

KOLPINGSTADT KERPEN

Stadtteil Blatzheim

1. Änderung des Bebauungsplans BL 275 „Kelzer Busch“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|-------------------------------------|---|
| 1. Planungsanlass | 3 |
| 2. Verfahren..... | 3 |
| 3. Plangebiet | 4 |
| 3.1. Lage des Plangebietes | 4 |
| 3.2. Bestehende Situation | 4 |
| 4. Ziel und Zweck der Planung | 4 |
| 5. Bestehendes Planungsrecht | 6 |
| 5.1. Regionalplan..... | 6 |
| 5.2. Flächennutzungsplan | 6 |
| 5.3. Bebauungsplan..... | 6 |
| 5.4. Landschaftsplan | 7 |
| 6. Ökologie und Umweltbelange | 7 |
| 7. Bodenordnung..... | 9 |

1. Planungsanlass

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans BL 275 „Kelzer Busch“ sollen auf dem Gelände der Blatzheimer Sand- und Kieswerke die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zweier Bauvorhaben geschaffen werden, die dem Charakter des Plangebiets als Industriegebiet (GI) entsprechen.

Bei dem einen Vorhaben handelt es sich um eine Fahrsiloanlage (voraussichtlicher Nutzer eCG Bioenergie GmbH, Hannover). Diese besteht aus einer etwa 7.000 m² großen asphaltierten Grundfläche zuzüglich eines Auffangbehälters und ggf. erforderlicher Erschließung.

Das zweite Vorhaben ist eine Maschinenhalle auf der westlich an die Fahrsiloanlage angrenzenden Fläche. Diese soll eine Grundfläche von etwa 1.920 m² zuzüglich der erforderlichen Erschließung aufweisen.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan BL 275 „Kelzer Busch“ im Änderungsbereich die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung sowie eine überbaubare Grundstücksfläche nicht vorsieht, hat die Blatzheimer Sand- und Kieswerke Jakob H. G. Nowotnik e.K. einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Bebauungsplanänderung gestellt. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr am 18.06.2024 wurde beschlossen, dass der Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren in einer der nächsten Sitzungen erfolgen soll. Da mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

2. Verfahren

Mit Schreiben vom 02.04.2024 hat die Blatzheimer Sand- und Kieswerke Jakob H. G. Nowotnik e.K. den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Bebauungsplanänderung gestellt. Diesem wurde mit dem Einleitungsbeschluss in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr am 18.06.2024 stattgegeben.

Da mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Wie grundsätzlich im vereinfachten Verfahren möglich, soll auch hier von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden.

Im Rahmen des Verfahrens wird jedoch eine Ersteinschätzung eines Gutachters hinsichtlich Artenschutzes eingeholt.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Um Bürgerinnen und Bürger, Träger öffentlicher Belange und die politischen Entscheidungsträger umfassend zu partizipieren sowie etwaige Problematiken bereits frühzeitig zu identifizieren, soll dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt werden.

3. Plangebiet

3.1 Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich umfasst einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BL 275 „Kelzer Busch“. Der Bebauungsplan BL 275 umfasst das Areal der Blatzheimer Sand- und Kieswerke im Süden des Kerpener Ortsteils Blatzheim, zwischen der Bundesstraße 264 (B 264), dem Neffelbach und nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Der Änderungsbereich umfasst den östlichen Teil des Baugebiets GI 1 im oben genannten rechtskräftigen Bebauungsplan. Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich das Baugebiet GI 2 (nördlich) sowie die privaten Grünflächen PG 1 (östlich) und PG 6 (südlich). Entlang der Südgrenze ist eine Baumreihe festgesetzt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,8 ha, welche die Flurstücke 64 und 87 (teilweise) der Flur 42, Gemarkung Blatzheim betreffen.

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

3.2 Bestehende Situation

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich der ehemaligen Blatzheimer Sand- und Kieswerke. Es handelt sich dabei um eine aufgeschüttete, überwiegend ebene Fläche ohne derzeitige Nutzung. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan BL 275 „Kelzer Busch“ sind in dem hier festgesetzten Baugebiet GI 1 Anlagen zum Herstellen von Kalksandsteinen (Kalksandsteinwerk), inklusive Wiederverwertung/Aufbereitung [analog lfd. Nr. 139 Abstandserlass NRW] zulässig. Da innerhalb des Änderungsbereiches jedoch keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, sind hier bisher bauliche Anlagen unzulässig. Das Kalksandsteinwerk befindet sich im westlichen Teil des Baugebiets GI 1, außerhalb des Änderungsbereichs.

Auf der nördlich angrenzenden Fläche sind mit dem dort festgesetzten Baugebiet GI 2 Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe (Asphaltmischanlage) [analog lfd. Nr. 89 Abstandserlass NRW] zulässig. Dies entspricht auch der derzeitigen Nutzung. Unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich werden die Mineralstoffe gelagert. Eine Wand trennt diesen Bereich vom Änderungsbereich ab.

Die östlich und südlich angrenzenden privaten Grünflächen 1 und 6 (PG 1, PG 6) werden derzeit noch betrieblich genutzt (Absetzbecken, Brauchwasserversorgung, betrieblicher Wasserkreislauf). Nach Aufgabe der betrieblichen Nutzung sind diese Flächen der freien Sukzessionsentwicklung zu überlassen (Verlandung, Vorwaldstadium, natürlicher Waldbestand).

Entlang der nördlichen Grenze der privaten Grünfläche 6 (also entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereichs) ist gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen (Artenliste 2). Die Böschung zum tieferliegenden Absetzbecken ist mit niedrigwachsenden Sträuchern zu bepflanzen (Artenliste 1). Diese Pflanzfestsetzungen wurden umgesetzt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans BL 275 „Kelzer Busch“ sollen auf dem Gelände der Blatzheimer Sand- und Kieswerke die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zweier Bauvorhaben geschaffen werden, die dem Charakter des Plangebiets als Industriegebiet (GI) entsprechen. Die Bauvorhaben werden im Folgenden beschrieben:

Fahrsiloanlage (Vorhaben 1)

Auf der östlichen Teilfläche des Änderungsbereichs soll eine ca. 7.000 m² große Siloplatte zur Lagerung von Bio-Silage (v.a. Mais) errichtet werden. Die Fläche der Fahrsiloanlage soll lediglich mit einer Bordsteinkante eingefasst sein und durch eine Silofolie abgedeckt werden. Die Folie soll dabei über den Rand der Siloanlage hinausreichen, um Regenwasser im Seitenraum versickern zu können. Hierfür sollen entsprechende Ösen für Spanngurte im Bordstein vorgesehen werden.



Riswicker Fahrsiloanlage, Kleve

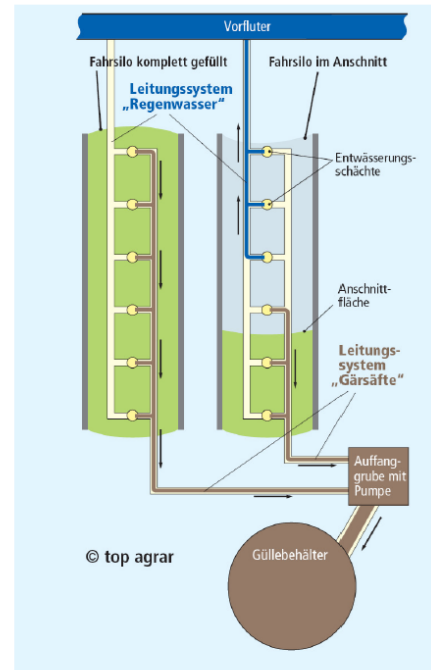


Abbildung 1: Beispielanlage mit Wandeinfassungen und schematische Darstellung eines Fahrsilos
(Quelle: Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Landwirtschaftszentrum Haus Riswick, November 2011 – Die Riswicker Fahrsiloanlage – Hinweise für die Praxis)

Die Fläche soll in mehrere Gefällebereiche eingeteilt werden, um bei der Entnahme, je nach Entnahmefortschritt, die Entwässerung in Sickersaft und Regenwasser aufteilen zu können. Am Rande des Baufeldes soll ein Auffangbehälter für Sickersaft vorgesehen werden. Dabei handelt es sich um einen Rundbehälter, wie ein Güllesilo mit etwa 4.000 m³. Der Behälter soll jederzeit für Tankwagen erreichbar sein.

Zudem ist im südwestlichen Bereich eine Waage mit den voraussichtlichen Maßen von 18 m x 3 m vorgesehen. Dazu kommt ein Aufenthaltscontainer mit voraussichtlich 2,5 m x 6 m, der jedoch nicht als dauerhafter Arbeitsplatz vorgesehen ist.

Maschinenhalle (Vorhaben 2)

Auf der westlichen Teilfläche des Änderungsbereichs soll eine Halle zur Unterbringung von Maschinen (z.B. Landmaschinen) errichtet werden. Diese soll etwa 25 m breit, zuzüglich eines ca. 7 m tiefen Vordachs, und 50 bis 60 m lang sein. Die Grundfläche der Halle umfasst demnach rund 1.600 bis 1.920 m². Die Brutto-Grundfläche (BGF) der eingeschossigen Halle soll rund 1.500 m² umfassen. Die übrigen Hof- und Rangierflächen können zunächst unversiegelt ausgebildet werden, um hier eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

Falls in der Halle auch Büroräume (Sozialräume mit WC und Dusche) eingerichtet werden, ist eine geeignete Form der Entwässerung vorzusehen, entweder über einen Anschluss ans Kanalnetz oder einen entsprechenden Auffangbehälter.

Zusätzlich ist sowohl für die Fahrsiloanlage, als auch für die Maschinenhalle eine Erschließung auszubilden. Diese erfolgt über die südwestlich anschließende Zufahrt, über das Baugebiet GI 1, in

Richtung Hauptzufahrt des Werksgeländes. Einen Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz erfolgt über das benachbarte Kieswerk.

5. Bestehendes Planungsrecht

5.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, bzw. als Freiraum für zweckgebundene Nutzungen mit der Zweckbestimmung „Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze“ dargestellt. Diese Darstellung ist mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert. Zudem stellt der Regionalplan die Grenzen der Lärmschutzbereiche um den Militärflugplatz Nörvenich dar. Der Änderungsbereich liegt in der Lärmschutzzone B.

Der Regionalplan sieht einen umfassenden „dynamischen“ Bestandsschutz für bestehende Betriebe auch im Freiraum vor. Im Kapitel B.1 (Generelle Entwicklung des Siedlungsraumes) der Textlichen Darstellungen heißt es dazu: „Die Entwicklung bestehender gewerblicher Betriebe am vorhandenen Standort bleibt unberührt, soweit nicht andere Planziele entgegenstehen.“

Der rechtskräftige Bebauungsplan sowie die Bebauungsplanänderung berücksichtigen diese Vorgaben durch die eng am Bestand orientierten Festsetzungen zur Größe des Industriegebietes, zur Art der baulichen Nutzung (eingeschränktes GI gemäß § 1 Absatz 9 Baunutzungsverordnung - BauNVO) und zur Größe der überbaubaren Grundstücksflächen. Bei der Größenordnung der im rechtskräftigen Bebauungsplan ermöglichten Betriebserweiterungen wurde der Maßstab der „Angemessenheit“ angelegt, wie er analog bei Anwendung des § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB angelegt wird. Der rechtskräftige Bebauungsplan sowie die Bebauungsplanänderung berücksichtigen auch die Ziele der Freiraumentwicklung, indem die Industriegebiete lediglich auf bereits ausgekiesten Flächen vorgesehen werden. Durch großflächige private Grünflächen (ca. 24 ha) wird im rechtskräftigen Bebauungsplan schließlich dem Schutzanspruch der Landschaft und den Bedürfnissen der landschaftsorientierten Erholung Rechnung getragen.

Die Änderung des Bebauungsplans entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans.

Darüber hinaus ist auch festzuhalten, dass der Bereich „Kelzer Busch“ im zukünftigen Regionalplan als gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt wird.

5.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (87. Änderung, 2024) ist der Änderungsbereich seit der 37. Änderung des Flächennutzungsplans (2006), welche parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans BL 275 „Kelzer Busch“ erfolgte, als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Die 39. Änderung des FNP „Grünvernetzung“ (2005) sieht eine geplante Biotopvernetzung zwischen dem Neffelbach und der B 477 (alt) vor. Die Bebauungsplanänderung steht dieser Absicht nicht entgegen, da die Änderung lediglich Flächen umfasst, die bereits als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt sind.

Die Änderung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

5.3 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich ist Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigem Bebauungsplans BL 275 „Kelzer Busch“. Danach ist hier ein „eingeschränktes Industriegebiet“ (GI) gemäß § 9 in Verbindung mit

§ 1 Absatz 4 und Absatz 9 BauNVO festgesetzt. Der Änderungsbereich ist Teil des Baugebiets GI 1, in den Anlagen zum Herstellen von Kalksandsteinen (Kalksandsteinwerk), inklusive Wiederverwertung/Aufbereitung [analog lfd. Nr. 139 Abstandserlass NRW] zulässig sind. Da innerhalb des Änderungsbereiches jedoch keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, sind hier bisher bauliche Anlagen unzulässig. Das Kalksandsteinwerk befindet sich im westlichen Teil des Baugebiets GI 1, außerhalb des Änderungsbereichs.

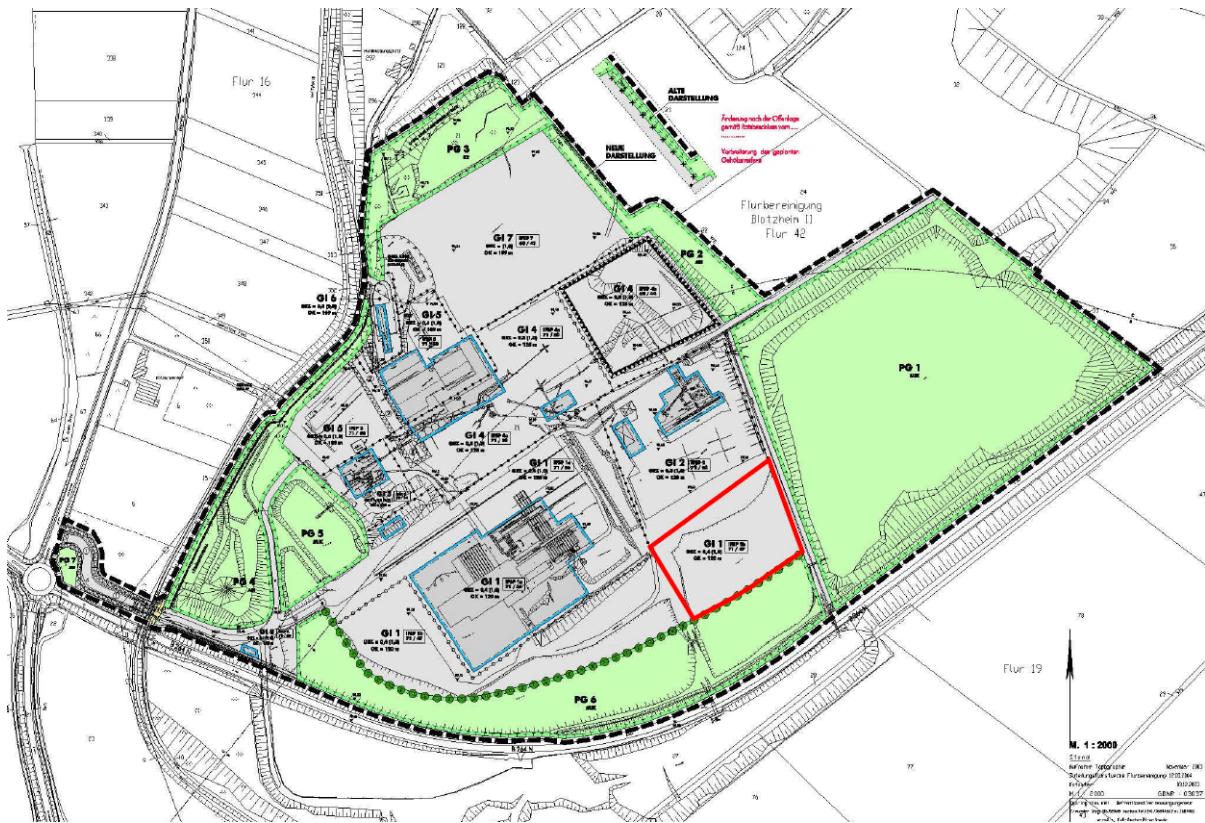


Abbildung 2: Lage des Änderungsbereichs im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans BL 275

5.4 Landschaftsplan

Das Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4 „Zülpicher Börde“ des Rhein-Erft-Kreises (14. Änderung, 2020). Dieser weist die Fläche als „Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes“ aus und macht hierfür keiner weiteren Festsetzungen. Die angrenzenden privaten Grünflächen sind im Landschaftsplan als „Rekultivierungsfläche“ 5.3-11 ausgewiesen, für die folgendes Ziel formuliert wird: „Die ebenen Flächen sind für die Landwirtschaft zu rekultivieren, Böschungsflächen für forstliche Nutzungen herzurichten.“

6. Ökologie und Umweltbelange

Da die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren erfolgt, ist gemäß § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

Die betroffenen Umweltbelange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahren dennoch ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Soweit erforderlich, werden Fachgutachten als Planungs- und Abwägungsgrundlage erstellt.

Schutzgut Mensch (Verkehr, Lärm, Gerüche)

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen zusätzliche Verkehre. Für das Fahrsilo wird mit drei bis vier täglichen Lkw-An- und Abfahrten gerechnet. Diese nehmen Biosilage auf und bringen diese zur Biogasanlage nach Kerpen-Sindorf. In der Erntezeit wird mit mehr An- und Abfahrten pro Tag gerechnet, um die Ernte im Fahrsilo abzuladen. Die An- und Abfahrten der Maschinenhalle können zum jetzigen Zeitpunkt nicht benannt werden. Die Abwicklung dieser Verkehre erfolgt über eine werksinterne Erschließung sowie die anschließende B 264. Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen umliegender Gebiete ist dadurch nicht zu erwarten. Auf eine Verkehrsuntersuchung wird daher verzichtet.

Entsprechend der zu vernachlässigenden Verkehrszunahme ist auch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung umliegender Gebiete durch Verkehrslärmimmissionen auszugehen. Der von der Bebauungsplanänderung erzeugte Gewerbelärm besteht in erster Linie aus dem An- und Ablieferverkehr. Auch hierdurch ist weder für das Plangebiet selbst, noch für die umliegenden Gebiete eine relevante Verschlechterung der Situation zu erwarten. Auf ein Lärmgutachten wird vor diesem Hintergrund ebenfalls verzichtet.

Im Zuge der Genehmigungspraxis nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) werden anlagenbezogene Luftschadstoffemissionen und Geruchsbelästigungen durch die Anwendung entsprechender Regelwerke (z.B. TA Luft) auf das zulässige Maß beschränkt. Im Unterschied zu den Schallemissionen kommt es dabei nicht in erster Linie auf die Wirkung an einem speziellen Immissionsort an (z.B. an der nächstgelegenen Wohnbebauung). Die zulässigen Grenzwerte müssen unmittelbar an der Emissionsquelle nachgewiesen werden. Durch diese Begrenzung der Emissionen auf das zulässige Maß der TA Luft sind umweltrelevante Beeinträchtigungen der Umgebung nicht zu erwarten. Im Fall des Fahrsilos können Geruchsemissionen durch den Transport in geschlossenen Behältern, kurze Lagerzeiten, Abdeckung der Silage sowie einen geschlossenen Auffangbehälter für das Silagesickerwasser reduziert werden.

Schutzgüter Boden und Wasser

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. Dies entspricht einer möglichen 100-prozentigen Versiegelung. Mit dem Vorhaben wird dieser mögliche Versiegelungsgrad nicht ausgeschöpft, so dass weiterhin Bereiche erhalten bleiben, auf denen eine Vegetation sowie eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen kann. Zum Schutz des Grundwassers wird das Silagesickerwasser in einem gesonderten Auffangbehälter gesammelt.

Ein Eingriff in den Boden durch unterirdische Bauten, wie Keller, ist nicht vorgesehen. Im Bereich des Fahrsilos wird voraussichtlich eine unterirdische Leitung zur Abführung von Silagesickerwasser errichtet.

Gegebenenfalls ist ein Bodengutachten zur Untersuchung der Eignung für die beabsichtigten Bauvorhaben erforderlich.

Schutzgut Klima

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. Dies entspricht einer möglichen 100-prozentigen Versiegelung. Mit dem Vorhaben wird dieser mögliche Versiegelungsgrad nicht ausgeschöpft, so dass weiterhin Bereiche erhalten bleiben, auf denen eine Vegetation sowie eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen kann. Damit bleiben Flächen für eine Kaltluftentstehung bzw. Verdunstungskühlung erhalten.

Zudem leistet das vorgesehene Fahrsilo mit dem damit verbundenen Zweck der Biogaserzeugung einen Beitrag zum Klimaschutz.

Sonstige Schutzgüter

Eine Betroffenheit weiterer Schutzgüter ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht zu erwarten.

7. Bodenordnung

Der Änderungsbereich befindet sich im Eigentum des Antragsstellers. Zur Umsetzung des Vorhabens sind somit keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

Kerpen im Oktober 2024