zur Lagerung von Paletten etc.), die im Interesse eines geordneten Betriebsablaufs unmittelbar dem Lagergebäude zugeordnet werden muss. Eine Erweiterung des Betriebsgeländes nach Osten würde die geplante Randbegrünung des Gewerbegebietes erheblich beeinträchtigen. Zudem würde die Erweiterungsfläche in Teilen auf Frechener Stadtgebiet zu liegen kommen.

Der geplante Anbau an die Lagerhalle ist dabei grundsätzlich mit den Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Einklang zu bringen. Das geplante Freilager nimmt hingegen Flächen außerhalb der festgesetzten GI-Flächen (Industriegebiet) in Anspruch, die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung M3 – waldartiger Bestand festgesetzt sind. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes stehen damit der geplanten Lagerfläche entgegen.

Aufgabe der 3. Änderung des Bebauungsplanes Tü 246 ist es nun, den betrieblichen Anforderungen des Unternehmens gerecht zu werden, ohne dabei die Grundzüge der Planung aufzugeben.

Grundzüge der Planung - die grünen Korridore

Das städtebauliche Gesamtkonzept sah ursprünglich auch für den PLUS Standort eine rechteckige Gewerbefläche vor, die auf allen Seiten von breiten Grünflächen umgeben sein sollte (Gewerbeinsel). Im Norden und Osten des PLUS Standortes waren breite Randbepflanzungen im Übergang zur freien Landschaft vorgesehen. Südlich und westlich des Betriebsgeländes sollten 30 m breite Grünkorridore (Mulden) entstehen, die auch das gesamte übrige Plangebiet durchziehen. Dieses landschaftlich geprägte Ordnungsmuster wurde im Zuge der Erschließung des Industriegebietes stets berücksichtigt und abschnittsweise realisiert.

Die Grünkorridore erfüllen bereits heute ihre gestalterischen und ökologischen Aufgaben, auch wenn sich der Bewuchs erst langsam einstellt und an gestalterischer Ausdruckskraft gewinnt. Die herausragende Bedeutung dieses landschaftlichen Elementes ist vor allem in der Klarheit des Konzeptes, der reichhaltigen Ausstattung der Freianlagen mit Wegen, Brücken etc. und nicht zuletzt in der langfristig geplanten Vernetzung der Korridore mit der umgebenden Kulturlandschaft zu sehen. Im Westen des Betriebsgeländes, an der Grenze zum LIDL Zentrallager wurde die entsprechende öffentliche Grünfläche hergestellt.

Lediglich südlich der PLUS Lagerhalle musste aufgrund der außergewöhnlichen Größe des Betriebsgeländes eine andere Lösung gefunden werden. Es war mit den betrieblichen Anforderungen nicht zu vereinbaren, die Halle durch eine öffentliche Grünfläche von den unmittelbar zugeordneten PKW- und LKW- Parkplätzen abzutrennen.

Ein ökologisch wirksame Grünverbindung wurde deshalb durch eine geeignete textliche Festsetzung sichergestellt, wonach im Industriegebiet GI* eine zusammenhängende Fläche von mindestens 8.000 m² Größe in direkter Verbindung zu den angrenzenden Grünflächen herzustellen ist (Pflanzflächen auf privatem Betriebsgelände).

Im Rahmen der 3. Änderung wird diese Planungsabsicht konkretisiert und auch in der Plangraphik zeichnerisch noch einmal verdeutlicht. An der bisherigen Pflanzverpflichtung (8.000 m²) wird festgehalten. Lediglich der genaue Ort dieser Pflanzmaßnahme wird durch die Festsetzung der Maßnahmenfläche m4 (8.151 m²) genauer bestimmt.

Die geplanten Änderungen im Einzelnen

- Ausdehnung der GI-Flächen (Industriegebiet, + 5.180 m²) nach Süden zu Lasten des „grünen Keils“ der sich ursprünglich aus der öffentlichen Grünfläche M3 nach Westen bis an die Röntgenstraße entwickeln sollte,
- planungsrechtliche Sicherung einer ökologisch wirksamen Grünverbindung durch die Festsetzung privater Pflanzflächen m4 (8.151 m², Wiese, Baumgruppen) und m5 (5.828 m², waldartige Gehölzpflanzung). In der entsprechenden textlichen Festsetzung wird eingeräumt, dass die Pflanzflächen an bis zu vier Stellen von notwendigen Verkehrswegen durchquert werden dürfen (bis 8 m Breite),
- die ursprüngliche textliche Festsetzung Nr. 5 „Pflanzmaßnahmen im GI* wird beibehalten
- (8.000 m² Grünfläche),
- Verzicht auf überbaubare Grundstücksflächen an der Röntgenstraße. Der vorhandene Abzweig von der Röntgenstraße erschließt zukünftig ausschließlich die Altpapierverwertung Lessenich.

Der Verlauf der privaten Pflanzfläche m4 – m5

Im südlichen Abschnitt des Industriegebietes (GI*) schließt die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern m4 - im Folgenden private Pflanzfläche m4 genannt – direkt an den westlich angrenzenden Grünkorridor (M1) an. Die hier 20 m breite Pflanzfläche berücksichtigt dabei den Verlauf der vorhandenen Mulden (Wiesen, Wasserflächen). Östlich des Mitarbeiterparkplatzes weitet sich die Pflanzfläche nach Süden bis an die Grenze des LKW-Parkplatzes aus und folgt dem Rand der befestigten Fläche nach Osten bis an den rechtwinkligen Abzweig der Röntgenstraße.

Der grüne Korridor knickt vor der geplanten Außenlagerfläche nach Süden ab (Engstelle, ca. 12 m).

Die private Pflanzfläche m4 ist ca. 8.151 m² groß. Hier sollen die bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes geforderten 8.000 m² Pflanzflächen vordringlich entstehen bzw. erhalten werden.

Die Pflanzfläche m5 ist Teil des nördlichen Industriegebietes GI**. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern etc. m5 - im Folgenden private Pflanzfläche m5 genannt - bildet die östliche Verlängerung der Pflanzfläche m4. Sie schließt unmittelbar nördlich an die Röntgenstraße an. Die Fläche umfasst eine Größe von insgesamt 5.828 m² und ist durchgängig 40 – 45 m tief. Sie reicht im Osten bis an das Betriebsgelände der Firma Lessenich heran.

Städtebauliche Auswirkungen 1 - Immissionsschutz

Durch die geplante Umwandlung öffentlicher Grünflächen M3 (waldartige Bestände) in Industriegebietsflächen (Außenlagerfläche PLUS) ist zunächst davon auszugehen, dass sich die Gewerbelärmbelastung am Ort vergrößert, weil mehr emittierende Flächen dazukommen. Da aber gleichzeitig bislang uneingeschränkt nutzbare Industriegebietsflächen durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc. jeglicher gewerblichen Nutzung entzogen wurde, sind schädliche städtebauliche Auswirkungen durch die geplante Neuordnung nicht zu befürchten.

In der weiteren Umgebung befinden sich zudem keine schutzwürdigen Immissionsorte.

Städtebauliche Auswirkungen 2 - Eingriff in Natur und Landschaft

Trotz der Verkleinerung der geplanten öffentlichen Grünfläche M3 (geplante waldartige Randbepflanzung, gegenwärtig landwirtschaftliche Fläche) erhöht sich der teilflächenbezogene Ausgleichswert. Im Sinne der Eingriffsbilanzierung ist die geplante Änderung positiv zu betrachten.

Der Überschuss ist angesichts der Gesamtgröße des Gewerbe- und Industriegebietes Türnich minimal (Kompensationswert: + 0,6116, entspricht etwa einer waldartigen Bepflanzung von Ackerflächen auf einer Fläche von ca. 860 m²).

Die ökologische Wertigkeit des Grünkorridders wird durch die künftig veränderte Linienführung nicht erheblich beeinträchtigt.

Flächenbilanz für den Änderungsbereich 3

Bestand Planung +/-

Gesamt 141.709 m² 141.709 m² -

Industriegebiet GI

Davon

Private Pflanzflächen

m4 und m5

136.529 m²

141.709 m²

13.979 m²

+ 5.180 m²

Öffentliche Grünflächen

M3

5.180 m² - - 5.180 m²

5.1.4 Veränderungen in der Flächenbilanz für alle drei Teilbereiche

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

Flächenkategorie

Veränderung Begründung

Gewerbegebiet (GE)

- 1.387 m²

Änderungsbereich 2:

Umwandlung der ursprünglich privaten Erschließungsanlagen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße I)

Industriegebiete (GI) + 6.030 m²

Änderungsbereich 1:

Verzicht auf öffentliche Straßenverkehrsflächen zugunsten GI

Änderungsbereich 3:

Ausdehnung des PLUS Betriebsgeländes nach Süden, Verzicht auf Teile der öffentlichen Grünfläche M3

Öffentliche Straßenverkehrsflächen + 537 m² Änderungsbereich 1:

Verzicht auf öffentliche Straßenverkehrsflächen zugunsten GI (s.o. GI)

Änderungsbereich 2:

Umwandlung GFL zu öffentliche Straßenverkehrsfläche (s.o. GE)

Öffentliche Grünfläche - 5.180 m² Änderungsbereich 3:

Neuordnung der Grünflächen am Ostrand des Plangebietes.

Verzicht auf den grünen Keil, der sich ursprünglich aus der öffentlichen Grünfläche M3 nach Westen bis an die Röntgenstraße entwickelt hat.

Änderungsbereiche

1 eingeschränktes Industriegebiet GI# im Nordwesten

2 Anpassung der Erschließungsstraße nördlich der Röntgenstraße 60 (Planstraße I)

3 Erweiterung PLUS Zentrallager im Osten

5.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, die unverändert übernommen wurden

Hinweis 1: Im Kapitel 5.2.6 wurde eine erläuternde Passage zu einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) im Gewerbegebiet GE2

gestrichen. Dieses GFL wurde in der 3. Änderung zugunsten einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche aufgegeben (Änderungsbereich 2).

Hinweis 2: Im Kapitel 5.2.9 wurde eine ergänzende Passage zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der 3. Änderung aufgenommen.

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

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Zielsetzung des Bebauungsplans wird für das Plangebiet Gewerbegebiet - GE und Industriegebiet – GI festgesetzt. Eine Gliederung des Gebietes gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach Art und Anlage 6- Begründung mit Umweltbericht Seite 17 von 45 Eigenschaften der Anlagen erfolgt im Hinblick auf die angrenzenden Wohngebäude auf der Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998. Diese Gliederung soll sicherstellen, dass keine Störungen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet auf die benachbarte Wohnnutzung ausgehen.

Gewerbegebiet GE 1

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

Gewerbegebiet GE 2

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

Gewerbegebiet GE 3

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

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

Industriegebiet GI

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

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

Innerhalb des Stadtgebietes stehen Flächen für die genannte Nutzung zur Verfügung, so dass mit dieser Festsetzung kein genereller Ausschluss in der Stadt Kerpen erfolgt.

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

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

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

Gewerbegebiet GE 1

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

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

Gewerbegebiete GE 2 und GE 3

Für die gesamten Baugebiete sind die GRZ mit 0,8 entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO ausgewiesen. Aus den Rückläufen der interessierten künftigen Nutzer ergab sich die Festsetzung einer GRZ von 0,8. Eine deutliche reduzierte GRZ hätte sowohl für größere

Betriebe (z. B. Distributionsgewerbe) als auch für Kleinbetriebe mit einem Flächenanspruch unter 1,0 ha eine erhebliche Restriktion bedeutet.

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

Industriegebiet – GI – GI* - GI #

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

Die zulässigen Gebäudehöhen staffeln sich von West (110 m) über Nord (114 m) nach Ost (116 m), was Höhen von ca. 17 m – 20 m über Gelände entspricht. Die zulässigen Gebäudehöhen werden als ausreichend für die überwiegende Anzahl der Nutzung erachtet. Für einen Teilbereich innerhalb des Erschließungsringes wurde eine Höhe von 142 m ü NN, was einer Höhe baulicher Anlagen von ca. 46 m entspricht. Derzeit befinden sich schon auf Teilflächen Silos einer Silospedition in diesem Baugebiet, die diese Höhe aufweisen. Mit dieser Festsetzung werden die vorhandenen baulichen Anlagen abgesichert und die Voraussetzungen für Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

Ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen

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

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Sie wurden so bemessen, dass eine individuelle und funktionsgerechte Gestaltung der Baukörper ermöglicht wird.

Entlang von Teilen des Erschließungsringes (westliche Röntgenstraße) sind Baulinien festgesetzt um sicherzustellen, dass eine einheitliche Gebäudefront zur Sammelstraße des Baugebietes geschaffen wird. In Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurden die Querschnitte der Straßenfläche auf ein Minimum reduziert. Insofern ist eine einheitliche Definition des Straßenraumes durch die begleitenden baulichen Anlagen erforderlich.

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

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

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Flächen zwischen Baulinie/Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie. In dem Gewerbe- und Industriegebiet Ville wurde entsprechend der Zielsetzung die öffentliche Verkehrsfläche minimiert. Auch wenn das Gebiet in Ergänzung des Gewerbe- und Industriegebietes am Autobahnkreuz Kerpen mit seine vergleichsweise hohen Anforderungen an Gestaltung und Umfeld zu sehen ist, so ist mit dieser Festsetzung ein Mindestmaß an einheitlicher städtebaulich räumlichen Entwicklung angestrebt.

Mit der Einbeziehung dieser Flächen wird der Straßenraum optisch erweitert und ermöglicht auf diese Art und Weise auch eine bessere Orientierung trotz der geringen Straßenquerschnitte.

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

Äußere Erschließung

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über den vorhandenen Knoten an der B 264, die über den ca. 2,5 km entfernten Autobahnanschlusspunkt "Türnich" an die A 61 und somit an das überregionale Autobahnnetz (A 61/A 4) angebunden ist.

Innere Erschließung

Unter Aufnahme der bestehenden Heisenbergstraße wurde der Haupteerschließungsring sowie nördlich und südlich gelegene Erschließungsanlagen zwischenzeitlich als Baustraßen ausgebaut.

Der Straßenquerschnitt wurde für den Haupteerschließungsring mit 14,5 m beibehalten. Für eine hinzugekommene Erschließungsanlage für die mittlere Gewerbeinsel und der Erschließungsanlage für die östlich gelegenen Gewerbeinsel wurden anstelle von 8,0 m Straßenquerschnitte von 8,5 m festgesetzt.

Da die mittlere und die östliche Gewerbeinsel lediglich über zwei bzw. einer Stichstraße erschlossen und zur Unterbringung von Unternehmen mit einem hohen Flächenbedarf dienen wurden hier Straßenquerschnitte von 8,5 m festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"

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

Straßenbegleitgrün

Die verschiedenen Verkehrsflächen werden durch entsprechende grünordnerische Begleitmaßnahmen (Kennbuchstabe S) in ihrer jeweiligen Bedeutung gestalterisch hervorgehoben. Dazu ist für die Ringerschließung eine beidseitige Reihenpflanzung aus Platanen (S 2) vorgesehen. Die kammartig abzweigenden Stichstraßen sollen zur ordnerischen Unterscheidung jeweils begleitende Gehölzreihen unterschiedlicher Baumarten aufweisen (S 4 - Gemeine Esche, S 5 - Baumhasel, S 6 - Schnurbaum, S 6 - Schwedische Mehlbeere, S 7 - Eberesche).

Die Festsetzungen S 3 – S 7 beziehen sich dabei nicht auf die Straßenverkehrsfläche sondern auf die angrenzende nicht überbaubare Grundstücksfläche. In Hinblick auf die o. a. Ausbauplanung der Erschließungsstraßen wurde diese Verschiebung der Maßnahme erforderlich um einen ausreichend dimensionierten Fahrbahnquerschnitt zu gewährleisten.

Auf die ökologische Bewertung hat diese Veränderung keinen Einfluss, da die Maßnahmen lediglich räumlich verlagert werden. (siehe Grünordnerische Ergänzungen im Bereich der Privatflächen).

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

Siehe Hinweis bei 5.2

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

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

Abwasser/Entwässerung

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

Niederschlagswasser

Im Gewerbe- und Industriegebiet können die Niederschlagswässer von den Dachflächen auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Aus den Gewerbebebietsflächen können die Niederschlagswässer von den Dachflächen in das bestehende Mulden/Rigolen Netz eingeleitet und zur Versickerung gebracht oder dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Aus den Industriebebietsflächen können die Niederschlagswässer von den Dachflächen an die Mischkanalisation angeschlossen werden. Eine Einleitung in das bestehende Mulden/Rigolensystem ist für diese Flächen nicht möglich. Um Schäden an den Gebäuden zu vermeiden, ist ein Abstand von 20 m zu den Versickerungsanlagen vorzusehen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser muss der Mischkanalisation zugeführt werden.

Trafostationen

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

5.2.8 Ökologie und Begrünung

(§ 9 (1) Nr. 15 u. Nr. 18 b i. V. m. Nr. 20 u. Nr. 25 a BauGB)

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

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

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

5.2.9 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 1a BauGB)

Siehe Hinweis bei 5.2

Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes GIB III waren und sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NW) verbunden. Zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen festsetzt. Dazu wurden seitens der Stadt Kerpen entsprechende vertragliche Vereinbarungen zur Sicherung dieser Flächen getroffen. Insgesamt wurden auf diesem Wege ca. 31 ha -verteilt auf mehrere Einzelflächen- privatrechtlich gesichert und mit Feldgehölzen und ausgeprägten Waldrand- sowie Übergangszonen in die agrarische Landschaft entwickelt. Die diesbezüglichen weitergehenden Erläuterungen und Berechnungen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum *Bebauungsplan TŪ 246* enthalten. *Durch die Neuordnung der Bau- und Grünflächen im Rahmen der 3. Änderung werden keine zusätzlichen externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.*

5.2.10 Ausschluss der Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

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