

## INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE VORGABEN
  - 1.1 Allgemeines
  - 1.2 Geltungsbereich
  - 1.3 Situation
    - 1.3.1 Lage im Raum
    - 1.3.2 Landschaftliche Bedingungen Naturhaushalt
    - 1.3.3 Erschließung
  - 1.4 Vorhandene Planung (GEP, FNP, BP, sonstige Planungen)
2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE
  - 3.1 Bauliche Nutzung
    - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
    - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
    - 3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
    - 3.1.4 Nebenanlagen/Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
  - 3.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
    - 3.2.1 Äußere Erschließung
    - 3.2.2 Innere Erschließung
    - 3.2.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"
    - 3.2.4 Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Umladestation"
    - 3.2.5 Straßenbegleitgrün
    - 3.2.6 Schienengebundene Systeme
  - 3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
  - 3.4 Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)
    - 3.4.1 Abwasser/Entwässerung
    - 3.4.2 Niederschlagswasser
    - 3.4.3 Schmutzwasser
    - 3.4.4 Trafostationen

STADT KERPEN, Tü Nr. 246/ 1. Änderung "Gewerbe- /und Industriegebiet Ville"  
Stadtteil Kerpen Türnich

BEGRÜNDUNG:

ANLAGE 4

S. 2

SATZUNGSBESCHLUSS:

- 3.5 Ökologie und Begrünung (§ 9 (1) Nr. 15, Nr. 18 b i. V. m. Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)
- 3.6 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 1a BauGB)
4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)
5. ALTLASTEN (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)
6. BODENORDNUNG
7. BODEN
8. KOSTEN
9. STRUKTURDATEN

## 1. ALLGEMEINE VORGABEN

### 1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 246 wurde Ende der 90er Jahre aufgestellt und im Sommer 1999 rechtsverbindlich. Die Konzeption des Bebauungsplanes orientierte sich hinsichtlich der Bauflächen, der Erschließung und der Durchgrünung an den Erfordernissen, die sich einerseits aus der Befragung möglicher Interessenten ergeben hatten und andererseits aus dem städtebaulichen Anliegen, die an anderen Standorten in Kerpen bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen mit dem Gebiet „Türnich III“ sinnvoll zu ergänzen.

Die ca. 90 ha umfassenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen wurden an die Realisierung von funktionsgerechten, insbesondere vernetzenden Grünstrukturen im Zusammenhang mit der Rekultivierung des Tagebaus Frechen gebunden. Nach dieser Maßgabe setzte der Bebauungsplan die Herstellung von insgesamt ca. 31,6 ha Grünflächen als Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes fest.

Seit Rechtskraft des Planes wurden ca. 30 % der Flächen vermarktet. Die sich schnell verändernden Anforderungsprofile von Gewerbe- und Industriebetrieben an die Produktionsstandorte machten sich trotz der großzügig bemessenen Baufelder und der daraus resultierenden Flexibilität in der Umsetzung des Bebauungsplanes bemerkbar. Im Einzelfall mussten zusammenhängende Flächengrößen und –zuschnitte veräußert werden, die eine Anpassung der verbleibenden Baufelder bzw. Festsetzungen oder eine Modifikation der vorgesehenen Erschließung erforderlich machen. Es hat sich weiterhin gezeigt, dass einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vermarktung erschweren und die im ursprünglichen Plankonzept vorgesehenen dezentralen Lösungen für den ruhenden Lkw-Verkehr günstiger an einem zentralen Ort zusammenzufassen sind. Bezüglich der Ausgestaltung der außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Ausgleichsflächen besteht darüber hinaus ein Anpassungs- und Änderungsbedarf, da sich aufgrund verschiedener Modifikationen im Rahmen einzelner Planungen zur Realisierung der Tagebaurekultivierung im Einzelfall veränderte Bedingungen ergeben haben.

Insofern soll die Planung im Rahmen einer Änderung auf die geänderten Anforderungen und Bedürfnisse angepasst werden.

Das Ziel der Planänderung ist, das erreicht wird, eine zeitnahe Vermarktung durchführen zu können. Die grundlegende Konzeption der Planung soll dabei nicht verändert werden.

### 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Tü 246 grenzt im Süden an den Geltungsbereich des BP 35 (Türnich II). Im Norden wird der Geltungsbereich grob begrenzt durch einen bestehenden Wirtschaftsweg. Im Westen und im Osten verlaufen die Plangebietsgrenzen in den landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Plandarstellung im Maßstab 1 : 2.000 zu entnehmen.

### 1.3 Situation

#### 1.3.1 Lage im Raum

Das ca. 91 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Türnich zwischen den Ortschaften Kerpen und Frechen und ist vom Zentrum Türnich ca. 1.300 m entfernt. Begrenzt wird es von landwirtschaftlichen Flächen im Norden und vom Gewerbegebiet "Türnich II" im Süden. Jenseits der landwirtschaftlichen Flächen schließt westlich entlang der Erft ein Band von Natur- und Landschaftsschutzgebieten an. Östlich liegen ebenfalls Landschaftsschutzgebiete mit Waldbeständen. Das Gebiet liegt im südlichen Teil eines parallel zur Erftniederung in Südost - Nordwest-Richtung verlaufenden, ehemaligen Braunkohleabbaugebietes.

Der Tagebau wurde zwischenzeitlich verfüllt und steht kurz vor Abschluss der Rekultivierungsmaßnahmen.

### 1.3.2 Landschaftliche Bedingungen Naturhaushalt

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

Die nunmehr entstehenden Braunkohlefolgelandschaften werden und sind größtenteils schon entsprechend den Vorgaben des Abschlussbetriebsplanes und der geforderten Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan Tü 246 hergerichtet. Zusammenhängende Grünstrukturen verbinden das östlich gelegene Fürstenbergmaar mit den im Westen geschaffenen Grünflächen und dem darin eingebetteten Landschaftssee, der z. Z. befüllt wird.

Aufgeforstete Böschungskanten, wege- und gewässerbegleitende Gehölzstreifen werden den landwirtschaftlich rekultivierten Tagebau zukünftig durchziehen.

Auf den rekultivierten Flächen sind und werden gemäß des Abschlussbetriebsplanes landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und die entsprechenden Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan hergerichtet, die die westlich des ehemaligen Tagebaus gelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete mit den östlich gelegenen verbinden, so dass sich eine vernetzende Biotopstruktur entwickeln kann.

Der Landschaftsplan Nr. 6 des Erftkreises - Rekultivierte Ville – stellt den Teilraum des Plangebietes als Entwicklungsziel "Pflege und Entwicklung der rekultivierten Landschaftsräume zur Schaffung einer nachhaltig stabilen Landschaft" dar.

Nachdem sich in Anbetracht der beendeten Sumpfungmaßnahmen der Grundwasserhaushalt allmählich erholt, setzt im Bereich der Tagebaurekultivierungsflächen die Regeneration von Natur und Landschaft ein. Dabei sind die hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen das wesentliche Potential im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie als Grundlage für die Pflanzen- und Tierwelt sowie das landschaftliche Erscheinungsbild.

### 1.3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die in Abschnitten vierspurig ausgebaute B 264 und über den ca. 2,5 km entfernten Autobahnanschlusspunkt "Türnich" an die A 61, das überregionale Straßen- und Autobahnnetz, angebunden. Hierbei sind keine Ortschaften zu durchfahren; die Ortslage Türnich wird nur am Rand tangiert. Von der Auffahrt Türnich bis zum Kreuz Kerpen, wo die Nord-Süd verlaufende A 61 die Ost-West verlaufende A 4 kreuzt, sind es 3,5 km.

Durch B 264 n ist die regionale Anbindung in die Räume Köln/Frechen und Düren schnell und problemlos.

## 1.4 Vorhandene Planung

### Gebietsentwicklungsplan

Der verbindliche Gebietsentwicklungsplan (Stand 2001), Region Köln stellt den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Tü 246 als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung“ dar. Die außerhalb dieses Bereiches gelegenen Flächen sind entsprechend des Abschlussbetriebsplanes und der erforderlichen Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan als „Waldbereiche“ dargestellt (Verbindung Fürstenbergmaar/ Landschaftssee) überlagert mit der Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“.

### Flächennutzungsplan

Di verbindliche 9. Änderung des Flächennutzungsplanes weist für den überwiegenden Teil des Plangebietes gewerbliche Bauflächen - G aus. Zum westlichen, nördlichen und östlichen Rand sind Flä-

chen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

#### Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gilt der seit 1999 rechtskräftige Bebauungsplan Tü 246 „Gewerbe- und Industriegebiet Ville“. Mit der ersten Änderung wird an die aktuellen Gegebenheiten und die geänderten Zielsetzungen angepasst

## 2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist die Anpassung an die geänderten Anforderungen und Bedürfnisse. Die grundlegende Konzeption des rechtsverbindlichen BP 246 soll dabei nicht verändert werden.

Im Wesentlichen sind folgende Festsetzungen zur 1. Änderung überarbeitet worden:

#### Erschließungsflächen

Aufgrund von zwischenzeitlich veräußerten Grundstücken ergibt sich die Notwendigkeit, einzelne Stichstraßen, die südlich von dem Erschließungsring abzweigen, zu verändern und so der aktuellen Situation anzupassen.

Die mittlere „Gewerbeinsel“ soll künftig über zwei Erschließungsstraßen erschlossen werden, sodass auch Logistikunternehmen hier ansiedeln können. Auf durchbindende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann hierbei verzichtet werden.

Der Erschließungsring der westlichen „Gewerbeinsel“ wird ausgeweitet um mehr kleinere und mittlere Grundstücksgrößen anbieten zu können.

#### Ruhender Verkehr

Die Straßenquerschnitte wurden auf ein Minimum reduziert; die LKW sollten entsprechend der ursprünglichen Planung dezentral an drei Stellen gebündelt auf P-Plätzen untergebracht werden. Die drei Parkplätze sollen zu einem zentralen Parkplatz, der unmittelbar nördlich an dem Erschließungsring liegen soll, zusammengefasst werden. Im Anschluss sollen Flächen für Serviceeinrichtungen, wie z. B. eine Gastronomie, vorgesehen werden.

#### Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen weisen einen Abstand von 10 m zu den angrenzenden Grünzügen aus. Im Bereich der Gewerbegebietsflächen – GE kann es aufgrund der häufig sehr kleinen Grundstücke, die teilweise nur bis zu 1.200 m<sup>2</sup> groß sind, zu starken Einschränkungen der Grundstücksausnutzung kommen. Insofern sind im GE-Gebiet die Abstände reduziert.

Die östliche „Gewerbeinsel“ wird mit den überbaubaren Flächen unmittelbar an die Grundstücke am Haupterschließungsring verbunden. Durch eine ergänzende Festsetzung sollen die Grünstrukturen in veränderter Lage auch weiter miteinander verbunden werden. Mit dieser Änderung kann eine zusammenhängende Fläche von über 8 ha angeboten werden.

#### Art der baulichen Nutzung

Die 1. Änderung weist eine geänderte Verteilung der Gewerbegebiets- und Industrieflächen gegenüber dem B-Plan von 1999 aus. In Teilen wurde auch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld der GI-Nutzungen eingeschränkt.

#### Anpassung der Maßfestsetzungen

Der B-Plan weist eine Grundflächenzahl und der Anlagenhöhe aus. Mit einer Grundflächenzahl und der Anlagenhöhe ist das Maß der baulichen Nutzung i. S. d. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO bestimmt. Auf weitergehende Festsetzungen kann insofern verzichtet werden.

### Grünordnerische Festsetzungen

Im Kontext der Änderung der baurechtlichen Festsetzungen sind ebenfalls einzelne grünordnerische Festsetzungen anzupassen und die zugehörige Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung zu überarbeiten.

#### Ausgleichsflächen

Die außerhalb des Bebauungsplangebietes festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Maßgabe der überarbeiteten Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung und in Würdigung der teilweise veränderten Planungs-voraussetzungen ebenfalls anzupassen. In Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft wurde eine Teilfläche im Osten des Plangebietes von einer Grünfläche in landwirtschaftliche Fläche geändert.

### Versickerung

Mit der 1. Änderung wird die Möglichkeit zur Versickerung von lediglich Dachflächenwasser auf dem eigenen Grundstück eingeräumt.

## 3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

### 3.1 Bauliche Nutzung

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

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

#### Gewerbegebiet GE 1

In dem Gewerbegebiet GE 1 sind die Klassen I bis V ausgeschlossen. Diese als GE 1 festgesetzten Bereiche erreichen einen Abstand von mind. 200 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung entsprechend den Forderungen des Abstandserlasses.

Es wurde eine Ergänzung in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen, dass auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Durch diese Festsetzung wird ein bestehender Betrieb planungsrechtlich abgesichert.

Zur Klarstellung des zweiten Absatzes wurde eine entsprechende Fußnote in den textlichen Festsetzungen zum GE 1 aufgenommen.

#### Gewerbegebiet GE 2

In dem als GE 2 abgegrenzten Bereich werden die Klassen I bis IV ausgeschlossen. Die Abgrenzung zwischen GE 1 und GE 2 erfolgt an der Stelle, an der ein 300 m Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung gewährleistet ist.

Es wurde eine Ergänzung in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen, dass auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftige Gebiete vermieden werden.

Zur Klarstellung des zweiten Absatzes wurde eine entsprechende Fußnote in den textlichen Festsetzungen zum GE 2 und GE 3 aufgenommen.

### Gewerbegebiet GE 3

In Ergänzung zum GE 2 sind für einige Teilbereiche, die unmittelbar an die Industrienutzung – GI grenzen, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO „Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ ausgeschlossen.

Auch das privilegierte Wohnen von Betriebsangehörigen und Betriebsleitern stellt eine schutzwürdige Nutzung dar. Im Industriegebiet würden die erforderlichen Begrenzungen der Emissionen eine wesentliche Einschränkung der Nutzungen zum GI bedeuten, die nicht mit der Zielsetzung vereinbar wären, mit angemessenem technischen und finanziellen Aufwand Flächen für eine industrielle Nutzung bereit zu stellen. Für Betriebe, die eine entsprechende Wohnnutzung unterbringen möchten, stehen mit dem GE 2 ausreichend Flächen zur Verfügung.

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

Ansonsten entspricht die Gliederung nach Abstandserlass dem GE 2.

### Industriegebiet GI

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

### Gewerbegebiete und Industriegebiet

Innerhalb des Plangebietes erfolgt ein Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen i. S. v. § 33 i Gewerbeordnung, Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Bordelle. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans werden die Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe dringend benötigt, da derzeit Grundstücke in ausreichendem Umfang nicht vorhanden sind bzw. als innerbetriebliche Reserveflächen nicht allgemein zur Verfügung stehen. Innerhalb des Stadtgebietes stehen Flächen für die zuvor genannte Nutzung zur Verfügung, so dass mit dieser Festsetzung kein genereller Ausschluss in der Stadt Kerpen erfolgt.

Des Weiteren sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen für Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, derart ausnahmsweise zulässig, wenn sie nur dem örtlichen Bedarf dienen und eine Größe von 200 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht überschreiten oder im betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben bzw. produzierenden Gewerbegebieten steht.

Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die Bemühungen der Stadt Kerpen zur Stärkung des Zentrums, die ohne diese Festsetzung unterlaufen würden. Zusätzliches Verkehrsaufkommen wird ebenfalls vermieden.

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

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

### Gewerbegebiet GE 1

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

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

### Gewerbegebiete GE 2 und GE 3

Für die gesamten Baugebiete sind die GRZ mit 0,8 entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO ausgewiesen.

Aus den Rückläufen der interessierten künftigen Nutzer ergab sich die Festsetzung einer GRZ von 0,8. Eine deutliche reduzierte GRZ hätte sowohl für größere Betriebe (z. B. Distributionsgewerbe) als auch für Kleinbetriebe mit einem Flächenanspruch unter 1,0 ha eine erhebliche Restriktion bedeutet. Es werden maximale Gebäudehöhen von 106 m ü NN bzw. 110 m ü NN festgesetzt.

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

### Industriegebiet – GI

In den Industriegebieten GI wurde eine GRZ von 0,8 und eine Gebäudehöhe von 110 m ü NN, 114 m ü NN, 116 m ü NN und für einen Teilbereich innerhalb des Erschließungsringes 142 m ü NN festgesetzt; die Höhenquoten beziehen sich auf Normal Null.

Diese Ausweisung der GRZ erfolgt, wie zuvor unter GE 2 beschrieben, im Hinblick auf den Bedarf, der sich aus den vorliegenden Informationen ergibt.

Die zulässigen Gebäudehöhen staffeln sich von West (110 m) über Nord (114 m) nach Ost (116 m), was Höhen von ca. 17 m – 20 m über Gelände entspricht. Die zulässigen Gebäudehöhen werden als ausreichend für die überwiegende Anzahl der Nutzung erachtet.

Für einen Teilbereich innerhalb des Erschließungsringes wurde eine Höhe von 142 m ü. NN, was einer Höhe baulicher Anlagen von ca. 46 m entspricht. Derzeit befinden sich schon auf Teilflächen Silos einer Silospedition in diesem Baugebiet, die diese Höhe aufweisen. Mit dieser Festsetzung werden die vorhandenen baulichen Anlagen abgesichert und die Voraussetzungen für Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

### Gewerbe- und Industriegebiete

Ausnahmsweise sind Überschreitungen für Schornsteine, Ableitungsvorrichtungen und untergeordnete Dachaufbauten bis 150 m ü. NN zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an den technischen Erfordernissen. Eine pauschale Anhebung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage auf das Maß der zuvor genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen hätte eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge.

Da das Plangebiet im Bauschutzbereich des NATO – Flughafens Nörvenich liegt wurde auf die Beschränkungen, die auch temporäre Nutzungen betreffen, im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme verwiesen.

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

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

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

Entlang des Erschließungsringes sind Baulinien festgesetzt um sicherzustellen, daß eine einheitliche Gebäudefront zur Sammelstraße des Baugebietes geschaffen wird. In Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurden die Querschnitte der Straßenfläche auf ein Minimum reduziert. Insofern ist eine einheitliche Definition des Straßenraumes durch die begleitenden baulichen Anlagen erforderlich. Im Rahmen der Textlichen Festsetzungen sind Ausnahmen formuliert, unter welchen Voraussetzungen einem teilweisen Zurückspringen zugestimmt werden kann ohne das Gesamtkonzept für das Erscheinungsbild in Frage zu stellen. In Ausnahmefällen kann einem Zurückspringen nur zugestimmt werden, wenn die künftige bauliche Anlage erheblich zurückweicht. Bei den zu erwartenden

den Dimensionen der gewerblichen Anlagen ist dies erst bei mindestens 20 m der Fall. Des Weiteren kann nur zugestimmt werden, wenn zu mindestens 40 % der Straßen begleitenden Länge Gebäude an der Baulinie errichtet wurden bzw. zeitgleich errichtet werden.

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

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Flächen zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie.

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

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

### 3.2.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über den vorhandenen Knoten an der B 264, die über den ca. 2,5 km entfernten Autobahnanschlusspunkt "Türnich" an die A 61 und somit an das überregionale Autobahnnetz (A 61/A 4) angebunden ist. (Siehe auch Punkt 1.3.5).

### 3.2.2 Innere Erschließung

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

Der Straßenquerschnitt wurde für den Haupteerschließungsring mit 14,5 m beibehalten.

Für eine hinzugekommene Erschließungsanlage für die mittlere Gewerbeinsel und der Erschließungsanlage für die östlich gelegenen Gewerbeinsel wurden anstelle von 8,0 m Straßenquerschnitte von 8,5 m festgesetzt.

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

Das Wenden von Fahrzeugen ist bei der mittleren über eine Stichstraße mit angehängter Wendeanlage sicher gestellt. Fahrzeuge, die die zweite Stichstraße befahren können über den LKW Parkplatz wenden.

Teilflächen der Stichstraße zu der nordöstlichen Industriefläche können entfallen, da zwischenzeitlich die zusammengelegten GI- flächen ausnahmslos von der Röntgenstraße aus, durch den zukünftigen Eigentümer, (Erschließungsring) erschlossen werden. Die ursprünglich festgesetzte Verkehrsfläche wird in öffentliche Grünfläche (M 3) geändert.

Die westliche Gewerbeinsel weist eine Ringerschließung aus, so dass die Gewerbeinsel in zahlreiche kleinere Grundstücke von ca. 0,5 - 1,5 ha aufgeteilt werden können. Der von den Straßen umschlossene Innenbereich wird ebenfalls als Baufläche genutzt. Gegenüber der ursprünglichen B-Plan von 1999 wurde der Erschließungsring mit der 1. Änderung aufgeweitet um zusätzliche kleinere Grundstücke anbieten zu können.

### 3.2.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"

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

### 3.2.4 Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Umladestation"

Im nordöstlichen Bereich ist eine Fläche als Umladestation ausgewiesen. Entsprechend den Vorgaben aus dem Rahmenplan wird sich die Stadt die Option offen halten, eine Umladestation von der Schiene zur Straße einzurichten. Da zur Planaufstellung der Zeitpunkt der Realisierung nicht erkennbar ist, wird diese Fläche ohne Ausgleichsmaßnahmen vorgehalten. Entsprechend der Anregung des Erftkreises wird eine temporäre Eingrünung (Natur auf Zeit) vorgenommen, die bei der Errichtung der Umladestation entfernt werden kann ohne einen zusätzlichen Ausgleich nach sich zu ziehen.

### 3.2.5 Straßenbegleitgrün

Die verschiedenen Verkehrsflächen werden durch entsprechende grünordnerische Begleitmaßnahmen (Kennbuchstabe S) in ihrer jeweiligen Bedeutung gestalterisch hervorgehoben. Dazu ist für die Ringerschließung eine beidseitige Reihenpflanzung aus Platanen (S 2) vorgesehen. Die kammartig abzweigenden Stichstraßen sollen zur ordnerischen Unterscheidung jeweils begleitende Gehölzreihen unterschiedlicher Baumarten aufweisen (S 4 - Gemeine Esche, S 5 - Baumhasel, S 6 - Schnurbaum, S 6 - Schwedische Mehlbeere, S 7 - Eberesche). Darüber hinaus soll in der Eingangssituation zum neuen Gewerbegebiet in gestalterischer Ergänzung des „Braunkohlehain“ (s. Kap. 3.5.3) im Straßenfreiraum der Tulpenbaum Verwendung (S 1) finden.

Die Festsetzungen S 3 – S 7 beziehen sich dabei nicht auf die Straßenverkehrsfläche sondern auf die angrenzende nicht überbaubare Grundstücksfläche. In Hinblick auf die o. a. Ausbauplanung der Erschließungsstraßen wurde diese Verschiebung der Maßnahme erforderlich um einen ausreichend dimensionierten Fahrbahnquerschnitt zu gewährleisten. Auf die ökologische Bewertung hat diese Veränderung keinen Einfluss, da die Maßnahmen lediglich räumlich verlagert werden. (siehe Grünordnerische Ergänzungen im Bereich der Privatflächen).

### 3.2.6 Schienengebundene Systeme

#### Flächensicherung für künftige Bahnerschließung

Der Bebauungsplan weist keine Flächen für eine Bahnerschließung aus.

Entsprechend den Vorgaben des Rahmenplans kann eine Bahnerschließung im nördlichen und östlichen Plangebiet langfristig vorgesehen werden. Am nördlichen Rand können die drei Gewerbeinseln durch einen parallel zur Sammelstraße geführtes Gleis entlang ihrer nördlichen Grenze erschlossen werden. Am östlichen Rand würden die Gleise in einem lokalen Güterverteilzentrum mit Anschluss an den Straßenring enden. Für Gewerbetreibende ohne eigenen Gleisanschluss besteht so die Möglichkeit, die Vorteile der Schiene zu nutzen. Dies gilt auch für die bestehenden Betriebe im Bereich des BP 35 ("Türnich II") und BP 6 ("Türnich I").

Durch die Trennung des Straßen- und Schienenverkehrs entstehen keine Kreuzungspunkte, so dass Behinderungen und Überschneidungen vermieden werden.

### 3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet sind an zwei Stellen Wendeanlagen ausgewiesen, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass Fahrzeuge wenden können, ohne die gesicherten Betriebsflächen zu befahren.

Entlang der nördlichen Grenze der Gewerbeinseln ist ein GFL in Hinblick auf eine mögliche Bahnerschließung festgesetzt. Hiermit wird sichergestellt, dass künftig die großen zusammenhängenden Flächen auch über die Schiene erschlossen werden können.

Von der Ringerschließung der westlichen Gewerbeinsel wird jeweils ein L-Recht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen um die Ableitung des Abwassers zu gewährleisten.

Zur Erschließung der mittleren Gewerbeinsel werden im Bereich der vorgelagerten, öffentlichen Grünfläche ebenfalls zwei Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, bzw. der Stadt Kerpen festgesetzt.

Gegenüber des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes kann ein GFL- Recht, welches die mittlere Gewerbeinsel tangierte entfallen, da die geplante Entwässerungsanlage an den Kanal im Haupterschließungsring angeschlossen wird.

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

#### 3.4.1 Abwasser/Entwässerung

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

Das System sah bisher vor, dass die:

Niederschlagswässer von den Dachflächen des Gewerbebereiches dem Mulden-/Grabensystem in den Grünzonen zugeführt und hier zur Versickerung gebracht und die Niederschlagswässer von den Dachflächen aus den geplanten Industriegebietsflächen dem Mischwasserkanal zugeführt werden mussten.

#### 3.4.2 Niederschlagswasser

Im Gewerbe- und Industriegebiet können nunmehr die Niederschlagswässer von den Dachflächen auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Aus den Gewerbegebietsflächen können die Niederschlagswässer von den Dachflächen in das bestehende Mulden/Rigolen Netz eingeleitet und zur Versickerung gebracht oder dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Aus den Industriegebietsflächen können die Niederschlagswässer von den Dachflächen an die Mischkanalisation angeschlossen werden.

Eine Einleitung in das bestehende Mulden/Rigolensystem ist für diese Flächen nicht möglich.

Der in dem ursprünglichen B-Plan festgesetzte Anschlusszwang (Regenwasser) an das Mulden-Rigolensystem wurde mit der 1. Änderung nicht wieder aufgenommen.

Um Schäden an den Gebäuden zu vermeiden, ist ein Abstand von 20 m zu den Versickerungsanlagen vorzusehen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### 3.4.3 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser muss der Mischkanalisation zugeführt.

#### 3.4.4 Trafostationen

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

### 3.5 Ökologie und Begrünung

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

Die grünordnerischen Festsetzungen werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 246 entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beibehalten (Punkt 3.5.1 „Übergang zur freien Landschaft“, 3.5.3 „Grünordnerische Identifikationsflächen“, 3.5.5 „Ergänzende grünordnerische Empfehlungen für die überbauten Grundstücksflächen“)

Die Punkte 3.5.2 „Innerer Grünverbund“, 3.5.4 „Grünordnerische Festsetzungen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen“ wurden mit Rücksicht auf die speziellen Anforderungen an die unternehmerische Flexibilität der Gewerbebetriebe redaktionell geändert.

Die Zielsetzung bleibt beibehalten, einen gestalteten Übergang zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft sowie eine funktionsfähige Durchgrünung des Gesamtareales zu schaffen und dabei zugleich weitestgehend die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Kompensation zu erfüllen.

Die Realisierung des grünordnerischen Gesamtkonzeptes für das geplante Gewerbegebiet wird weiterhin durch die bestehenden Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB - Kennbuchstabe M) erreicht. Weiterhin bleibt der vorhandener Gehölzbestand als Waldfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 18 b BauGB - Kennbuchstabe W) integriert. Die Festsetzung von Grünflächen im Eingangsbereich zum Gewerbegebiet erlangt dagegen vorrangig gestalterische Funktion ( gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB- Kennbuchstabe G)

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

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

Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes GIB III waren und sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NW) verbunden.

Zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen festsetzt. Dazu wurden seitens der Stadt Kerpen entsprechende vertragliche Vereinbarungen zur Sicherung dieser Flächen getroffen. Insgesamt wurden auf diesem Wege 31,6 ha -verteilt auf mehrere Einzelflächen- privatrechtlich gesichert und mit Feldgehölzen und ausgeprägten Waldrand- sowie Übergangszonen in die agrarische Landschaft entwickelt.

Bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Tü 246 wurde der landschaftspflegerische Fachbeitrag modifiziert.

Die diesbezüglichen weitergehenden Erläuterungen und Berechnungen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan enthalten.

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

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 3, das mit einem ■ gekennzeichnet ist, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen muss in das südlich gelegene Gewässer II. Ordnung eingeleitet werden. Die Bewegungs-, Lager- und Parkflächen müssen je nach Verschmutzungsgrad bei entsprechender Rückhaltung in die öffentliche Kanalisation oder in das Gewässer abgeleitet werden.

Das Gewerbegebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur B 264. Aufgrund einer Stellungnahme des Rhein-Erft-Kreises wurde für einen Teilbereich des Tagebaues zwischen 1956 und 1963 die Verfüllung mit Haus- und Sperrmüll, Verpackungsmaterial, Industriemüll vorgenommen. Diese Fläche eignet sich insofern nicht, eine Versickerungsanlage zur Verbringung von Niederschlagswasser aufzunehmen.

### 4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des NATO – Flugplatzes Nörvenich. Die Errichtung von Luftfahrthindernissen, die über 167,00 m ü. NN hinausreichen, sind ohne Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung nicht zulässig.

Aufgrund der im B-Plan festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist eine Überschreitung der vorgenannten Höhe nicht zu erwarten. Es ist zu berücksichtigen, dass auch Luftfahrthindernisse über 167,00 m ü NN, die nur temporär errichtet werden, wie z. B. Baustellenkräne, der Zustimmung bedürfen.

### 5. ALTLASTEN (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Im Einmündungsbereich der B 264 liegt eine Altlastenverdachtsfläche, die gutachterlich untersucht wurde(siehe auch Punkt 3.7 )

Alle Baumaßnahmen, Erdaushubmaßnahmen und Abbrüche sind gutachterlich zu begleiten.  
Die Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig in die Planungen mit einzubeziehen.

#### 6. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

#### 7. BODEN

Im frühzeitigen Verfahren wurden von der Rheinbraun AG Hinweise zur Bodensituation des Plangebietes gegeben.

Da es sich um Verfüllungsböden handelt, die nach Abschluß des Tagebaus Frechen eingebracht wurden, sind in Hinblick auf unterschiedliche Setzungen die DIN 1054, die DIN 18196 und die DIN 18195 zu beachten. Durch gezielte Untersuchungen des Bodens sollte die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachgewiesen werden.

Aufgrund der Verfüllung des ehemaligen Tagebaugeländes ist bei Versickerungsanlagen ein Mindestabstand von 20 m zwischen Rand der Versickerungsanlage und Gebäuden einzuhalten, um Schäden am Bauwerk zu vermeiden.

#### 8. KOSTEN

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Tü Nr. 246/ 1. Änderung entstehen der Stadt Kerpen keine zusätzlichen Kosten.

Kerpen, im Juni 2004

(Ergänzungen/ Änderungen Nov. 2004)

Dieter Held  
Stv. Amtsleiter