

|          |                                                                                        |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkungen</b>                                                                  | <b>1</b>  |
| 1.1      | Planungsanlass / Ziele und Zwecke der Planung.....                                     | 1         |
| <b>2</b> | <b>Rahmenbedingungen</b>                                                               | <b>2</b>  |
| 2.1      | Lage des Plangebietes .....                                                            | 2         |
| 2.2      | Bauleitplanverfahren.....                                                              | 3         |
| 2.3      | Planungsvorgaben.....                                                                  | 4         |
| 2.3.1    | Regionalplan .....                                                                     | 4         |
| 2.3.2    | Flächennutzungsplan .....                                                              | 4         |
| 2.3.3    | Bebauungsplan .....                                                                    | 5         |
| 2.3.4    | Umgebungsärm.....                                                                      | 5         |
| 2.3.5    | Flugärm.....                                                                           | 6         |
| 2.3.6    | Altlasten .....                                                                        | 6         |
| <b>3</b> | <b>Städtebauliches Konzept</b>                                                         | <b>6</b>  |
| 3.1      | Wesentliche Ziele des Bebauungsplans .....                                             | 6         |
| 3.2      | Art der baulichen Nutzung .....                                                        | 6         |
| 3.2.1    | Gliederung nach der Art der Nutzung – GI Industriegebiet .....                         | 7         |
| 3.2.2    | Gliederung nach Art der Nutzung – Lärmkontingentierung .....                           | 8         |
| 3.2.3    | Gliederung nach Art der Nutzung - Störfallvorsorge und sonstiger Immissionsschutz..... | 9         |
| 3.3      | Maß der baulichen Nutzung.....                                                         | 10        |
| 3.4      | Überbaubare Grundstücksfläche .....                                                    | 10        |
| 3.5      | Grünflächen.....                                                                       | 11        |
| 3.6      | Externe Kompensationsflächen .....                                                     | 11        |
| 3.7      | Maßnahmen zum Artenschutz.....                                                         | 12        |
| <b>4</b> | <b>Erschließung</b>                                                                    | <b>14</b> |
| 4.1      | Überörtliche Erschließung .....                                                        | 14        |
| 4.2      | Innere Erschließung.....                                                               | 14        |
| 4.3      | Erwartete Verkehrsmenge .....                                                          | 15        |
| 4.4      | ÖPNV 15                                                                                |           |
| 4.5      | Ver- und Entsorgung.....                                                               | 15        |

---

## Anlage 6: Teil A – Begründung zum Bebauungsplan

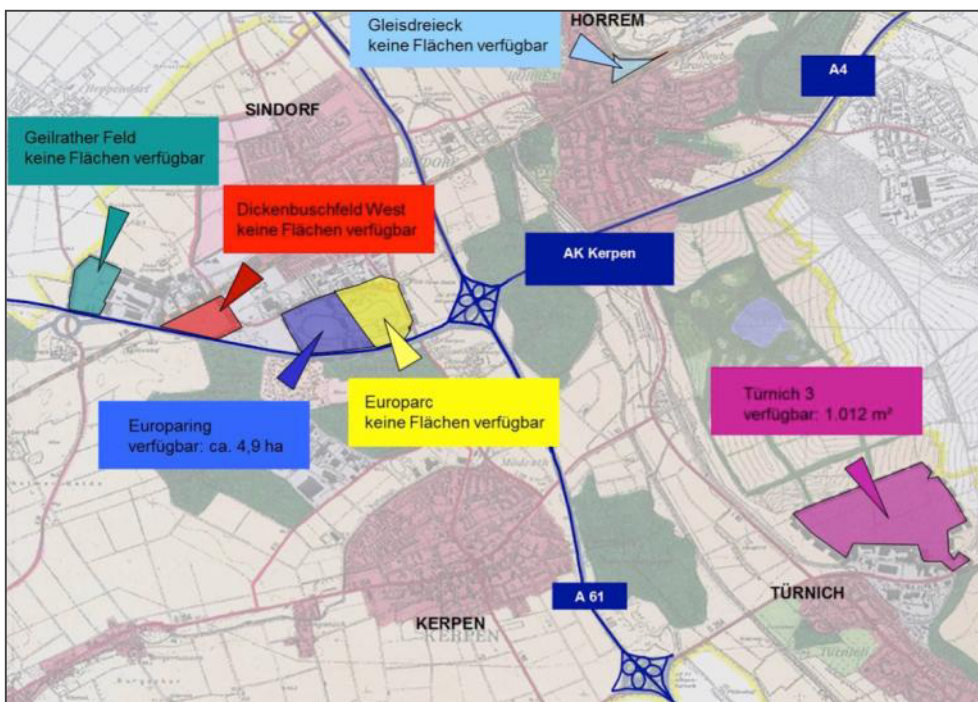
|          |                                                      |           |
|----------|------------------------------------------------------|-----------|
| 4.5.1    | Niederschlagswasserbeseitigung .....                 | 15        |
| 4.5.2    | Schmutzwasserbeseitigung .....                       | 16        |
| 4.5.3    | Wasserversorgung .....                               | 16        |
| 4.5.4    | Stromversorgung .....                                | 16        |
| <b>5</b> | <b>Flächenbilanz</b>                                 | <b>16</b> |
| <b>6</b> | <b>Umweltbericht – siehe Anlage 7 zur Begründung</b> | <b>17</b> |

---

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Planungsanlass / Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Tü 373 "Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Tü III" reagiert die Kolpingstadt Kerpen auf kurzfristige und mittelfristige Nachfrage nach gewerblich- und industriell genutzten Flächen innerhalb des Stadtgebiets. Zurzeit stehen ca. 4,9 ha am Gewerbestandort Europaring und ca. 0,1 ha am Gewerbe- und Industriestandort Türrnich III zur Verfügung.



**Abb. 1 Verfügbare Gewerbe- und Industrieflächen, Kolpingstadt Kerpen<sup>1</sup>**

Somit plant Kolpingstadt Kerpen; das Gewerbe- und Industriegebiet Kerpen-Türrnich III am östlichen Rand um rund 17,03 ha zu erweitern. Zur Anpassung der Festsetzung werden zusätzlich rund 5,5 ha aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tü 246/4. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Ville“ mit in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen.

Die Erweiterungsfläche setzt sich zusammen aus:

- Einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche von rund 17,03 ha,
- Der bisher vorgesehenen Eingrünung des Bebauungsplans 246 „Gewerbe- und Industriegebiets Ville“ mit rund 3,47 ha sowie
- Einer Fläche von rund 2,06 ha innerhalb des Bebauungsplans 246 „Gewerbe- und Industriegebiet Ville“, die als Anpassungsbereich mit überplant wird.

Die Erweiterung des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiets Kerpen - Türrnich III ist mit beabsichtigten standortbezogenen Betriebsneuansiedlungen begründet. Der vorhandene Gewerbe- und Industriestandort Türrnich III wird erweitert um die gewerblichen und industriellen Nutzungen an einem Standort zu kumulieren und intensivieren. Die vorhandene Infrastruktur wird aufgegriffen, fortgeführt und effizienter ausgelastet.

Die Kolpingstadt Kerpen hat zur bauleitplanerischen Sicherung des Vorhabens am 21.12.2010 die Aufstellung der 65. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Arrondierung des Gewerbe- und Industriegebietes Türrnich“ beschlossen. Dieser Beschluss wird aufgehoben und neu gefasst, um die

<sup>1</sup> Verfügbare Gewerbe- und Industrieflächen, Kolpingstadt Kerpen  
<https://www.stadt-kerpen.de/index.phtml?sNavID=1708.82&La=1>

Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchzuführen.

Mit Schreiben vom 10.08.2011 hatte die Kolpingstadt Kerpen eine Änderung des Regionalplans angeregt, um die landesplanerischen Voraussetzung für die 65. FNP-Änderung zu schaffen. Die Änderung des Regionalplanes ist mit ihrer Bekanntmachung am 07.02.2014 rechtswirksam geworden.

## **1.2 Bestehende Situation**

Die von der Kolpingstadt Kerpen angeregte Erweiterung des vorhandenen Gewerbe- und Industriestandortes Türnich III wurde durch beabsichtigte standortbezogene Betriebsneuansiedlungen begründet.

In dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet hat sich ein breit gefächerter Branchenmix aus Handwerk, Metallverarbeitung, Dienstleistung und Logistik etabliert. Die Mischung der Branchen fördert den Austausch untereinander und stabilisiert den Standort bzw. steigert seine Konkurrenzfähigkeit in der Region.

Bedingt durch die verschiedene Art der Betriebe und ihrer unterschiedlichen Flächenerfordernis sind hier Grundstücksgrößen von etwa 2.000 m<sup>2</sup> bis knapp 130.000 m<sup>2</sup> vorzufinden. Neben den Betrieben ist innerhalb des Gebiets eine großzügige Parkplatzfläche, die im Trenngrundsatz Stellplätze für Pkws und Lkw sichert, integriert worden.

Die unmittelbare Lage an der L 496, überschaubare Entfernungen zu der Autobahn A 61 und Bahnhöfen über Stadtteile Sindorf, Horrem und auch Buir lassen das Gebiet sehr attraktiv im regionalen Vergleich wirken. Das Güterverteilzentrum „Eifeltor“ ist mit 24 km und Hafen Köln - Godorf mit 33 km erreichbar.

## **2 Rahmenbedingungen**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Kerpen-Türnich nördlich der L 496 und arrondiert den bereits realisierten Kernbereich des Gewerbe – und Industriegebietes Türnich III bis zum östlich verlaufenden Wirtschaftsweg. Nördlich des Gewerbe- und Industriegebietes schließen sich die bereits rekultivierten Flächen des Naherholungsgebietes „Marienfeld“ an. Die Flächen des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet der Erweiterung wird begrenzt:

Das Plangebiet der Erweiterung wird begrenzt:

- im Norden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- östlich durch den Wirtschaftsweg zum Naherholungsgebiet „Marienfeld“ (Papsthügel),
- im Süden sowohl von einer Gewerbefläche als auch einem Wald mit Regenrückhaltebecken,
- westlich durch die bestehende Bebauung des Gewerbe- und Industriestandorts Türnich 3 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tü 246 „Gewerbe-und Industriegebiet Ville“.

Das Plangebiet ist gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Landesstraße L 496 bindet das gesamte Gebiet über die westlich, in einer Entfernung von ca. 3,00 km liegende Anschlussstelle Türnich (21) an die Autobahn A 61 an. Über die zum Teil vierspurig ausgebaut L 496 besteht weiter eine direkte Anbindung Richtung Köln und Aachen.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 2212, 2213, 2220 und 2221 innerhalb des tatsächlichen Erweiterungsbereiches sowie
- die bereits mit dem Bebauungsplan Tü 246 / 4. Änderung „Gewerbe-und Industriegebiet Ville“ überplante Flurstücke 2071, 2206, 2207 und 2211

der Gemarkung Türnich, Flur 8.

## 2.2 Bauleitplanverfahren

Durch die Ansiedlung von flächenintensiven Logistikunternehmen, die Erweiterung von Bestandsbetrieben und potentiellen Neuansiedlungen entstand eine hohe Nachfrage nach gewerblichen bzw. industriellen Bauflächen innerhalb des Stadtgebiets Kerpen. Da eine Abdeckung der Nachfrage mit Gewerbebestandsbauflächen nicht erreicht werden kann bzw. konnte, haben Politik und Verwaltung ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erarbeitet, mit dem der kurz- und mittelfristige Bedarf an Gewerbeflächen dargestellt wurde.

Da das 2011 beschlossene Planverfahren zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht fortgeführt wurde, wird diese mit den weiteren Planungsschritten im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Tü 373 nach § 8 (3) BauGB durchgeführt. Um ein rechtssicheres Verfahren zu gewährleisten, hat der Rat am 09. April 2019 den Aufstellungsbeschluss zur 65. Änderung des Flächennutzungsplans erneut gefasst. Zeitgleich wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Tü 373 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wie der Behörden und sonstigen Träger wurde auf der Grundlage der aktuellen Planung in der Zeit vom 06.05.2019 bis einschließlich 31.05.2019 durchgeführt.

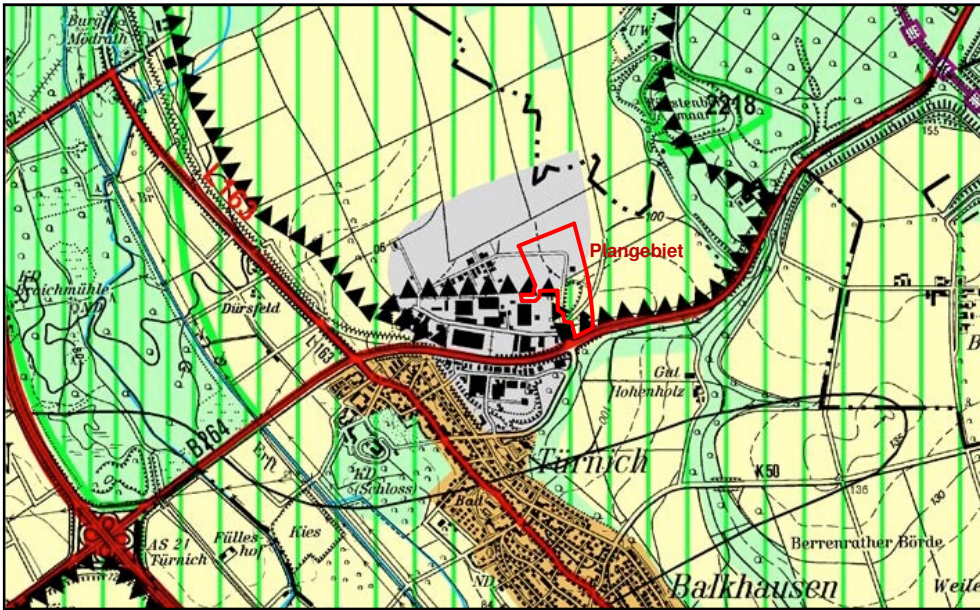
***Der Rat der Kolpingstadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 05.11.2019 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Tü 373 „Erweiterung Gewerbe-und Industriegebiet Tü III“, Stadtteil Türnich gefasst. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 09.12.2019 bis einschließlich 17.01.2020. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.***

## 2.3 Planungsvorgaben

### 2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet nach der seit 07.02.2014 rechtswirksamen 22. Änderung GIB Türnich und Sindorf, Kolpingstadt Kerpen als Gewerbe- und

Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt die Abgrenzung der Erweiterungsflächen aus dem Regionalplan und ist damit an die Ziele der Landesplanung angepasst.



**Abb. 4 Regionalplan, Stadtgebiet Kerpen, Ausschnitt**

/Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, © Geobasis NRW 2014/

*„Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dienen der Ansiedlung, dem Ausbau*

*und der Bestandssicherung solcher gewerblicher Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den ASB integriert werden können.“<sup>2</sup>*

Der Regionalplan bestimmt in Ziel 2 des Kapitels B.3 den Vorrang der Mobilisierung von gewerblichen Baulandreserven vor der Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen.<sup>3</sup> Diese Prüfung erfolgte für die Kolpingstadt Kerpen mit dem Gewerbeflächenkonzept 2010 und dessen verwaltungsinterner Fortschreibung. Die Kolpingstadt Kerpen verfügt nicht über gewerbliche Brachflächen oder Baulücken.

### 2.3.2 Flächennutzungsplan

Die seit 1984 rechtsgültige 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Kolpingstadt Kerpen stellt für das Plangebiet derzeit neben den landwirtschaftlichen auch Grün- und Waldflächen dar. Die 9. Änderung des FNP der Kolpingstadt Kerpen stellt einen Teilbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Die Abgrenzung der 65. Änderung des FNP „Arrondierung Gewerbe- und Industriegebiet Tü III“ ist bis auf die westliche Grenze mit der Abgrenzung des Plangebiets des vorliegenden Bebauungsplans Tü 373 „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Tü III“ deckungsgleich.

<sup>2</sup> Bezirksregierung Köln, Regionalplan Köln, B.3 Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) [https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/aktueller\\_regionalplan/teilabschnitt\\_koeln/textliche\\_darstellung.pdf](https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/aktueller_regionalplan/teilabschnitt_koeln/textliche_darstellung.pdf)

<sup>3</sup> „Bevor neue gewerbliche Bauflächen bauleitplanerisch in Angriff genommen werden, haben die Gemeinden zu prüfen, ob bereits über einen längeren Zeitraum dargestellte unternehmensgebundene und daher nicht verfügbare Baulandreserven den aktuellen Standortanforderungen der Unternehmen noch entsprechen und eine Entlassung aus der Unternehmensbindung erreicht werden kann. Die Mobilisierung brachliegender und ungenutzter Grundstücke hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum (vgl. LEP NRW Kap. C.II. Ziele 2.2 und 2.3).“

<sup>4</sup> Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, textliche Darstellung, Dezember 2017, Abschnitt E.4.2

Die Kolpingstadt Kerpen hat bereits am 21.12.2010 die Aufstellung der 65. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Arrondierung des Gewerbe- und Industriegebietes Törnich“ beschlossen. Zum damaligen Zeitpunkt befand sich ein Teil der Erweiterungsfläche noch auf dem Gebiet der Stadt Frechen.

Die notwendige Änderung des FNP wird nunmehr im Parallelverfahren mit der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

### **2.3.3 Bebauungsplan**

Für die Erweiterungsfläche besteht kein Planungsrecht über einen Bebauungsplan. Lediglich für die Bestandsflächen sind Festsetzungen über den Bebauungsplan Tü 246 / 4. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Ville“ getroffen. In diesem Bebauungsplan sind entlang des bisherigen östlichen Randes des Gewerbe- und Industriegebietes Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Maßnahmen auf den Flurstücken 2071 und 2211 wurden jedoch bisher nicht realisiert. Das Flurstück 2206 ist als GI-Gebiet überwiegend als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auch diese Maßnahme ist bisher noch nicht umgesetzt worden.

Der Bebauungsplan Tü 373 „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Tü III“ wird aufgestellt, um den Gewerbe- und Industriestandort Törnich III weiter zu entwickeln und nachhaltig zu sichern. Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Tü 246 4. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Ville“ werden durch den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes überlagert, dessen Festsetzungen mit seiner Rechtskraft an die Stelle der bisherigen Ausweisungen treten. Mit der vorliegenden Planung für eine Erweiterung des Baugebietes nach Osten wird am Rande des gegenwertigen Gewerbe- und Industriestandortes auf eine Umgrünung verzichtet. Die hierzu festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird mit der vorliegenden Planung überplant und zukünftig als „Industriegebiet“ festgesetzt. Daher werden die betreffenden Teilflächen des Bebauungsplanes Tü 246 4. Änderung in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Tü 373 „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Tü III“ aufgenommen.

Nach §3 b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt die Entwicklung eines Industriegebietes mit mehr als 100.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Diese UVP wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß § 17 (1) UVP nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über die Umweltprüfung nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Im Süden des BP Tü 246 4. Änderung schließt sich der BP 35/1. Änderung mit weiteren gewerblichen und industriellen Flächen an.

Beide Bebauungspläne lassen einen geschlossenen gewerblich und industriell genutzten Bereich entstehen, der im Süden von der L 496 gefasst wird. Jenseits der L 496 befinden sich Gewerbeflächen, die nicht über einen Bebauungsplan reguliert sind.

### **2.3.4 Umgebungslärm**

An der südlichen Grenze des Plangebiets verläuft in 400 m Abstand die L 496 zwischen Aachen und Köln mit einer durchschnittlichen Verkehrsstärke von 11.000-12.000 Kraftfahrzeugen pro Tag (DTV). Der 24h-Pegel wird nach DIN 18005 nicht überschritten und liegt demnach unterhalb 55 dB(A).

Laut der Lärmkarten NRW von sowohl seitens des Straßen- als auch Schienenverkehrs sind keine Beeinträchtigungen für das Planungsgebiet zu vermerken. Der Nachtpegel ist für das Plangebiet als irrelevant einzustufen.

### **2.3.5 Fluglärm**

Süd-westlich des Plangebiets in einer Entfernung von rund 7,5 km liegt der Luftwaffenstützpunkt - Fliegerhorst Nörvenich. Das Plangebiet befindet sich damit in der Lärmschutzzone C. Nach dem Regionalplan<sup>4</sup> gilt für die Bauleitplanung auf Flächen in der Zone C:

„In der Bauleitplanung ist im Rahmen der Abwägung zu beachten, dass langfristig von einer erheblichen Lärmbelastung auszugehen ist. Hierbei sind in besonderem Maße Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bzw. im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für einen angemessenen Schallschutz zu treffen.“

### **2.3.6 Altlasten**

Altlasten und Altstandorte sind auf Grund der vorangegangenen Rekultivierung des Braunkohletagebaus keine bekannt und diese sind auch nicht zu erwarten.

## **3 Städtebauliches Konzept**

### **3.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplans**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Tü 373 „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Tü III“ beabsichtigt die Kolpingstadt Kerpen die Sicherung des bestehenden Gewerbe- und Industriestandorts in der Ortslage Türnich. Anschließend an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Türnich III, sollen den ortsansässigen Betrieben und Betrieben in der Region Flächen zur Erweiterung bzw. Verlagerung ihrer Standorte angeboten werden. Gleichzeitig sind die Flächen auch für eine Neuansiedlung von Betrieben geeignet, die die Wirtschaftskraft der Kolpingstadt Kerpen und der Region stärken.

Der Bebauungsplan Tü 373 „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Tü III“ setzt zur Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes am nördlichen Ortsrand von Türnich ein Industriegebiet mit einer breiten Eingrünung gegen die offene Landschaft hin fest.

Die im Bebauungsplan des bestehenden Gewerbegebiets enthaltenen Grünflächen, werden durch die Erweiterung des Gebiets mit der Festsetzung einer Industriebaufläche überplant. Die Rücknahme der Grünfläche wird im Bereich der Randeingrünung ausgeglichen, die das neue Plangebiet selbst an seinen nördlichen und östlichen Außengrenzen mit einem 30 m breiten Grünstreifen umfasst. Zur linearen Vernetzung wird die Gehölzstruktur entlang des Grabens zum Erhalt festgesetzt, der das Plangebiet etwa mittig von Osten nach Westen quert.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der planerischen Zielsetzungen und Vorgaben wird ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten zu anderen schutzbedürftigen Nutzungen und zum Schutz der Zentren- und Nahversorgungsstruktur der Kolpingstadt Kerpen wie der Nachbargemeinden wird dieses Industriegebiet innerhalb des Plangebietes sowie im Verhältnis zu den anderen Industriegebieten der Kolpingstadt Kerpen gegliedert. Die einzelnen Gliederungen werden unter den nachfolgenden Punkten begründet.

---

<sup>4</sup> Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, textliche Darstellung, Dezember 2017, Abschnitt E.4.2

### 3.2.1 Gliederung nach der Art der Nutzung – GI Industriegebiet

Industriegebiete dienen nach § 9 (1) BauNVO vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Allgemein zulässig sind dabei gem. § 9 (2) BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

In Anwendung des § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 9 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie:

- Bordelle,
- Abfallsortier- und Brecheranlagen. Fäkalienaufbereitungsanlagen
- Lagerplätze als eigenständige Nutzung und Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbestellen, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden.

nicht Bestandteile des Bebauungsplanes werden.

#### Begründung:

##### Bordelle

Innerhalb des Plangebietes erfolgt ein Ausschluss von Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet wie z.B. 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.

##### Abfallsortier- und Brecheranlage, Fäkalienaufbereitung,

Um unzumutbare Geruchs-, Lärm- und Staubbelästigungen sowohl im Plangebiet, als auch in den übrigen Siedlungsbereichen der Kolpingstadt Kerpen zu vermeiden, sollen Anlagen, von denen im besonderen Maße störende Gerüche, Lärm und Staub ausgehen können, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen werden

##### Lagerplätze als eigenständige Nutzung

Die gem. § 9 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe " Lagerplätze als eigenständige Nutzung" werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, um Betriebsansiedlungen verbunden mit einer adäquaten Bebauung zu ermöglichen um eine angemessene Zahl von Arbeitsplätzen zu schaffen. .

##### Tankstellen

Bei Tankstellen handelt es sich um verkehrlich stark frequentierte Nutzungen. Um den derzeit schon hoch belasteten Kreuzungsbereich L 495/Maximilianstraße/Röntgenstraße von weiteren hohen Verkehrsbelastungen zu schützen, werden Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen.

##### Einzelhandel,

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 Kolpingstadt Kerpen zur Stärkung des Zentrums, die ohne diese Festsetzung unterlaufen würden. Zusätzliches Verkehrsaufkommen wird ebenfalls vermieden. Zudem ist das Plangebiet auf Grund seiner Lage, seiner Erschließung und seiner Zweckbestimmung für Einzelhandelsbetriebe und die damit verbundene Öffentlichkeit nicht geeignet.

In Anwendung des § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 9 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen wie:

- dem Gewerbebetrieb untergeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteile der Bebauungspläne werden.

Mit dem Ausschluss der in § 9 (3) aufgelisteten Ausnahmen wird vermieden, dass sich zusätzliche schutzbedürftige Nutzungen im Industriegebiet etablieren, und so Konflikte mit emittierenden Betrieben oder Betriebsbereichen hervorrufen. Eine Überwachung der Anlagen sowie die Vorhaltung einer Bereitschaft können auch durch außerhalb des Gebietes wohnende Personen gewährleistet werden.

Die knappen für industrielle Nutzung geeigneten Flächen sollen darüber hinaus nicht durch Flächen schutzbedürftige Nutzungen reduziert werden, die in den übrigen Baugebieten der Kolpingstadt Kerpen angesiedelt werden können und sollen. Nutzungen, die eine nicht unwesentliche Öffentlichkeit mit sich bringen, sollen gleichfalls nicht im Industriegebiet angesiedelt werden.

### 3.2.2 Gliederung nach Art der Nutzung – Lärmkontingentierung

Eine Lärmkontingentierung soll gewährleisten, dass die zukünftigen Lärmemissionen des im Bebauungsplan festgesetzten Industriegebiets keine Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen z.B. in Wohngebieten auslösen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass nicht bereits eine Besiedelung von Teilflächen die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm an den kritischen Immissionsorten in der Umgebung ausschöpft.

Als Grundlage der vorgenommenen Kontingentierung hat liegt ein Schalltechnisches Prognosegutachten aus dem März 2019 vor.<sup>5</sup> Das Gutachten schlägt eine Aufteilung des Baugebietes in vier Teilflächen vor, denen jeweils flächenbezogene Schalleistungspegel zwischen 62 und 64 dB(A) tagsüber und 44 bis 45 dB(A) in der Nacht zugewiesen werden.

| Teilfläche | $L_{EK, T}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> | $L_{EK, N}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> |
|------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| GI 1       | 62                                  | 44                                  |
| GI 2       | 64                                  | 45                                  |
| GI 3       | 63                                  | 45                                  |
| GI 4       | 62                                  | 44                                  |

Die hieraus resultierenden Emissionskontingente können je nach Abstrahlrichtung tagsüber um 8 bis 14 dB(A) und nachts um 11 bis 17 dB(A) erhöht werden.

| Richtungssektor | Zusatzkontingent $L_{EK, Zus}$ in dB(A) |                            |
|-----------------|-----------------------------------------|----------------------------|
|                 | tags (06.00 - 22.00 Uhr)                | nachts (22.00 - 06.00 Uhr) |
| A               | 0                                       | 0                          |
| B               | 12                                      | 15                         |
| C               | 14                                      | 17                         |
| D               | 8                                       | 11                         |

<sup>5</sup> Schalltechnisches Prognosegutachten A8704 „Gewerbe- und Industriegebiet Ville in Kerpen“ Graner und Partner, 14.03.2019

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nach den Festsetzungen zulässigen Immissionsanteile an den kritischen Immissionsorten der umgebenden Nutzungen nicht überschreiten:

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens) einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (gem. Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Mit dieser Festsetzung werden Betriebe und Anlagen berücksichtigt, deren Geräuschemissionen einzeln wie im Zusammenwirkung mit anderen Betrieben im Plangebiet für die Immission an den kritischen Immissionsorten nicht relevant sind.

### 3.2.3 Gliederung nach Art der Nutzung - Störfallvorsorge und sonstiger Immissionsschutz

Zur Begrenzung von Unfallfolgen mit gefährlichen Stoffen fordert die Richtlinie 2012/18/EU<sup>6</sup> im Artikel 13 (*Überwachung der Ansiedlung*) Wahrung der angemessenen Sicherheitsabstände „zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und - soweit möglich - Hauptverkehrswegen andererseits“ und den „unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete in der Nachbarschaft“.

Bei der Planung und Entwicklung von neuen Industriegebieten ist der Grundsatz des § 50 BImSchG (*Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge*) in Verbindung mit § 3 (5a) BImSchG (Begriffsbestimmungen) zu beachten.

§ 50 BImSchG besagt:

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“*

§ 50 BImSchG verlangt eine räumliche Einordnung, der sich in ihrer Nutzungsart/ Nutzungscharakter untereinander unterscheidenden Bauflächen um die Sicherheitsabstände zu bewahren und damit die eventuellen Störfallfolgen auf diese Nutzungen zu reduzieren oder vollkommen vermeiden. Zum Schutz der Menschen des südlich über die L 496 angrenzenden Wohngebiets ist es erforderlich Betriebsbereiche in Sinne § 3 (5a) BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zumindest einzuschränken.

*„Ein Betriebsbereich ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne des Artikels 3 Nummer 10 der [Richtlinie 2012/18/EU](#) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (auch Seveso-III-Richtlinie genannt) in einer oder mehreren Anlagen einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten auch bei Lagerung im Sinne des Artikels 3 Nummer 16 der Richtlinie in den in Artikel 3 Nummer 2 oder Nummer 3 der Richtlinie bezeichneten Mengen tatsächlich*

---

<sup>6</sup> RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Text von Bedeutung für den EWR)

*vorhanden oder vorgesehen sind oder vorhanden sein werden, soweit vernünftigerweise vorhersehbar ist, dass die genannten gefährlichen Stoffe bei außer Kontrolle geratenen Prozessen anfallen“.*

Am Standort Türnich III befinden sich derzeit keine Betriebsbereiche im Sinne der Störfallverordnung. **In den angrenzenden Industrie- und Gewerbegebieten sind schutzbedürftige Wohnnutzungen sowie öffentliche Nutzungen nach den dort gültigen Bebauungsplänen unzulässig oder aber derzeit nicht vorhanden.** Auf Grund der bestehenden Abstände zwischen den Baugebietsflächen im Plangebiet und der Wohnnutzung zwischen 900 und 1.500 m, reicht es zur Konfliktvermeidung aus, Betriebe der Abstandsklassen III bis IV bzw. der Klasse IV auszuschließen. Auf Grund des empfohlenen Achtungsabstandes für Betriebe mit Acrolin sind diese Betriebe keiner Abstandsklasse zugeordnet und werden daher vollständig ausgeschlossen.

Der Ausschluss weiterer Betriebe erfolgt anhand der Anlage 1 zum Abstandserlass NRW 2007<sup>7</sup>. Der Abstand zwischen der bestehenden Bebauung von Türnich und dem entstehenden Gewerbe-Industriegebiet beträgt über 1.000 m. Somit werden die zulässigen Anlagen und Betriebe auf die Abstandsklassen II (1.000 m Abstand) bis VII (100 m Abstand) beschränken. Lediglich Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I (1.500 m Abstand) werden bis auf einen kleine Teilbereich GI<sup>2a</sup> im nordöstlichen Teil des Industriegebietes ausgeschlossen.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe der baulichen Anlagen in m ü. NN festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 einheitlich für das ganze Plangebiet festgesetzt. Diese Regelung ermöglicht, die Betriebsflächen zu konzentrieren und den für ein Baugebiet notwendigen Freiflächenanteil am östlichen Rand des Plangebietes in Form verbindlich festgesetzter Grünflächen zusammenzufassen.

Zur Reglementierung der Höhenentwicklung wird gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen auf etwa 20 m über dem mittleren heutigen Geländeniveau von bis zu 120 m ü. NN festgesetzt. Für eine Teilfläche von 50 m x 100 m des nördlichen Areals wird diese Höhe auf 125,00 m ü. NN angehoben festgesetzt, um hier ein 4-5 geschossiges Verwaltungsgebäude mit Geschosshöhen von 4,00 bis 4,50 m Höhe realisieren zu können.

Wird eine Bauhöhe von mehr als 20 m über Grund ausgeführt, so sollen die Planunterlagen dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vor der Baugenehmigungserteilung zur Prüfung zur Verfügung gestellt werden. Dies ist zur Beurteilung der möglichen Einflüsse auf den Flugbetrieb insbesondere des nahegelegenen Flugplatzes Nörvenich erforderlich.

### 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes werden großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um den individuellen Anforderungen von Gewerbeunternehmen an Betriebsstandorte Rechnung zu tragen. Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen umschrieben, um innerhalb der so begrenzten Flächen den zukünftigen Nutzern individuelle Bebauung und Entwicklungsmöglichkeiten zu gestatten.

Die Baugrenzen dürfen auch durch untergeordnete Bauteile nicht überschritten werden, damit die Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden und den Grundstücksgrenzen für die Unterhaltung, die Überwachung des Betriebsgeländes und Rettungseinsätze gesichert bleibt.

---

<sup>7</sup> Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für Immissionsschutz bedeutsame Abstände, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Juni 2007

### 3.5 Grünflächen

Die über den Bebauungsplan Tü 246 / 4. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Ville“ festgesetzten Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft am Gebietsrand sowie das Pflanzgebot auf der Industriegebietsfläche des Flurstücks 2206 wurden bisher nicht realisiert. Mit dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Tü 373 „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Tü III“ werden diese Flächen mit als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Entlang seiner Nord- und Ostgrenze sieht der Entwurf wiederum eine 30,00 m breite Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft fest. Dieser grüne Gürtel bildet den Abschluss des Baugebietes und stellt den Übergang zur offenen Landschaft her.

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Dies sichert eine ökologische Durchgrünung des Baugebietes und berücksichtigt die wirtschaftlichen Belange der Betriebe.

Von der Überbauung ausgenommen werden die Gehölzstrukturen und die Saumflächen entlang eines Grabens, der das Plangebiet etwa in der Mitte von Osten nach Süden teilt. Auf einer Breite von 10 m soll diese bestehende Linearstruktur erhalten und entwickelt werden, um die Grünbänder innerhalb des westlichen angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietes mit der umgebenden Randbepflanzung zu vernetzen. Die Querung dieses Bandes mit Verkehrsflächen ist auf maximal zwei Stellen mit bis zu jeweils 10 m Breite entsprechend den baulichen und betrieblichen Anforderungen beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird der Eingriff in die vorhandenen Biotoptypen gemindert und die Vernetzung von Biotopstrukturen zur Unterstützung der Biodiversität gefördert.

Die Eingrünung des Plangebietes nach Norden und nach Osten über einen 30 m breiten Grünstreifen mit einer Gehölzpflanzung dient der Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild ebenso wie der Minderung des Eingriffs in die heute bestehende landwirtschaftliche Fläche und den Boden.

### 3.6 Externe Kompensationsflächen

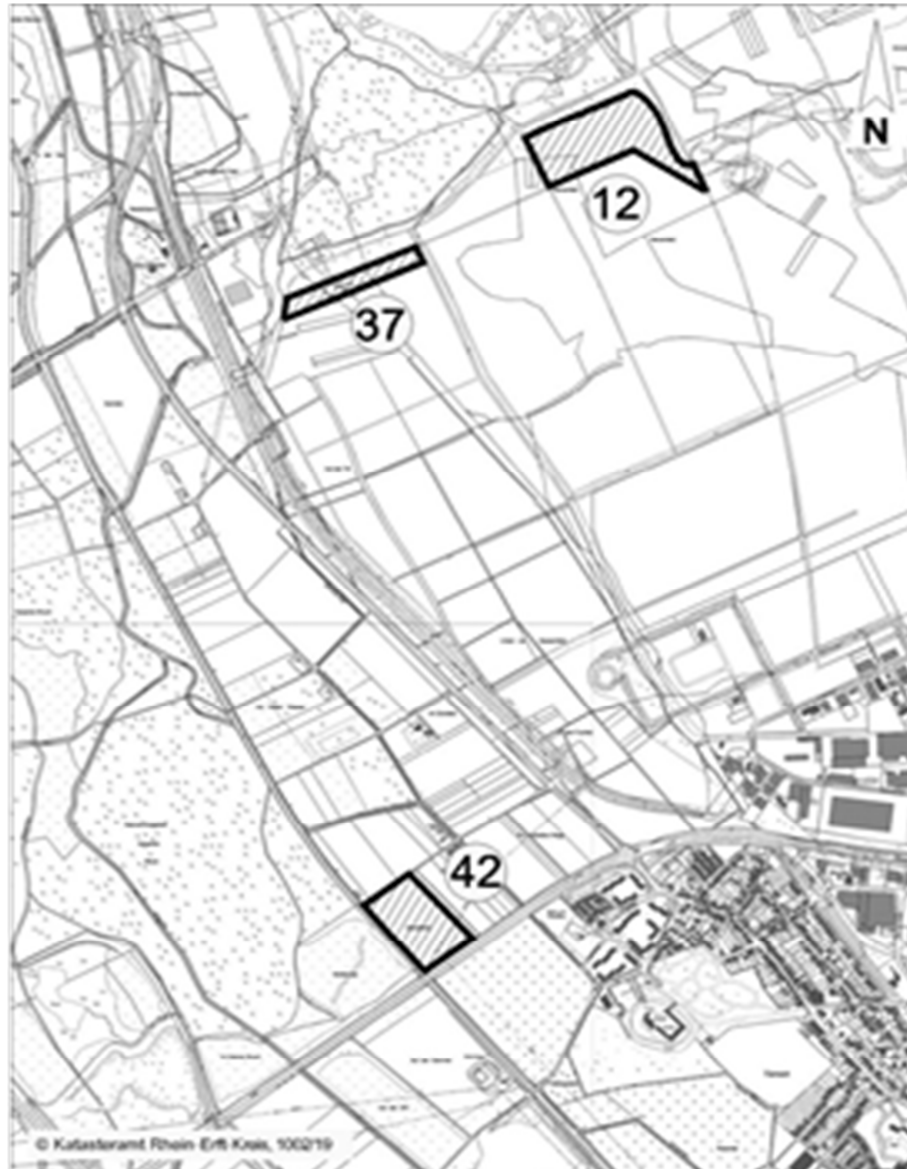
Neben den Maßnahmen im Plangebiet wird die Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes über zusätzliche Maßnahmen in der weiteren Umgebung des Plangebietes gewährleistet.

Der externe Ausgleich sollte hierbei in Form von Offenlandbiotopen hergerichtet werden.

Nach der Berechnung des Ausgleichsbedarfs im Rahmen des Umweltberichts beträgt der Kompensationsbedarf 273.515 Biotopwertpunkte nach dem LANUV Bewertungsverfahren.

Das Defizit in Höhe von 273.515 ÖWP wird über Flächen aus einem Flurbereinigungsverfahren kompensiert, auf denen Maßnahmen zur Herstellung von Offenlandbiotopen durchgeführt wurden. Die umgesetzten Maßnahmen wurden anschließend bewertet und in das Ökokonto der Stadt Kerpen übernommen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises werden die entsprechenden Flächen für einen funktionsbezogenen Ausgleich als geeignet angesehen. Es handelt sich dabei um die folgenden Ökokontoflächen:

- AFP 12, Mödrath (Fläche im Flurbereinigungsverfahren), artenreiches Extensivgrünland mit Gehölzstrukturen, Fläche nur in Teilen beansprucht (96.436 ÖWP)
- AFP 37, Mödrath (Fläche im Flurbereinigungsverfahren), artenreiches Extensivgrünland mit Gehölzstrukturen, Fläche nur in Teilen beansprucht (56.760 ÖWP)
- AFP 42, Türrnich, Flur 39, Flst. 221, artenreiches Extensivgrünland mit Obstgehölzen und Gehölzstrukturen, Fläche nur in Teilen beansprucht (120.319 ÖWP)



Lage der externen Ausgleichsflächen – Quelle: Stadt Kerpen Abteilung 16.1

### **3.7 Maßnahmen zum Artenschutz**

**Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte mit Rebhuhn und Feldlerche sind Extensivierungsmaßnahmen auf einer Fläche von 2,44 ha im Umgebungsbereich des Plangebietes erforderlich. Diese Maßnahmen werden initial durch vertragliche Vereinbarungen der WfK auf folgenden Flächen gesichert:**

**Einem Ackerschlag mit den Schwerpunktskoordinaten  
rechts 342 790 hoch 5 638 190**

**Gemarkung Türnich, Flur 7, Flurstücke Nr. 398, 399, 412, 421 und 422,  
Gemarkung Frechen Flur 10, Flurstück Nr. 980**

**Zwei Ackerschläge mit den Schwerpunktskoordinaten  
rechts 342 670 hoch 5 637 120 und  
rechts 343 495 hoch 5 637 300**

**Gemarkung Türnich, Flur 12, Flurstücke Nr. 20, 21,22, 40 und 55,  
Gemarkung Türnich Flur 46, Flurstück Nr. 17,**

**Zwei Ackerschläge mit den Schwerpunktskoordinaten  
rechts 340 785 hoch 5 639 250 und  
rechts 341 185 hoch 5 639 305**

**Gemarkung Mödrath, Flur 7 teilweise Flurstück Nr. 96,  
Gemarkung Mödrath Flur 10, Flurstücke Nr. 34 und 740,  
Gemarkung Mödrath Flur 13, Flurstück der Flurbereinigung östlich der Flur 14  
Gemarkung Mödrath Flur 14, Flurstück Nr. 78  
sowie Teilflächen im Flurbereinigungsverfahren**

**Zwei Ackerschläge mit den Schwerpunktskoordinaten  
rechts 340 185 hoch 5 641 270 und  
rechts 340 655 hoch 5 641 575**

**Gemarkung Horrem Flur 13, Flurstücke Nr. 111 und 117,  
Gemarkung Horrem, Flur 14, Flurstücke Nr. 34, 109/1 und 704 sowie  
Gemarkung Frechen, Flur 13, Flurstücke 27, 28, 29, 64, 65, 66, 67, 68 und 69  
und weitere Teilflächen im Flurbereinigungsverfahren**

**Die Extensivierungsmaßnahmen umfassen dabei ein- und mehrjährige Blühstreifen sowie Teilflächen mit Ernteverzicht, die im Rahmen des Vertragsnaturschutzes mit den die Flächen bewirtschaftenden Landwirten durchgeführt werden.**

**Ein Wechsel der unter Punkt 5.2.1 bezeichneten Maßnahmenflächen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises zulässig.**

## 4 Erschließung

### 4.1 Überörtliche Erschließung

**4.2** Das „Industriegebiet Törnich“ ist über die Landesstraße L 496, die in ca. 3,00 km Entfernung verlaufende Autobahn A 61 sowie die Autobahn A 4 an das übergeordnete Straßennetz und damit regional wie überregional gut angebunden. Über die Bahnhöfe der Stadtteile Horrem (ca. 5,00 km), Sindorf (ca. 6,00 km) und auch Buir (ca. 12,00) ist das Gebiet Landes- und Bundesweit vernetzt. Das Güterverteilzentrum „Eifeltor“ liegt in 24 km Entfernung und der Hafen Köln - Godorf 33 km entfernt. Der Flughafen Köln-Bonn als drittgrößter Frachtflughafen Deutschlands liegt in einer Entfernung von rund 40 km.

**4.3** *2019 erfolgte durch die Wirtschaftsförderung der Kolpingstadt Kerpen eine Befragung zur Verkehrs- und Mobilitätssituation des Gewerbegebietes "Törnich" sowie deren Auswertung durch ein Planungsbüro im Hinblick auf Schwachstellen und Verbesserungsbedarfe. Im Ergebnis daraus werden folgende Maßnahmen zur Optimierung der Anbindung des Gewerbegebietes an den ÖPNV und den Fahrradverkehr formuliert:*

**Maßnahmen für den Bereich ÖPNV:**

- *Taktverdichtung der Linie 977 auf einen 30-Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit (Angebot von 4 zusätzlichen Fahrtenpaaren je Werktag Mo. -Fr.)*
- *Verbesserung der Anbindung des Gewerbegebiets an den Bf. Harrern (bedarfsorientiert zu Betriebsanfangs- und -endzeiten). Diese Maßnahme befindet sich aktuell in der Abstimmung zwischen dem Rhein-Erft-Kreis und der Stadt Kerpen.*

**2. Maßnahmen für den Radverkehr**

- *Weiterführung der betrieblichen Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs: Bau zusätzlicher hochwertiger Radabstellanlagen, Angebot von Duschen, Spinden etc., wie bereits bei vielen Betrieben umgesetzt oder in Planung (Information und Unterstützung der Kommune bzw. des Kreises)*
- *Berücksichtigung der Radverkehrskorridore entlang der L 163/Heerstraße zwischen Horrem und Liblar und entlang der B264 nach Frechen in der Radwegeplanung der Stadt Kerpen (Durchstich des Radwegeangebotes von der L 163 nördlich des Kreisverkehrsplatzes mit der B264 zum westlichen Ende des Gewerbegebiets Törnich)*
- *Einrichtung und Ausweitung eines Leihfahrradsystems durch Schaffung eines Angebotes von Leihfahrrädern (gewöhnliche und E-Bikes/ Pedelecs) am Bf. Horrem und Intensivierung der Kooperation mit der dortigen Radstation, Ausweitung des Leihangebots auf das Gewerbegebiet (im Gewerbegebiet an einem zentralen Punkt steht ein Teil der Radflotte der Leihräder der Radstation zur Ausleihe für die Beschäftigten zur Rückfahrt zum Bf. Horrem); Integration der Ausleihgebühr in den ÖPNVTarif oder Übernahme der Leihgebühren durch den Betrieb*

*Diese Maßnahmen gilt es, entsprechend der Möglichkeiten durch die Stadt Kerpen und die beteiligten Gewerbebetriebe umzusetzen.*

### 4.4 Innere Erschließung

Das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Törnich III ist über einen Straßenring aus der Röntgenstraße und der Heisenbergstraße erschlossen. An der L 496 ist die Heisenbergstraße direkt an das klassifizierte Straßennetz angebunden. Die Anbindung der geplanten Erweiterungsfläche an die

Röntgenstraße liegt knapp 600 m von der L496 entfernt. Eine weitere Zufahrt ist über den Stichweg zum Grundstück Röntgenstraße 46 gegeben.

Aus gegenwärtiger Sicht erfordert die Erschließung der Erweiterungsfläche keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen. Vielmehr wird eine Aufteilung in wenige große Betriebsgrundstücke angestrebt, die entweder über die vorhandenen Anschlüsse an die Röntgenstraße oder eine zusätzliche private Betriebsstraße erschlossen werden. Ohne die Festlegung einer öffentlichen Erschließungsstrasse bleibt die Aufteilung der Baugebietsfläche variable, so dass sie jeweils optimal auf die Anforderungen der gewünschten Ansiedlung angepasst werden kann.

Da sich eine Gliederung und Teilung des Baugebietes ober- und unterhalb des im Plan festgesetzten Erhaltungsgebotes für die vorhandene Gehölzstruktur anbietet, wird für den Fall einer selbständigen Bebauung des nördlichen Teils ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Flächen im Gliederungsbereich GI<sup>2/2a</sup> entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes bis zur Röntgenstraße festgesetzt. Dies ist insbesondere für den Schwerlastverkehr erforderlich, da die Kurvenradien des ebenfalls an das Plangebiet angrenzenden Stichweges nicht für das Befahren mit einer größeren Anzahl von LKW bemessen sind. Die Leitungsgebundene Infrastruktur ist dann ebenfalls koordiniert innerhalb dieser Fläche unterzubringen.

#### 4.5 Erwartete Verkehrsmenge

Die Ausweisung eines Industriegebiets erfordert die Abschätzung der zu erwartenden Verkehrsmenge, um die Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen zu gewährleisten. Bei einer Angebotsplanung können jedoch für die Abschätzung der zu erwartenden Verkehrsmenge lediglich allgemeine Anhaltswerte und Vergleichswerte eingesetzt werden, die Fahrten der Beschäftigten und des Wirtschaftsverkehrs berücksichtigen.

Durch das Büro Runge IVP **wurde** eine Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Törnich III erarbeitet. Diese umfasst eine Untersuchung der Leistungsfähigkeit der Knoten L 496 / Heisenbergstraße / Maximilianstraße und Heisenbergstraße/ Röntgenstraße.

Die mögliche Optimierung der Ampelschaltungen **wurde** zwischen **dem** Gutachter, **dem** Straßenbaulastträger und der Kolpingstadt Kerpen als Straßenverkehrsbehörde abgestimmt.

#### 4.6 ÖPNV

Innerhalb des „Gewerbe- und Industriegebiets Törnich III“ befinden sich insgesamt fünf Haltestellen der Buslinie 977 (Erftstadt Hbf - Liblar – Kierdorf – Törnich - Frechen Rathaus) der **REVG**, zwei davon in der Röntgen- und die anderen in der Heisenbergstraße. **Das ÖPNV- Angebot für das Industrie- und Gewerbegebiet Törnich soll entsprechend den unter 4.1 beschriebenen Mobilitätsmaßnahmen verbessert werden.**

#### 4.7 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Versorgungsleitungsnetze sowie eine Mischwasserkanalisation sind in der Röntgenstraße sowie im nördlichen Grünzug des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes vorhanden. Öffentliche Flächen zur Erweiterung dieser Netze sind nicht erforderlich.

##### 4.7.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet soll in einem qualifizierten Trennsystem entwässert werden. Dabei wird das Niederschlagswasser vor Ort versickert. Eine entsprechende Regelung wird über Festsetzungen nach § 44 (2) Landeswassergesetz (LWG) getroffen und gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit 44 (2) LWG in

den Bebauungsplan übernommen. Die unvermischte Einleitung in einen Vorfluter gemäß § 55 WHG ist nicht möglich, da kein Oberflächengewässer in erreichbarer Entfernung liegt.

Für die leitungsgebundene Entwässerung soll das Plangebiet entwässerungstechnisch in zwei Abschnitte geteilt werden, von denen einer an die vorhandene Vorflut am nördlichen Rand und der andere an den Kanal in der Röntgenstraße anbindet.

#### 4.7.2 Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser des Plangebiets wird über das städtische Kanalnetz dem Gruppenklärwerk Kenten zugeführt, welches durch den Erftverband betrieben wird. Das Gruppenklärwerk wird in der Lage sein, die zusätzliche Schmutzwassermenge aufzunehmen.

#### 4.7.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird innerhalb des Stadtgebiets Kerpen durch Innogy SE gesichert. Das Versorgungsnetz liegt innerhalb der Leitungstrassen in den öffentlichen Verkehrsflächen. **Eine Löschwasserversorgung aus dem vorhandenen Leitungsnetz kann lediglich an der Röntgenstraße mit der nach DVGW Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz erforderliche Mengen für ein Industriegebiet von 196 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden gewährleistet werden. Der Radius ist dabei auf 300 m begrenzt. Für den nördlichen Teilbereich kann hingegen nur eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über das Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Daher ist im Rahmen des Objektschutzes eine Bereitstellung des Löschwassers auf dem Baugrundstück und / oder eine Reduzierung der benötigten Löschwassermenge erforderlich. Hinsichtlich einer Reduzierung der Löschwassermenge ist die Zustimmung der zuständigen Brandschutzstelle maßgeblich.**

#### 4.7.4 Stromversorgung

Für die Stromversorgung stehen die Leitungstrassen in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung. Anschlüsse für Industriebetriebe sind nach dem spezifischen Bedarf der Betriebe durch entsprechende Anlagen auf den Baugrundstücken herzustellen.

### 5 Flächenbilanz

Mit dem Bebauungsplan TÜ 373 „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet TÜ III“ werden rund 17 ha der heutigen landwirtschaftlichen Nutzfläche und rund 5,5 ha Flächen, die über den Bebauungsplan TÜ 246/4. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Ville“ bereits geplant wurden, als ein zusammenhängendes Industriegebiet dargestellt. Die zukünftige Ausweisung innerhalb des Plangebiets ist wie folgt zu bilanzieren:

| Art der Nutzung                                                                                  | Fläche       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| gewerbliche Baufläche                                                                            | rund 19,2 ha |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden; Natur und Landschaft | rund 3,3 ha  |
| Gesamtfläche                                                                                     | rund 22,5 ha |

## **6 Umweltbericht – siehe Anlage 7 zur Begründung**

Kerpen im März 2020

Dieter Spürck  
Bürgermeister