

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Gewerbegebiet - GE ( s. Punkt 1.1 Änderung nach Offenlage )

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE gegliederten Baugebiet sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad zulässig:

Abstandsklasse VII (lfd. Nr. 179 - 196) der Abstandsliste 1990 vom Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.3.1990.

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VII	100	179	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbestergezeugnissen auf Maschinen
		180	7.4 (2)	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinedienste, Catering-Betriebe)
		181	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
		182	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		183	-	Autolackierereien
		184	-	Tischlereien oder Schreinereien
		185	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 112 oder 113 erfaßt werden
		186	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		187	-	Kompostierungsanlagen
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriegewatte oder Putzwolle
		189	-	Spinnereien oder Webereien
		190	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		191	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		192	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		193	-	Bauhöfe
		194	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		195	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		196	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

## 1.2 Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO sind in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Ausnahmen sind in Einzelfällen nur dann zulässig, wenn der Einzelhandelsbetrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende Verkaufstätigkeit ausübt.

## 1.3 Sichtdreiecke

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Sichtdreiecke Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) und (2) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig sind. Weiterhin sind innerhalb der Sichtdreiecke Einfriedungen und Bepflanzungen nur bis maximal 0,7 m über Oberkante Verkehrsfläche zulässig.

## 1.4 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 (3) BauNVO wird für die Nutzungsart Gewerbegebiet - GE die Höhe baulicher Anlagen i.M. auf maximal 178,00 üNN festgesetzt. Dies gilt nicht für Rauch- oder Abluftschornsteine.

## 1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB werden für Teilflächen Festsetzungen getroffen, die im nachfolgenden aufgeführt sind. Die Flächen sind entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **Fläche A 1**

Es sind 3 Solitäräume (2 Traubeneichen, 1 Winterlinde), 3 x v., Stammumfang 14 - 16 mit Ballen zu pflanzen.

Es sind 200 Sträucher, 2 x v., 60 - 100, Pflanzung im Abstand von 1 m in Gruppen von 7 - 15 (gleicher Art) zu pflanzen. Folgende Sträucher/Anzahl sind vorzusehen:

Hundsrose/50 St.  
Weißdorn/35 St.  
Hartriegel/35 St.  
Haselnuß/30 St.  
Schlehdorn/25 St.  
Salweide/25 St.

### **Fläche A 2**

1. Es sind 135 Bäume, 2 x v., Heister 100 - 125, Pflanzung im Abstand von 1,5 m in Gruppen von 1 - 3 zu pflanzen.

Folgende Bäume/Anzahl sind vorzusehen:

Hainbuche/65 St.  
Traubeneiche/45 St.  
Winterlinde/25 St.

2. Es sind 2.345 Sträucher, 2 x v., 60 - 100, Pflanzung im Abstand von 1,0 m in Gruppen von 7 - 15 (gleicher Art) zu pflanzen.

Folgende Sträucher/Anzahl sind vorzusehen:

Hundsrose/560 St.  
Weißdorn/455 St.  
Hartriegel/415 St.  
Haselnuß/345 St.  
Schlehdorn/295 St.  
Salweide/275 St.

#### **Fläche A 3**

1. Es sind 15 Bäume, 2 x v., Heister 100 - 125, Pflanzung im Abstand von 1,5 m in Gruppen von 1 - 3 zu pflanzen.

Folgende Bäume/Anzahl sind vorzusehen:

Hainbuche/7 St.  
Traubeneiche/5 St.  
Winterlinde/3 St.

2. Es sind 210 Sträucher, 2 x v., 60 - 100, Pflanzung im Abstand von 1,0 m in Gruppen von 7 - 15 (gleicher Art zu pflanzen).

Folgende Sträucher/Anzahl sind vorzusehen:

Hundsrose/50 St.  
Weißdorn/40 St.  
Hartriegel/35 St.  
Haselnuß/30 St.  
Schlehdorn/30 St.  
Salweide/25 St.

#### **Fläche A 4**

1. Es sind 6 Solitärbäume (3 Traubeneichen und 3 Winterlinden) 3 x v., Stammumfang 14 - 16, mit Ballen zu pflanzen.

2. Es sind 375 Sträucher, 2 x v., 60 - 100, Pflanzung im Abstand von 1,0 m in Gruppen von 7 - 15 (gleicher Art) zu pflanzen.

Folgende Sträucher/Anzahl sind vorzusehen:

Hundsrose/90 St.  
Weißdorn/70 St.  
Hartriegel/65 St.  
Haselnuß/55 St.  
Schlehdorn/50 St.  
Salweide/45 St.

#### **Fläche A 5**

Es sind 7 Solitärbäume (4 Traubeneichen und 3 Winterlinden), 3 x v., Stammumfang 14 - 16, mit Ballen zu pflanzen.

### **1.6 Grünflächen**

Für Zugänge oder Zufahrten können die privaten Grünflächen unterbrochen werden.

2. Hinweise

2.1 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Die Bereitstellung der Bauflächen (Baudurchführung) ist terminlich auf die Sanierung der Kläranlage Bessenich abzustimmen.

Die Baudurchführung ist ebenfalls auf die Erstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen abzustimmen. Die Maßnahmen sind zwischenzeitlich zum Abschluß gebracht worden.

2.2 Gashochdruckleitung

Die "Anweisung zum Schutz von Gashochdruck-Transportleitungen" der Gasversorgung Euskirchen GmbH, Stand Mai 1988, ist zu beachten.

2.3 Gleisanschluß

Es besteht die Möglichkeit eines privaten Gleisanschlusses.

Zülpich, den 11.10.1993

Änderung nach Offenlage

1.1 Gewerbegebiet - GE

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE gegliederten Baugebiet sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - VI (lfd. Nrn. 1 bis 178) der Abstandliste 1990 vom Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990.

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
I	1500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt.
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation (z. B. Kokereien und Schwelereien)
		3	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
		4	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen
		5	4.1h (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern
		6	4.4 (1)	Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin
II	1000	7	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
		8	2.14 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln im Freien (*)
		9	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		10	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenrohmetallen (Blei-, Zink- und Kupfererzhütten)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
		11	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtabstichgewicht sowie Induktionsöfen (*) (s. auch lfd. Nrn. 27 und 49)
		12	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z. B. Dampfkessel, Container) (*)
		13	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*)
		14	3.19 (2)	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)
		15	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen
		16	4.1b (1) 4.1c (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund und Karbid einschließlich Aluminiumhütten
		17	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen
		18	6.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Holzfasernplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten
		19	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperreste oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
		20	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
		21	10.16 (2)	Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken
		22	10.19 (2)	Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr (*)
III	700	23	1.1 (1)	Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Kraftwerken mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt
		24	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswasser
		25	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		26	2.4 (1)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder Schamotte
		27	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht (*) (s. auch lfd. Nrn. 11 und 49)
		28	3.4 (1+2)	Anlagen zum Umschmelzen von Altmetall (s. auch lfd. Nrn. 95 und 151)
		29	4.1a (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen, Salze
		30	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halogenerzeugnissen
		31	4.1e (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- oder stickstoffhaltigen Düngemitteln
		32	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß
		33	4.1l (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen
		34	7.19 (2)	Anlagen, in denen Sauerkraut hergestellt wird, soweit 10 t Kohl oder mehr je Tag verarbeitet werden
		35	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohrzucker
		36	8.1 (1)	Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen oder flüssigen Stoffen durch Verbrennen
		37	8.6 (1)	Anlagen zur chemischen Aufbereitung von cyanidhaltigen Konzentraten, Nitriten, Nitraten oder Säuren, soweit hierdurch eine Verwertung als Reststoff oder eine Entsorgung als Abfall ermöglicht werden soll

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
IV	500	38	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z. B. Hochofenschlacke)
		39	-	Automobil- u. Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
		40	1.1 (1)	Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Heizkraftwerken von 100 MW bis 300 MW b) bei Heizwerken mehr als 100 MW beträgt
		41	1.7 (1)	Kühltürme mit einem Kühlwasserdurchsatz von 10000 m <sup>3</sup> oder mehr je Stunde
		42	1.8 (2)	Elektrotroumspannanlagen einschließlich der Schaltfelder mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr (*)
		43	1.9 (1)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 30 t oder mehr je Stunde
		44	1.10 (1)	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle
		45	2.8 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Glas, auch soweit es aus Altglas hergestellt wird, einschließlich Glasfasern, die nicht für medizinische oder fernmelde-technische Zwecke bestimmt sind
		46	2.11 (1)	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe
		47	2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement
		48	2.15 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen, von denen den Umständen nach zu erwarten ist, daß sie länger als während der 12 Monate, die auf die Inbetriebnahme folgen, an demselben Ort betrieben werden
		49	3.3 (1) 3.7 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsöfen, Anlagen zum Erschmelzen von Gußeisen (s. auch lfd. Nrn. 17 und 27) sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von 80 t oder mehr Gußteile je Monat
		50	3.6 (1+2) 3.16 (1) 3.17 (2)	Anlagen zum Walzen von Metallen und Anlagen zur Herstellung von Rohren (*)
		51	3.11 (1)	Schmiede-, Hammer- und Fallwerke (*)
		52	3.14 (1+2)	Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 KW oder mehr
		53	4.1g (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von organischen Chemikalien oder Lösungsmitteln wie Alkohole, Aldehyde, Ketone, Säuren, Ester, Acetate, Äther
		54	4.1h (1)	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen
		55	4.1k (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kunstharzen
		56	4.1m (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischem Kautschuk
		57	4.5 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen, wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle
58	4.7 (1)	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen, z. B. für Elektroden, Stromabnehmer oder Apparateile		
59	4.8 (1)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Stunde		
60	5.1 (1)	Anlagen zum Lackieren von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen soweit die Lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 250 kg oder mehr je Stunde eingesetzt werden		

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
		61	5.3 (1)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren oder Tränken von Glasfasern, Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit a) Kunstharzen oder b) Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 250 kg organischen Lösungsmitteln je Stunde oder mehr
		62	5.4 (1)	Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heißem Bitumen, ausgenommen Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Kabeln mit heißem Bitumen
		63	5.5 (1)	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von Phenol- oder Kresolharzen
		64	5.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Streichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Weichmachern oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen und oxidiertem Leinöl
		65	5.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten, wie Furan-, Harnstoff-, Phenol-, Resorcin- oder Xyloharzen mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt
		66	5.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunstharzbindemitteln
		67	6.1 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Zellstoff aus Holz, Stroh oder ähnlichen Faserstoffen
		68	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 51 000 Hennenplätzen, b) 102 000 Junghennenplätzen, c) 102 000 Mastgeflügelplätzen, d) 1 900 Mastschweineplätzen oder e) 640 Sauenplätzen oder mehr
		69	7.2 (1+2)	Anlagen zum Schlachten von a) 500 kg oder mehr Lebendgewicht Geflügel oder b) 4 000 kg oder mehr Lebendgewicht sonstiger Tiere je Woche
		70	7.3 (1)	Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten mit Ausnahme der Anlagen zur Verarbeitung von selbstgewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 kg Speisefett je Woche
		71	7.6 (2)	Anlagen zum Reinigen oder zum Entschleimen von tierischen Därmen oder Mägen
		72	7.7 (2)	Anlagen zur Zubereitung oder Verarbeitung von Kälbermägen zur Labgewinnung
		73	7.9 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtnebenprodukten Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut
		74	7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in - Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4 000 kg Fleisch verarbeitet werden, und - Anlagen, die nicht durch Nr. 69 erfaßt werden
		75	7.21 (1)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 500 t je Tag oder mehr
		76	7.23 (1)	Anlagen zum Extrahieren pflanzlicher Fette oder Öle, soweit die Menge des eingesetzten Extraktionsmittels 1 t oder mehr beträgt
		77	7.25 (2)	Anlagen zur Trocknung von Grünfutter, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Grünfutter im landwirtschaftlichen Betrieb
		78	8.3 (1)	Anlagen zur Rückgewinnung von einzelnen Bestandteilen aus festen Stoffen durch Verbrennen

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
		79	9.11 (2)	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen, soweit 200 t Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
		80	-	Deponien für Haus- und Sondermüll
		81	-	Autokinos (*)
		82	-	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)
V	300	83	1.5 (1+2)	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Generatoren oder Arbeitsmaschinen (*)
		84	1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 1 t bis weniger als 30 t je Stunde
		85	1.13 (1) 1.15 (1)	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brennstoffen oder Stadt- oder Ferngas aus Kohlenwasserstoffen durch Spalten
		86	2.1 (2)	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe oder Flammstrahler verwendet werden
		87	2.2 (2)	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein einschließlich Schlacke und Abbruchmaterial, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies
		88	2.5 (2)	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Traß) oder Zementklinker
		89	2.6 (1)	Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung oder Verarbeitung von Asbest
		90	2.7 (1)	Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
		91	2.10 (1)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Tonen, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 3 m <sup>3</sup> oder mehr und die Besatzdichte 300 kg oder mehr je m <sup>3</sup> Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
		92	2.12 (2)	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfdruck
		93	2.14 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln in geschlossenen Hallen (*)
		94	3.3 (2) 3.7 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Gußeisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung bis zu 2,5 t je Stunde, Vakuum-Schmelzanlagen für Gußeisen oder Stahl mit einer Einsatzmenge von 5 t oder mehr sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von weniger als 80 t Gußteile je Monat
		95	3.4 (1+2) 3.8 (1)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 1000 kg oder mehr sowie Gießereien für Nichteisenmetalle (s. auch lfd. Nrn. 28 und 151)
		96	3.5 (1)	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl, insbesondere von Blöcken, Brammen, Knüppeln, Platinen oder Blechen, durch Flämmen
		97	3.9 (1+2)	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten aus Blei, Zinn oder Zink auf Metalloberflächen mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern oder durch Flammsspritzen
		98	3.12 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten (*)
		99	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z. B. Dampfkessel, Container) (*)
		100	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen (*)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
		101	3.19 (2)	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		102	3.21 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren oder Batterien
		103	3.23 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Aluminium-, Eisen- oder Magnesiumpulver oder -pasten, von blei- oder nickelhaltigen Pulvern oder Pasten oder sonstigen Metallpulvern oder -pasten ausgenommen Anlagen zur Herstellung von Metallpulver durch Stampfen
		104	4.1f (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von unter Druck gelöstem Acetylen (Dissousgasfabriken)
		105	4.1p (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Seifen oder Waschmitteln durch chemische Umwandlung
		106	4.2 (1+2)	Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmittel oder ihre Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden
		107	4.3 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten ohne chemische Umwandlung
		108	4.8 (2)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 0,5 t bis weniger als 1 t je Stunde
		109	4.9 (1+2)	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharnen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag
		110	4.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von Firnis, Lacken oder Druckfarben mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag
		111	5.1 (2)	Anlagen zum Lackieren von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, soweit die Lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 25 kg bis weniger als 250 kg je Stunde eingesetzt werden
		112	5.2 (1+2)	Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen
		113	5.3 (2)	Anlagen zum Beschichten oder Imprägnieren bahnen- oder tafelförmiger Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 25 kg bis weniger als 250 kg organischen Lösungsmitteln je Stunde
		114	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen zum Einsatz von thermoplastischen Polyurethangranulaten
		115	6.2 (1+2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Papiermaschinen sowie Maschinen zur Herstellung von Papier, Karton, Pappe oder Wellpappe bestehen (*)
		116	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 14 000 bis weniger als 51 000 Hennenplätzen, b) 28 000 bis weniger als 102 000 Junghennenplätzen, c) 28 000 bis weniger als 102 000 Mastgeflügelplätzen, d) 525 bis weniger als 1 900 Mastschweineplätzen oder e) 175 bis weniger als 640 Sauenplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		117	7.4 (2)	Anlagen zum fabrikmäßigen Verarbeiten von Kartoffeln, Gemüse, Fleisch oder Fisch für die menschliche Ernährung durch Erwärmen
		118	7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
		119	7.10 (1)	Anlagen zum Lagern oder Aufarbeiten unbehandelter Tierhaare mit Ausnahme von Wolle, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Tierhaare in Anlagen, die nicht durch Nr. 69 erfaßt werden
		120	7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle
		121	7.14 (2)	Anlagen zum Gerben einschließlich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie Lederfabriken

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
		122	7.22 (2)	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen
		123	7.29 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee, mit einer Leistung von 75 kg oder mehr je Stunde
		124	7.30 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee-Ersatzprodukten, Getreide, Kakao oder Nüssen
		125	7.31 (2)	Anlagen zur Herstellung von Lakritz oder Schokolade
		126	7.32 (2)	Anlagen zur Herstellung von Milchpulver
		127	8.4 (1+2)	Anlagen, in denen feste Abfälle, auf die die Vorschriften des Abfallgesetzes Anwendung finden, aufbereitet werden sowie Anlagen, in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden, jeweils mit einer Leistung von 1 Tonne oder mehr je Stunde
		128	8.5 (1)	Kompostwerke
		129	9.10 (1)	Anlagen zum Umschlagen von festen Abfällen i. S. von § 1 Abs. 1 des Abfallgesetzes mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, daß bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
		130	10.7 (2)	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthekautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen - weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder - ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird
		131	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs-, Holzschutz- oder Klebemitteln mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden
		132	10.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Holzschutzmitteln unter Verwendung von halogenierten aromatischen Kohlenwasserstoffen
		133	10.12 (2)	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		134	10.14 (2)	Gattersägen, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100 KW oder mehr beträgt sowie Furnier- oder Schälwerke
		135	-	Abwasserbehandlungsanlagen
		136	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm
		137	-	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
		138	-	Erdaushub- oder Bauschuttdeponien
		139	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
		140	-	Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren (*)
		141	-	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
		142	-	Preßwerke (*)
		143	-	Stab- oder Drahtziehereien (*)
		144	-	Schwermaschinenbau
		145	-	Emaillieranlagen
		146	-	Schrottplätze
		147	-	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (*)
		148	-	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (*)
VI	200	149	2.9 (2)	Anlagen zum fabrikmäßigen Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flußsäure

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
		150	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Tonen, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 3 m <sup>3</sup> oder mehr und die Besatzdichte weniger als 300 kg/m <sup>3</sup> Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
		151	3.4 (1+2)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 50 bis weniger als 1000 kg (s. auch lfd. Nrn. 28 und 95)
		152	3.8 (2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgießmaschinen mit Zuhaltkräften von 2 Meganewton oder mehr bestehen
		153	3.10 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluß- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatieranlagen
		154	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Stahlbaukonstruktionen, Werkstücken für Stahlbaukonstruktionen oder Blechteilen mit Strahlmitteln, ausgenommen Anlagen, die geschlossen sind und bei denen das Strahlmittel im Kreislauf gefahren wird
		155	5.7 (2)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu a) Formmassen (z. B. Harzmatten oder Faser-Formmassen) oder b) Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche z. B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
		156	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		157	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 3200 bis weniger als 14000 Hennenplätzen, b) 6400 bis weniger als 28000 Junghennenplätzen, c) 6400 bis weniger als 28000 Mastgefügelplätzen d) 102 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen oder e) 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		158	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen - Anlagen in Gaststätten - Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1000 kg Fleisch- oder Fischwaren je Woche
		159	7.20 (2)	Anlagen zum Trocknen von Getreide, Malz oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Getreide oder Tabak im landwirtschaftlichen Betrieb
		160	7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag
		161	7.27 (2)	Melassebrennereien, Biertrebertrocknungsanlagen oder Brauereien mit einem Ausstoß von 5000 hl Bier oder mehr je Jahr
		162	7.28 (1)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
		163	10.10 (2) 10.11 (2)	Anlagen zum Färben oder Bleichen von Flocken, Garnen oder Geweben unter Verwendung von Färbebeschleunigern, alkalischen Stoffen, Chlor oder Chlorverbindungen einschließlich der Spannrahmenanlagen, ausgenommen Anlagen, die unter erhöhtem Druck betrieben werden
		164	10.13 (2)	Automatische Autowaschstraßen (*)
		165	10.15 (2)	Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gasturbinen mit einer Leistung von 300 KW oder mehr
		166	-	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
		167	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
		168	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
		169	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwen- dung von Bitumen
		170	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Pa- letten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		171	-	Zimmereien (*)
		172	-	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
		173	-	Auslieferungsläger für Tiefkühlkost (*)
		174	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dau- erbackwaren
		175	-	Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
		176	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeu- gung
		177	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personen- nahverkehrs (*)
		178	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 200 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenom- men Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb

**BEGRÜNDUNG**1. Vorbemerkungen1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist für das Plangebiet Gewerbegebiet - GE dargestellt. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt im Norden der Bebauungsplan Nr. 11/15 a , 2. Änderung - Gewerbe- und Industriegebiet und im Nordwesten der Bebauungsplan Nr. 11/19 - Karolingerstraße an.

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/15 - Gewerbe- und Industriegebiet, der 1982 rechtskräftig wurde. Dieser Bebauungsplan setzte für das Plangebiet des BP 11/15 b - Gewerbegebiet - GE, dreigeschossig mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 fest. Diese Bauflächen wurden durch Bahnanlagen, die in den nördlichen Bereich führten, zerschnitten. Die Bauflächen wurden von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umschlossen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/15 b wird im Nordosten durch die Industriestraße, im Westen und im Süden durch Bahnanlagen und im Norden durch die Karolingerstraße begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

2. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Zülpich.

Die Fläche wird z.Zt. überwiegend gärtnerisch genutzt. Durch das Plangebiet verlaufen ehemals Gleise der Industriebahn. In nordsüdlicher Richtung verläuft durch das Plangebiet eine Gashochdruckleitung, die in einem 4 m Schutzstreifen liegt. Am Endpunkt zur Industriestraße ist vom Versorgungsträger eine Regel- und Meßanlage projektiert, die in der weiteren Planung berücksichtigt worden ist.

3. Zielsetzung

In diesem Ortsteil von Zülpich wurden kontinuierlich Flächen für gewerbliche Zwecke ausgewiesen, um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Mit diesem Bebauungsplan werden deshalb weitere, dringend benötigte Flächen zur Verfügung gestellt.

Die Neuaufstellung wurde darüber hinaus durch die teilweise Aufgabe der ursprünglich bestehenden Bahnanlage erforderlich. Dadurch konnten diese Flächen ebenfalls

einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Des Weiteren ist vorgesehen, Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, auszuschließen, um den Bereich für Gewerbebetriebe zu sichern und die Bemühungen der Stadt Zülpich zur Stärkung ihres Zentrums nicht zu unterlaufen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine für das im Süden an das Bahngelände angrenzende Wohngebiet verträgliche gewerbliche Nutzung ausgewiesen.

#### 4 Begründung der Planinhalte

##### 4.1 Gewerbegebiet - GE

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der Zielsetzung des Bebauungsplanes ist für das Plangebiet Gewerbegebiet - GE festgesetzt. Eine Gliederung gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach Art und Eigenschaften der Anlagen erfolgt im Hinblick auf das südwestlich der Bahnlinie liegende Wohngebiet an der Krefelder Straße auf der Grundlage der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.3.90 (SMBl. NW 283). Diese Gliederung soll sicherstellen, daß keine Störungen aus dem Gewerbegebiet auf die benachbarte Wohnnutzung ausgehen. Mitte Juni 1992 legte das Büro Graner ein Schalltechnisches Gutachten vor, in dem die gleichen Empfehlungen - Beschränkung der Betriebe und Anlage auf die Klasse VII des Abstandserlasses - gegeben wurde, um die südwestlich gelegenen Wohnbaugebiete vor GE-typischen Belastungen zu schützen. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

In Teilbereichen, die im Süden des Plangebietes liegen, erfolgt eine geringfügige Unterschreitung der in der Abstandsliste genannten 100 m Grenze. Der in der Abstandsliste aufgeführte 100 m Radius ist als Anhaltspunkt zu sehen. Die Unterschreitung wird darüber hinaus durch die günstige Lage des Plangebietes in bezug auf die vorherrschende Windrichtung gerechtfertigt, so daß Belastungen durch Lärm oder Gerüche nicht zu erwarten sind. Eine Gliederung würde die Nutzung der südlich gelegenen Teilbereiche wesentlich erschweren, weil diese durch die vorhandene Gasleitung mit Schutzstreifen schon diagonal durchschnitten werden. Eine Unterschreitung wurde deshalb vorgesehen.

Diese Fragestellung wurde vorab mit dem Gewerbeaufsichtsamt Bonn erörtert, das ebenfalls keine Bedenken bezüglich einer geringfügigen Unterschreitung vorlegte. Eine weitere Einschränkung in bezug auf Einzelhandelsbetriebe erfolgt im Hinblick darauf, daß Bemühungen der Stadt Zülpich zur Stärkung des Zentrums nicht durch Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, unterlaufen wird.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet - GE wird die Zahl der Vollgeschosse mit drei als Obergrenze festgesetzt, wobei die Grundflächenzahl mit 0,8 entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO ausgewiesen sind. Aufgrund der geringen Tiefe der Grundstücksflächen ist eine bis zu dreigeschossige Ausnutzung beabsichtigt. Um jedoch Störungen der Stadtsilhouette von Zülpich zu vermeiden, wurden ergänzende Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (3) BauNVO getroffen.

Da das Gelände bei ca. 163,00 m üNN liegt, ergibt sich so eine Höhenbegrenzung auf ca. 15,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

#### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, um die Nutzungen des Gewerbegebietes in bezug auf die Baumöglichkeiten nicht einzuschränken, Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen umschrieben. Sie wurden so bemessen, daß eine individuelle und funktionsgerechte Gestaltung der Baukörper ermöglicht wird.

#### 4.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Karolingerstraße und im Nordosten an die Industriestraße, durch die die Grundstücke erschlossen sind. Im Plangebiet selber befinden sich ansonsten keine weiteren Verkehrsflächen. Der Ausbau eines privaten Gleisanschlusses an die bestehende Gleisanlage ist weiterhin möglich.

In den Textlichen Festsetzungen sind Beschränkungen für Sichtdreiecke festgesetzt um die Anfahrtsichten auf die Bahn und den Straßenverkehr zu ermöglichen

#### 4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

In nordsüdlicher Richtung verläuft eine Gashochdruckleitung mit einem Querschnitt von DN 250. Entsprechend den Vorgaben des Versorgungsträgers wurde für die Leitung, die in einem Schutzstreifen von 4 m liegt, ein GFL ausgewiesen, um die Zugänglichkeit planungsrechtlich festzusetzen (siehe auch 4.6).

#### 4.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Bereich des Schnittpunktes der Gasleitung und der Industriestraße wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, um die Errichtung einer Regel- und Meßanlage zu ermöglichen. Die Dimensionierung erfolgte auf Angabe des Versorgungsträgers. Der Begründung ist die "Anweisung zum Schutz von Gashochdruck-Transportleitungen", wie unter Punkt 2.2 der Textlichen Festsetzungen erwähnt, beigelegt.

#### 4.7 Grünflächen

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind private Grünflächen festgesetzt. Diese dürfen nur für Zufahrten und Zugänge unterbrochen werden.

Mit dieser Festsetzung wird zum einen eine Reduzierung der versiegelten Flächen erreicht und zum anderen eine einheitliche Gestaltung entlang der Erschließungsstraße erzielt.

#### 4.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In dem Gebiet sind mehrere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt. Die Flächen wurden mit A 1 bis A 5 beziffert.

In den textlichen Festsetzungen erfolgt eine Konkretisierung der Pflanzmaßnahmen. Mit dieser Festsetzung wird anteilig ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft entsprechend dem der Begründung beigefügten landespflegerischen Fachbeitrag erreicht.

#### 4.9 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

In dem Plangebiet sind mehrere Flächen, beziffert mit E 1 bis E 4, gemäß § 9 (1) 25 b BauGB zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Festsetzung folgte den Angaben des landespflegerischen Fachbeitrages und sichert die vorhandene ökologische Situation planungsrechtlich ab.

### 5. Auswirkungen der Planung

#### 5.1 Umwelt

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11/15 b ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich als Gewerbegebiet dargestellt und in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Plangebiet wird z.Zt. gärtnerisch genutzt. Das Gesamtgebiet hat eine Größe von ca. 2,2 ha, davon entfallen ca. 0,83 ha auf Flächen zum Erhalt, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder auf private Grünflächen. Die Bebauung des Plangebietes führt zu einem Verbrauch von Grünflächen durch Bauwerke und Versiegelung von Zufahrten, Hofflächen etc. Dieser Verbrauch von Freiflächen wird durch die Eingrünung entlang der Ränder ausgeglichen. Durch die dichte Eingrünung wird darüber hinaus das Landschaftsbild verbessert.

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren ist durch das Büro Umwelt- und Landschaftsplanung ein landespflegerischer Fachbeitrag erarbeitet worden, der neben einer Charakterisierung der Landschaft, Beschreibungen des Bestandes auch die Auswirkungen und die landespflegerischen Maßnahmen darstellt. Dieser Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt.

Aufgrund der Lage des Industriegebietes südöstlich der Stadt Zülpich und der topographisch ebenen Geländesituation sind Beeinträchtigungen des Stadtklimas nicht zu erwarten.

Bezüglich der Lärm-, Geruchs-, Staub- und sonstigen Emissionen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen und Gliederungen, die schädliche Umwelteinwirkungen oder Belästigungen in den schutzwürdigen Gebieten ausschließen. Die Anlagen und Betriebe werden entsprechend den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes genehmigt und betrieben. Das im Vorfeld durchgeführte Schallgutachten ist ebenfalls der Begründung beigefügt.

#### 5.2 Sozialplan und Härteausgleich

Soweit es sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten.

Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Stadt

Zülpich gemäß § 180 BauGB Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern.

6. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Die zu erwartenden Abwässer sollen der Kläranlage Bessenich zugeführt werden. Eine Sanierung dieser Kläranlage ist für Mitte 1994 vorgesehen, so daß die Errichtung möglicher Bauvorhaben und die Sanierung der Kläranlage parallel laufen.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11/15 von 1982 ist der überwiegende Teil des Bebauungsplanes Nr. 11/15 b enthalten. Gegenüber der Fassung des alten BP Nr. 11/15 wurde das Plangebiet nach Süden geringfügig erweitert. Der Anteil der Grundstücks- und Bahnflächen ist ungefähr gleich geblieben, so daß mit einer zusätzlichen Verschärfung des Hochwasserproblems nicht zu rechnen ist. Zwischenzeitlich wurde der Neffelsee als Hochwasserrückhaltung ausgebaut. Der Ausbau der Hochwasserschutzmaßnahmen in Sievernich und Disternich erfolgt in Kürze. Abschließend betrachtet wird keine Verschärfung der Hochwasserproblematik erwartet, da die entsprechenden Maßnahmen durchgeführt wurden bzw. in Kürze beginnen.

Die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderliche Infrastruktur ist vorhanden bzw. wird durch seine Festsetzungen sichergestellt.

7. Kosten

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11/15 b, 3. Änderung, entstehen der Stadt Zülpich zusätzliche Kosten für die landespflegerischen Maßnahmen in Höhe von ca. DM 80 570,-. Eine Aufschlüsselung dieser Kostenschätzung ist dem landespflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Zülpich, den 09.10.1993

8. Änderung nach Offenlage

In den Textlichen Festsetzungen, die zur Auslegung gekommen sind, wurde unter Punkt 1.1 Gewerbegebiet - GE festgesetzt, daß nur Betriebsarten entsprechend der Abstandsklasse VII (Ifd. Nrn. 179 bis 196) der Abstandsliste 1990 vom Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad zulässig sind. Diese ursprüngliche Positivfestsetzung wird nunmehr als Negativfestsetzung neu gefaßt und lautet wie folgt:

Gewerbegebiet - GE

**In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE gegliederten Baugebiet sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:**

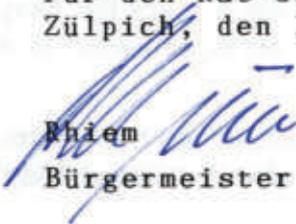
**Abstandsklasse I - VI (Ifd. Nrn. 1 bis 178) der Abstandsliste 1990 vom Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990.**

In den Textlichen Festsetzungen wird im Anschluß daran ein Ausschnitt (Ifd. Nrn. 1 bis 178) der o.a. Liste wiedergegeben.

Durch die Neufassung dieser textlichen Festsetzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den berührten Trägern öffentlicher Belange (Staatliches Umweltamt) wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Anregungen oder Bedenken wurden nicht geäußert.

23.06.1994

Für den Rat der Stadt Zülpich  
Zülpich, den 14.10.1994

  
Rüdiger  
Bürgermeister



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. Einleitung	1
1. Charakterisierung der Landschaft	2
2. Beschreibung des Bestandes	4
3. Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf Naturhaushalt und Landschaftsbild/ Erholung (Eingriff)	7
4. Landschaftspflegerische Maßnahmen	9
5. Abschließende Betrachtung	11
 <b>Quellenverzeichnis</b>	 16
 <b>Tabellen:</b>	
Tabelle 1: Gegenüberstellung von Eingriff und landschafts- pflegerischen Maßnahmen	12
Tabelle 2: Flächengröße der Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in das biotische Potential	14
 <b>Anhang:</b>	
Kostenschätzung landschaftspflegerische Maßnahmen	

0. EINLEITUNG

Im Juli 1993 erteilte die Stadt Zülpich den Auftrag, für den Bebauungsplan Nr. 11/15b "Gewerbegebiet" einen Landschaftspflegerischen Beitrag (LPBei) zu erarbeiten. Die Aufgabe des LPBei ist es, gemäß dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG-NW) den mit dem Bauvorhaben einhergehenden Eingriff unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit des Naturhaushaltes, einschließlich des biotischen Potentials sowie des Orts- und Landschaftsbildes, beschreibend zu bewerten und landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, zur Erhaltung und Sicherung von Landschaftsteilen oder -elementen sowie zum Ausgleich oder Ersatz unvermeidbarer Eingriffe und zur landschaftspflegerischen Eingliederung zu begründen und festzulegen (vgl. LG-NW § 4-6). Die Bearbeitung berücksichtigt die Modifizierung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch die Änderung des BNatG im Rahmen des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom April 1993.

Die Grundlage der Bearbeitung ist der Bebauungsplan Nr. 11/15b aus dem Jahre 1993 i.M. 1 : 500 sowie Nr. 11/15 aus dem Jahre 1982 i.M. 1 : 1.000. Der LPBei basiert auf vorliegenden Daten und Unterlagen, die um eine Bestandsaufnahme der örtlichen Biotop- und Nutzungstypen erweitert wurde. Die Bestandskartierung erfolgte im Mai 1993.

## 1. CHARAKTERISIERUNG DER LANDSCHAFT

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil der Niederrheinischen Bucht und gehört zur naturräumlichen Einheit "Zülpicher Börde".

Der geologische Aufbau und auch das Relief werden durch den Rhein-Maas-Schwemmkegel bestimmt, dessen Terrassenschotter die tertiären Schichten der anstehenden Braunkohleflöze überdecken. Über dem Schotter liegt eine fest geschlossene Lößdecke, deren Mächtigkeit meist unter 2 m bleibt.

Aus dem Löß sind tiefgründige Braunerden und Parabraunerden mit mittlerem bis hohem natürlichen Nährstoffvorrat entstanden, sie werden bevorzugt intensiv ackerbaulich genutzt. Weizen- und Zuckerrübenanbau herrschen hier vor.

Die Zülpicher Börde fällt hier von S/W nach N/O zunächst schnell, dann sehr sanft ab und wird durch die nach N/O ziehenden Bachtäler gegliedert; aus deren Ablagerungen haben sich Gley- und Auenböden entwickelt.

Das Klima der Zülpicher Börde ist durch die Lage im Wind- und Regenschutz von Eifel und Ardennen gekennzeichnet. Der mittlere Jahresniederschlag liegt daher um 550-600 mm. Die mittlere durchschnittliche Lufttemperatur liegt bei 9°C, die mittlere Schwankung der Jahrestemperatur um 16°C. Es herrschen westliche Winde vor, wobei im Sommer N/W-Winde, im Winter S/W-Winde häufiger vorkommen.

Die potentiell natürliche Vegetation - sie entspricht den Pflanzengesellschaften, die sich auf dem entsprechenden Standort aufgrund der Boden- und Klimaverhältnisse ohne anthropogene Einflüsse einstellen würden - ist ein Maßstab für die Beurteilung der Naturnähe und bildet die Grundlage für bodenständige Pflanzungen.

Auf den Lößböden der Zülpicher Börde würde ein Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald mit Buche, Traubeneiche, vereinzelt auch Stieleiche und Winterlinde, stocken. Als bodenständige Gehölze für Pflan-

zungen sind weiterhin Hainbuche, Salweide, Hasel, Weißdorn, Hundsröse, Schlehe und Hartriegel zu nennen.

Die Fläche für das geplante Gewerbegebiet (2,08 ha) liegt im Norden von Zülpich zwischen Gleisanlagen der Bundesbahn (Strecke Köln-Düren) und bereits bestehenden Gewerbesiedlungen. Im Osten schließen intensiv genutzte Ackerflächen an, die weitgehend ausgeräumt sind und nur geringe Biotopqualität besitzen.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Industrieanlagen, die in der offenen, nahezu ebenen und wenig strukturierten Agrarlandschaft weithin sichtbar sind. Nur nach Süden zum Bahngelände hin besteht eine Abschirmung durch Gehölzstrukturen.

Ein Wohnhaus mit umgebendem Garten grenzt im Südosten direkt an die Fläche des Bebauungsplanes an, die nächsten Wohnbauflächen finden sich erst wieder südlich der Bahnanlagen.

Das Gebiet weist aufgrund seiner mangelnden Attraktivität nur sehr eingeschränkt Erholungsfunktion auf. Allerdings bestehen auf einer Fläche nördlich der Bahnanlagen mehrere Kleingärten, die zum Teil innerhalb der Bebauungsplanabgrenzung liegen.

## 2. BESCHREIBUNG DES BESTANDES

Aus der heutigen Situation läßt sich noch die ehemalige Nutzung des Geländes durch die Bundesbahn erkennen. Von Osten nach Westen verläuft quer durch die Fläche des Bebauungsplanes eine alte Bahntrasse, die noch durch vorhandene Oberleitungsmaste gekennzeichnet ist. Gleise und das Schotterbett sind jedoch entfernt worden, so daß nur noch der kiesige Unterbau ansteht.

Von dieser Trasse verschwenkt ein Gleisstrang nach Norden, der ehemals zur Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes diente, inzwischen aber an der Industriestraße abgeriegelt ist (Gleise und Schotterbett sind noch vorhanden). Die neue Bahnanbindung verläuft weiter östlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Auf den verdichteten, kiesig-sandigen Böden der alten Bahntrasse haben sich bisher nur lückige Ruderalfluren und Trittrasen angesiedelt. Auf den Schotterflächen des abzweigenden Stranges hat sich seit der Nutzungsaufgabe noch keine Vegetation einstellen können.

Die zwischen den Bahnanlagen liegenden Flächen werden von artenreichen Brachen und Ruderalfluren eingenommen mit Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Ackerdistel (*Cirsium arvense*), Rotschwengel (*Festuca rubra*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Pastinak (*Pastinaca sativa*) und Wiesenlabkraut (*Galium mollugo*) als bodenbildende und kennzeichnende Arten.

Eine gräserbestimmte Brachfläche befindet sich im Westen zwischen der alten Bahntrasse und dem Gelände der Bundesbahn. Trespenarten (*Bromus sterilis*, *Bromus hordeaceus*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*) und Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) dominieren.

Weiter östlich schließen auch aktuell noch bewirtschaftete Nutzgärten an.

Entlang der Bahntrassen haben sich Gebüschstreifen entwickeln können, die von Hundsrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Sandbirke (*Betula pendula*) und Apfelbäumen (*Malus spec.*) gebildet werden. Einzelsträucher der Hundsrose sind auch auf den Brachflächen zahlreich eingestreut.

Weiter südlich, an der Grenze zum Bundesbahngelände, wird die Fläche von einem weiteren baumheckenartigen Gehölzstreifen begrenzt.

Am westlichen Ende der Fläche liegt eine kleine Feldgehölzinsel, mit den gleichen Arten, wie sie auch in den Gebüschstreifen vorkommen.

Faunistisch haben insbesondere die Brachflächen eine hohe Bedeutung, da sie vielen Insektenarten (Heuschrecken, Schmetterlinge) zur Nahrungsaufnahme und Reproduktion dienen. Für die Vogelwelt bieten die Gebüschstrukturen die Möglichkeit zur Brut, und auf den Brachflächen finden sie Nahrung in ausreichender Menge.

Am Tage der Bestandsaufnahme (26.5.1993) konnten jedoch nur allgemein verbreitete Vogelarten nachgewiesen werden, was aus der relativ isolierten Lage am Rande von Siedlungs- und Gewerbeflächen und intensiv genutzten Ackerflächen sowie der geringen Größe resultiert. Außerdem besteht ein Biotopverbund nur zu den Gehölzstrukturen und Ruderalfluren im Süden.

#### Biotisches Potential

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird am deutlichsten durch das biotische Potential repräsentiert. Seine Darstellung erfolgt durch Erfassung und Bewertung der angetroffenen Nutzungs- und Biotoptypen und deren Lebensraumbedeutung für Pflanzen und Tiere, wobei die Vegetation "als Bestandteil der Biozönose bei der Mehrzahl der Biotoptypen jene Struktur aufbaut, die maßgeblich über die Eignung als Habitat für bestimmte Tierarten, -gruppen oder Gesellschaften entscheiden (z.B. Wald, Gebüsch, Röhricht u.ä.)" (LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND

Karte zur Nr. 11. 1. 1993

FORSTPLANUNG (LÖLF)). Die Biotoptypen sind gleichzeitig aber auch Ausdruck der abiotischen Potentiale (Boden, Wasser, Klima). Der Vegetationstyp = Nutzungstyp = Biotoptyp hat somit Zeigerfunktion.

Die Erfassung der Biotoptypen und Strukturen wurde am 26. Mai 1993 durchgeführt. Die Einteilung der Biotoptypen und die Abkürzungen richten sich nach der Kartieranleitung der Landesanstalt für ÖKOLOGIE, LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND FORSTPLANUNG (LÖLF 1991) bzw. der Methode von LUDWIG/SPORBECK (1991).

Code	Biotoptyp	Biotopwert
BA11	Feldgehölz, standorttypische Gehölze, geringes Baumholz	21
BB1	Gebüsche und Einzelsträucher, standorttypisch Gehölze	20
BD51	Baumhecke, standorttypische Gehölze, geringes Baumholz	20
BF31	Einzelbäume, standorttypisch, geringes Baumholz	14
EE5	Grünlandbrache, mäßig trocken bis frisch	19
EG	Trittpioniergras	09
HD4	Gleisanlagen	04
HP4	Kletten-Rainfarn-Beifußgestrüppe und Stinknesselfluren	15
HP5	Brennelseelherden	13
HP7	Sonstige ausdauernde Ruderalfluren	15
HJ6	Garten mit größerem Gehölzbestand	13
HY2	Unbefestigte Wege	04

### 3. AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BAUMASSNAHME AUF NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD/ERHOLUNG (EINGRIFF)

Durch Bau, Anlage und Betrieb des vorgesehenen Gewerbegebietes werden im Sinne des LG-NW § 4.1 "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen" vorgenommen, die "die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen". Somit ist der Tatbestand eines Eingriffes in Natur und Landschaft gegeben. Um den Eingriff im einzelnen darzustellen, werden die Funktionsverluste und -beeinträchtigungen jeweils auf der Ebene des biotischen Potentials, des abiotischen Potentials (Boden-/Wasserhaushalt, Geländeklima und Lufthygiene) sowie des Landschaftsbildes, Erholung in Art und Umfang beschrieben und bewertet (s. auch Karte 1: Bestand/Eingriff i.M. 1 : 500).

Dabei ist vom Grundsatz her von folgenden Einflußgruppen auszugehen:

- baubedingte, temporäre Einflüsse, wie Lärm, Staub- und Abgasimmissionen, Gefahr des Schadstoffeintrags in den Boden, Zerschneidung von Räumen durch den Baustellenbetrieb, "Baustellenbild",
- bauwerk-, anlagebedingte bleibende Einflüsse, wie Flächeninanspruchnahme, Flächenversiegelung, Veränderung des Landschaftscharakters durch die Bauwerke,
- betriebsbedingte Einflüsse, wie Ver-/Entsorgung, Lärm, Abgasimmissionen, Trennwirkung und Beunruhigung durch Verkehr.

In dem vorliegenden Fall, wegen der Überlagerung des existierenden Baurechts aufgrund des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1982 mit der Neuplanung, sind lediglich inselartige Eingriffsflächen zu bewerten. Hierbei können zwar Funktionsverluste (Flächeninanspruchnahme) festgestellt werden, zusätzliche Funktionsbeeinträchtigungen dagegen können bei solcher isolierten Betrachtung nicht nachgewiesen werden.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt über die Ermittlung des ökologischen Wertes der jeweiligen betroffenen Flächen in Anlehnung an

- Ludwig, D., Sporbeck 1991: Methode der ökologische Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen, Bochum 1991.

Die Bezeichnung der festgestellten Flächen bzw. Biotoptypen im Text erfolgte so, daß diese, wie bereits beschrieben, der Biotop-typenliste bei LUDWIG/SPORBECK entsprechen. Mit Hilfe einer Über-lagerung des eingetragenen Bestandes mit dem Entwurf des B-Planes werden die von der Baumaßnahme beanspruchten Flächen ermittelt.

Die Flächenbewertung geschieht wie folgt:

Sowohl die von dem Eingriff betroffenen Flächen, als auch diejeni-gen, auf denen der Ausgleich/Ersatz durchgeführt werden soll, haben vor der Baumaßnahme einen bestimmten ökologischen Wert für die Tier- und Pflanzenwelt. Er wird in Anlehnung an LUDWIG/SPOR-BECK bestimmt.

Die Bewertung der Biotoptypen ist hinsichtlich der Kriterien Na-türlichkeit bis Häufigkeit bei LUDWIG/SPORBECK tabelliert. Räumli-che Bezugsgrößen sind dabei die Naturraumgruppen entsprechend der Biotopkartierung der LÖLF. Die Bewertung wird in begründeten Fäl-len entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten im Planungsge-biet abgeändert. Der Grad der Vollkommenheit wird jeweils durch den Vergleich des konkret erfaßten Biotops mit der optimal mögli-chen Ausprägung des Biotoptyps ermittelt. Bei Biotoptypen mit geringem Natürlichkeitsgrad werden diese mit nahestehenden natur-nahen Biotoptypen verglichen. In gleicher Weise wird später der Biotopwert der Fläche, auf der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen durch-geführt werden, ermittelt. Falls dabei mehrere Biotoptypen in Gemengelage (Biotopkomplex) in Anspruch genommen werden, wird dazu der nach Fläche gewichtete Mittelwert herangezogen.

In Tabelle 1 werden die Eingriffe definiert und den Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegenübergestellt. Die Tabelle 2 bewertet den Eingriff und die Kompensation nach dem o.g. Verfahren.

Die Karte Bestand/Konflikte i.M. 1 : 1.000 zeigt die Eingriffssi-tuation. Es werden überbaubare Flächen inselartig in Anspruch genommen, bestehend aus Gehölzen und Hochstauden der ehemaligen Bahnrandvegetation und aus mehr oder weniger verbuschten Brachen.

#### 4. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, mögliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden, zu minimieren und das vorhandene natürliche Potential zu sichern oder wiederherzustellen. Das bedeutet, daß der Bearbeitungsraum nach Durchführung des geplanten Eingriffs einschließlich der durchzuführenden Vermeidungs-, Minderungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend § 4 ff LG-NW in seinen ökologischen Funktionen nicht beeinträchtigt sein wird.

Die dargestellte Kompensation zielt dabei im einzelnen auf

- Gliederung, Vernetzung und Anreicherung des von der Baumaßnahme betroffenen Gebietes,
- Verbesserung der Gestaltung des Ortsrandes unter Berücksichtigung des offenen Landschaftscharakters,
- die landschaftliche Eingliederung der oberirdischen Bauwerke.

Die Grundlage des landschaftspflegerischen Planungskonzeptes ist der Bebauungsplan. Die vorgenannte Planungsunterlage ist im Rahmen der Planbearbeitung bezüglich vermeidbarer Beeinträchtigungen optimiert worden, so daß die Forderung des LG-NW, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen", erfüllt werden konnte. Verbleibende, unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch die nachfolgend aufgeführten landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Ziel der Eingrünung ist es, das Gewerbegebiet in die Landschaft einzubinden und die Baukörper (bis 12,5 m Höhe) durch Vegetationsstrukturen abzuschirmen. Die angeschnittenen Biotoptypen - Gehölzbestände und Brachflächen im Süden - werden durch die Neugestaltung geschützt. Der Seitenraum wird so optisch und biologisch belebt und ein Verbund zu den bestehenden Biotoptypen hergestellt.

Im einzelnen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Die Erschließung der einzelnen Betriebe erfolgt über die Industriestraße, so daß der anschließende, 5 m breite Streifen nur als Grünfläche gestaltet werden kann.

An den östlichen und westlichen Schmalseiten des Gewerbegebietes

wird der 5 m breite Abstandstreifen mit Strauchpflanzung und Einzelbäumen aufgewertet.

Im Anschluß an das Bahngelände im Süden ist schon im Vorfeld der Planung ein 5 bis zu 23 m breiter Streifen von der Bebauung freigehalten worden. Hier werden bestehende Gehölzstrukturen und Brachflächen erhalten und durch die Anlage zusätzlicher Gehölzflächen (Baum und Strauch) auf weniger wertvollen Biotopen ergänzt. Die gräserdominierte Brachfläche wird durch Einzelbäume in akzentuierter Anordnung aufgewertet.



T A B E L L E 1 (1): GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND LANDSCHAFTPFLIEGERISCHEN MASSNAHMEN

Maßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Eingriff

E = Eingriff  
 BW = Biotopwert

A = Ausgleichsmaßnahme  
 V = Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme

Mr.d. Ein- griffs	Bezeichnung u. Bedeutung der Potential	Art der Beeinträchtigung u. der zu erwartenden Auswirkungen	Funktionsverlust in m <sup>2</sup>	Mr.d. Maßnahme	Art der Maßnahme	Größe d. Maßnahme in m <sup>2</sup>	Pflegekonzept
----------------------	--	---	------------------------------------	----------------	------------------	-------------------------------------	---------------

FUNKTIONSVIERLUST

Biotisches Potential

E 1	Biotopkomplex aus Gehölz, Gebüsch, Hochstauden- und Ruderalfluren	Funktionsverlust für gewerbliche Baufläche (außerhalb BP 11/15 alt.)	570	A 1	Anpflanzung bodenständiger Sträucher und Solitärbäume	205	
E 2	Verbuschte Hochstaudenbrache	Funktionsverlust für gewerbliche Baufläche (in BP 11/15 alt, Bindung für Bepflanzung)	220	A 2	Anpflanzung bodenständiger Bäume und Sträucher	2.885	
E 3	Biotopkomplex aus Hochstaudenbrache und Gebüsch	Funktionsverlust für gewerbliche Baufläche (in BP 11/15 alt, Bindung für Bepflanzung)	830	A 3	Anpflanzung bodenständiger Bäume und Sträucher	270	
E 4	Hochstaudenbrache	Funktionsverlust für gewerbliche Baufläche (in BP 11/15 alt, Bindung für Bepflanzung)	170	A 4	Anpflanzung bodenständiger Sträucher und Solitärbäume	380	
E 5	Hochstaudenbrache	Funktionsverlust für gewerbliche Baufläche (in BP 11/15 alt, Bindung für Bepflanzung)	430	A 5	Pflanzung 7 bodenständiger Solitärbäume		

T A B E L L E 1 (2): GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN

Eingriff

E = Eingriff  
 BW = Biotopwert

Maßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege

A = Ausgleichsmaßnahme  
 V = Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme

Mr.d. Eingriffs	Bezeichnung u. Bedeutung der Potentialität	Art der Beeinträchtigung u. der zu erwartenden Auswirkungen	Funktionsverlust in m <sup>2</sup>	Mr.d. Maßnahme	Art der Maßnahme	Größe d. Maßnahme in m <sup>2</sup>	Pflegekonzept
V 1					Erhaltung eines Gehölzbestandes mit Ruderalsaum	225	
V 2					Erhaltung einer Hochstaudenflur, Ziel natürliche Entwicklung zu Pioniergeholz	710	
V 3					Erhaltung des Gehölzstreifens	1.110	

Anmerkung:

Die Grünflächen an der Industrie-  
 straße sind eingriffs-/ausgleichs-  
 neutral, weil bereits Baurecht  
 durch BP. 11/15 alt.

FUNKTIONSBEEINTRÄCHTIGUNG

Bei der aus baurechtlichen Gründen  
 isolierten Betrachtung von Teilflä-  
 chen sind erhebliche Funktionsbeein-  
 trächtigungen des Naturhaushaltes und  
 des Landschaftsbildes nicht nachzuwei-  
 sen.

**T A B E L L E 2 (1): FLÄCHENGRÖSSE DER KOMPENSATIONSMASSNAHME FÜR DEN EINGRIFF IN DAS BIOTISCHE POTENTIAL**

E = Eingriff  
 EW = Eingriffswert  
 AA 1 = Biototypencode  
 A = Ausgleich  
 AW = Ausgleichswert  
 ER = Ersatz  
 ERW = Ersatzwert  
 BW = Biotopwert

Nr.d.Eingriffs/Betroffener Biototyp	Fläche m <sup>2</sup>		Nr.d. Kompensationsmaßnahme/ Biototyp der A-/ER-Maßnahme nach 30 Jahren	Biotopwert = BW	Heutiger Biototyp der A-/ER-Fläche	Wert zuwachs	Fläche m <sup>2</sup>	Fläche x Wertzuwachs = AW/ERW
	Funktionsverlust 1,0	Fläche x Wert = EW						

**FUNKTIONSVERRUST**

**Biotisches Potential**

E 1 Biotopkomplex aus BA 11, B051, HP5, HP7/EE5, HY2	570	10.930	A 1 Anpflanzung bodenständiger Sträucher und Solitäräume	18	Ruderaifur/ ehem. Gleiskörper BW = 12	6	205	1.230
E 2 Verbuschte Hochstaudenbrache HP4, BB1	220	3.520	A 2 Anpflanzung bodenständiger Bäume und Sträucher	18	Biotopkomplex aus ehem. Gleiskörper, Garten. Ruderaifur und Gebüsch BW = 9	9	2.885	25.965
E 3 Biotopkomplex aus HP4/B0 51	930	14.940	A 3 Anpflanzung bodenständiger Bäume und Sträucher	19	Garten BW = 7	11	270	2.970
E 4 Hochstaudenbrache HP4	170	2.550	A 4 Anpflanzung bodenständiger Sträucher und Solitäräume	18	Hochstaudenbrache BW = 15	3	360	1.140

T.A.B.E.L.L.E. 2 (2): FLÄCHENGROSSE DER KOMPENSATIONSMASSNAHME FÜR DEN EINGRIFF IN DAS BIOTISCHE POTENTIAL

E = Eingriff EW = Eingriffswert		AA 1 = Biototypencode		A = Ausgleich AW = Ausgleichswert		ER = Ersatz ERW = Ersatzwert		BW = Biotopwert		
Mr.d.Eingriffs/Betroffener Biototyp	Fläche m <sup>2</sup>	Funktionsverlust 1,0	Biotopwert	Fläche x Wert = EW	Mr.d. Kompensationsmaßnahme/ Biototyp der A-/ER-Maßnahme nach 30 Jahren	Biotopwert = BW	Heutiger Biototyp der A-/ER-Fläche	Wert zuwachs	Fläche m <sup>2</sup>	Fläche x Wert-zuwachs = AW/ERW
E 5 Hochstaudenbrache HP4	430		15	6.450	A 5 Pflanzung 7 bodenständiger Solitäräume	13	überlagernd	13	(175)	2.275
<hr/>										
Bilanz Eingriff - Ausgleich	2.220			38.290					3.740	33.580 - 4.710 entspricht 87%

## Quellenverzeichnis

Blab, J. (1984): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Greven

Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, zuletzt geändert am 11. Januar 1993

Deutscher Wetterdienst (Hrsg.), (1960): Klima-Atlas von Nordrhein-Westfalen, Offenbach a.M.

Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. April 1993

Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung (LÖLF 1991): Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen, Methodik und Arbeitsanleitung, Recklinghausen

Ludwig, D., Sporbeck (1991): Methode der ökologische Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen, Bochum

Minister für Umwelt-, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1990): Landschaftsgesetz LG-NW, Düsseldorf

Oberkreisdirektor des Kreises Euskirchen (1991): Landschaftsplan Zülpicher-Börde

Stadtplanung Zimmermann in Zusammenarbeit mit Umwelt- und Landschaftsplanung (1992): Rahmenplan Gewerbepark der Stadt Zülpich, unveröffentlicht

A N H A N G

BEBAUUNGSPLAN NR. 11/15b - STADT ZÜLPICH

K O S T E N S C H Ä T Z U N G

Landschaftspflegerische Maßnahmen	Einheitspreis DM	Einheit/ Menge	Gesamtpreis DM
Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen	18,--	3.155 m <sup>2</sup>	56.790,--
Strauchpflanzung	20,--	285 m <sup>2</sup>	5.700,--
Solitärbäume	600,--	16 St.	9.600,--
Pflege der Vegetationsflächen	2,--	3.740 m <sup>2</sup>	7.480,--
Pflege- und Schutzmaßnahmen an Gehölzen	pauschal		1.000,--
gesamt netto			DM 80.570,-- =====