

STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 "Ortseingang"

Begründung

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Planungsamt der Stadt Jülich

Ergänzendes Verfahren i.S.d. § 214 BauGB
Stand: Mai 2022

Inhalt der Begründung

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

	Seite
Vorbemerkung	3
1. Planungsgegenstand	5
1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	5
1.1.1 Ziele und Zwecke der Planung	5
1.1.2 Anlass und Erforderlichkeit	5
1.1.3 Planungs- und Standortalternativen	6
1.2 Beschreibung des Plangebietes	11
1.2.1 Räumliche Lage, Geltungsbereich	11
1.2.2 Gebiets-/Bestandssituation	12
1.2.3 Planungsrechtliche und naturschutzrechtliche Ausgangssituation	12
1.2.4 Erschließung	13
1.2.5 Planunterlage	13
1.3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	14
1.3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung	14
1.3.2 Landschaftsplan/Schutzgebiete	15
1.3.3 Flächennutzungsplan	15
1.3.4 Benachbarte Bebauungspläne	16
1.3.5 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme	17
2. Städtebauliches Konzept	18
3. Planinhalte und Planfestsetzungen	22
3.1 Planfestsetzungen	22
3.1.1 Art der baulichen Nutzung	22
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung	23
3.1.3 Transportwegebeziehung	28
3.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	31
3.1.5 Verkehrsflächen	31
3.1.6 Wasserflächen	32

3.1.7	Grünordnerische Festsetzungen	32
3.1.8	Gestalterische Festsetzungen	33
3.1.9	Maßnahmen für Natur und Landschaft	34
3.2	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme	34
3.3	Hinweise	35
4.	Umsetzung des Bebauungsplanes	37
4.1	Verkehrliche Erschließung	37
4.2	Ver- und Entsorgung	41
4.3	Niederschlagswasserbehandlung	41
5.	Umweltprüfung	43
5.1	Umweltbericht	43
5.2	Artenschutzprüfung	52
5.3	FFH-Verträglichkeit	52
5.4	Eingriff in Natur und Landschaft	53
5.5	Immissionsschutz	56
5.6	Bodenschutz/Altlasten	56
5.7	Denkmalschutz	57
6.	Gutachten	60
7.	Städtebauliche Daten	61

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Jülich hat in seiner Sitzung vom 19.02.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kirchberg Nr. 14 'Ortseingang' gemäß § 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die nachfolgende Begründung bezieht sich auf den Entwurf des Bebauungsplanes Kirchberg Nr. 14 'Ortseingang' mit Stand vom [Mai 2022](#).

Die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes östlich der L 241, Wymarstraße am Ortseingang von Kirchberg (vgl. Bereichsgrenzenplan) wurde durch die Carl Eichhorn KG, Wellpappenwerke in Jülich-Kirchberg, Wymarstraße 13 angeregt.

Die Carl Eichhorn KG expandiert stark und beabsichtigt, auf dem in Ihrem Eigentum stehenden, derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundstück östlich der Wymarstraße, das den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausmacht, in unmittelbarer Nähe des bestehenden Produktionsstandortes westlich der Wymarstraße die baulichen Voraussetzungen für eine langfristige und effiziente Firmenentwicklung zu schaffen.

In die Begründung sind die Stellungnahmen eingeflossen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung und förmlichen Behördenbeteiligung abgegeben worden sind, sowie die nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erstellten Fachgutachten.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Jülich mit Beschluss vom 22.02.2017 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 01.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach Verabschiedung des Bebauungsplans hat das Bundesverwaltungsgericht erstmalig neue Anforderungen an eine Emissionskontingentierung im Rahmen der Bauleitplanung aufgestellt (vgl. BVerwG, Urteil vom 7.12.2017 – 4 CN 7/16, Rn. 17, juris; OVG NRW, Urteil vom 11.10.2018 7 D 99/17.NE, Rn. 54, juris). Danach muss es bei einer Emissionskontingentierung, wie sie im vorliegenden Bebauungsplan vorgenommen wurde, immer mindestens ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkungen geben. Das Urteil des Bun-

des Verwaltungsgerichts betrifft auch bereits rechtsverbindlich gewordene Bebauungspläne. Da der Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 "Ortseingang" für jede der vier Teilflächen bestimmte Emissionsbeschränkungen vorsieht, genügt er dieser Anforderung nicht.

Daher wurde die Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel 3.1.1 dahingehend ergänzt, dass auf ein anderes Gewerbegebiet im Gemeindegebiet verwiesen wird, das keine Emissionsbeschränkungen aufweist (sog. „externe Gliederung“ durch Verweis auf ein Ergänzungsgebiet). Im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens wurde am 23. Juni 2021 ein erneuter Satzungsbeschluss gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 01. August 2021.

Am 10. November 2021 hat der 7. Senat des OVG Münster den Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 "Ortseingang" auf Grund eines von ihm angenommenen Mangels der Regelungen über die Lärmemissionskontingentierung in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 23. Juni 2021 für unwirksam erklärt. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist aktuell beim Bundesverwaltungsgericht anhängig, sodass das Urteil noch nicht rechtskräftig ist.

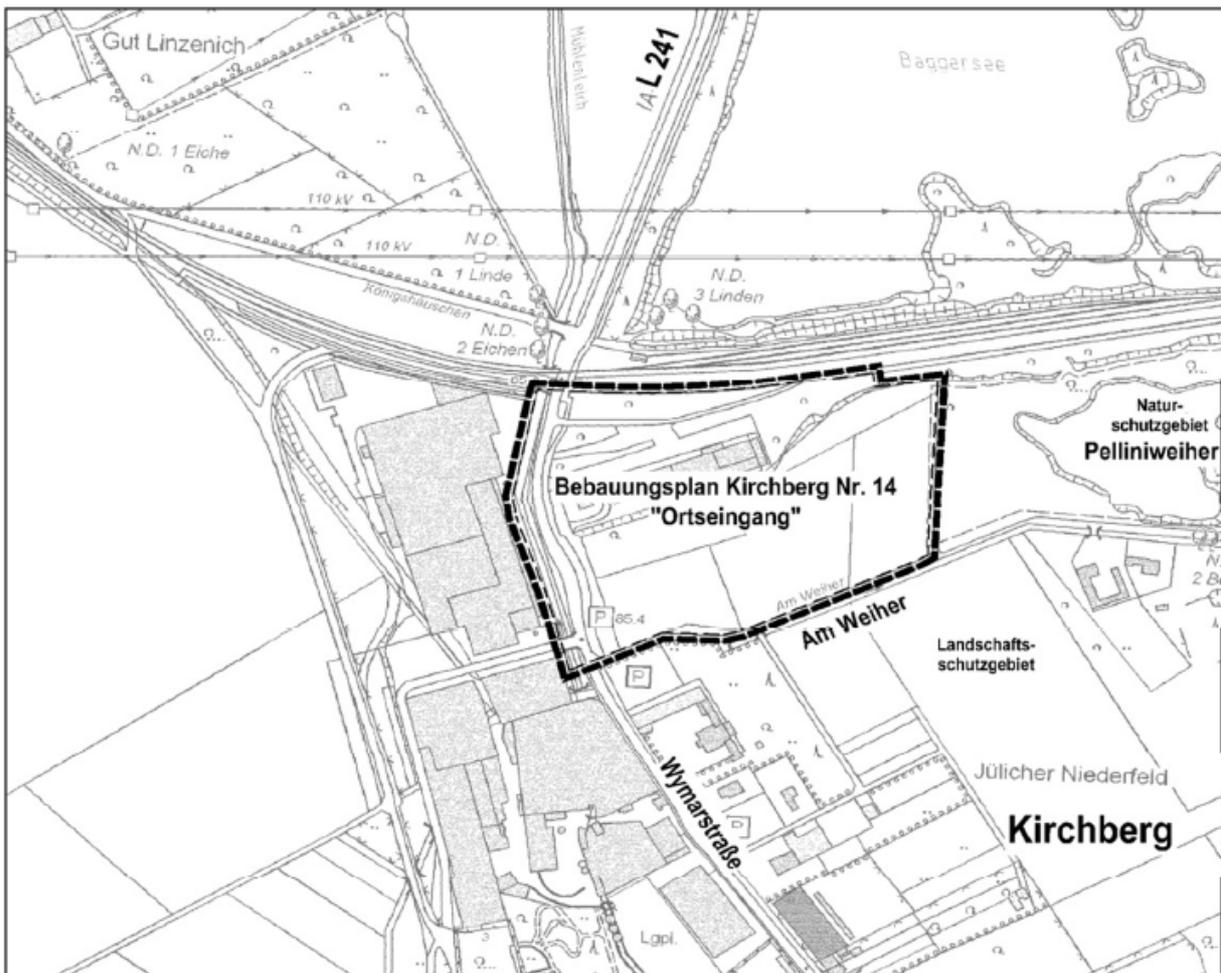


Abbildung 1: Bereichsgrenzenplan B-Plan Kirchberg Nr. 14 "Ortseingang"

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll dem von der Stadt Jülich bereits seit langem festgestellten Mangel an Gewerbeflächen im Stadtgebiet Jülich entgegengewirkt werden. Dieser Zielsetzung entsprechend hat die Stadt Jülich zuletzt bereits die Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Heckfeld“ eingeleitet und die landesplanerischen Voraussetzungen für das Gewerbegebiet auf der „Merscher Höhe“ geschaffen. Durch die Aufstellung einer Angebots-Bebauungsplanung im Ortsteil Kirchberg wird östlich der Wymarstraße eine zusätzliche Gewerbefläche entwickelt, die sich räumlich an den für das Werksgelände der Carl Eichhorn KG existierenden Bebauungsplan Kirchberg Nr. 10 "Kastanienbusch" westlich der Wymarstraße anschließt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Kirchberg Nr. 14 'Ortseingang' sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Erweiterung der ortsansässigen Carl Eichhorn KG Wellpappenwerke geschaffen werden. Mit der Ausweisung von Gewerbegebietsflächen innerhalb des Plangebietes soll dem Unternehmen die Möglichkeit geboten werden, eine betriebliche Erweiterung zur Sicherung des Firmenstandortes Kirchberg durchzuführen.

1.1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Die Betriebsstätte der Carl Eichhorn KG liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kirchberg Nr. 10 "Kastanienbusch". Im Jahre 2011 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Kirchberg Nr. 12 "Kastanienbusch II" zur Erweiterung des Betriebsgeländes um den Bereich des an den Bebauungsplan Nr. 10 südlich angrenzenden Geländes einer ehemaligen Papierfabrik nicht mit einem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Dies deshalb, weil die Carl Eichhorn KG bereits vor Abschluss des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens absehen konnte, dass die für die betriebliche Erweiterung des Gebäudebestandes um neue Produktions- und Lagerhallen sowie ein Hochregallager erforderlichen Betriebsflächen nicht allein in dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12 untergebracht werden konnten.

Seitens der Carl Eichhorn KG ist beabsichtigt, auf den im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 14 „Ortseingang“ ausgewiesenen Grundstücken zusammenhängende Produktions-,

Lager- und Logistikflächen sowie ein Hochregallager zu errichten. Der zu errichtende Gebäudekomplex östlich der Wymarstraße soll mittels einer Transportbrücke direkt an das westlich der Wymarstraße befindliche Wellpappenwerk angebunden werden, so dass eine höhengleiche Querung der L 241, Wymarstraße vermieden wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient zudem der Entwicklung einer weiteren Gewerbefläche im Stadtgebiet Jülich.

1.1.3 Planungs- und Standortalternativen

Aufgrund der in Eigentum der Carl Eichhorn KG stehenden zusammenhängenden Grundstücksflächen bietet sich die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes östlich der L 241, Wymarstraße an. Nach dem zuletzt durchgeführten Rückbau der bestehenden Papierfabrik westlich der Wymarstraße können auf diesem Areal als Folgenutzung Lager- und Produktionsstätten entstehen und gemeinsam mit dem vorhandenen Werk und mit den geplanten Produktions-, Lager- und Logistikflächen östlich der Wymarstraße eine zusammenhängende Betriebsfläche bilden.

Standortalternativen, welche die vorgenannten Kriterien in gleichem Maße erfüllen bzw. mit geringeren Umweltauswirkungen zu realisieren wären, sind im Jülicher Ortsteil Kirchberg nicht ersichtlich.

Der Flächenbedarf, der durch die Errichtung der geplanten Produktions-, Lager- und Logistikgebäude im Plangebiet ausgelöst wird, kann nicht in dem Plangebiet des im Aufstellungsverfahren verbliebenen Entwurfs des Bebauungsplans Kirchberg Nr. 12 „Kastanienbusch II“ befriedigt werden.

Für das zwingend zusammenhängend zu planende Baukonzept ist eine Fläche von ca. 21.000 m² bebaubarer Fläche erforderlich. Dieser Flächenbedarf wird innerhalb der festzusetzenden Baugrenzen im in dem Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 14 „Ortseingang“ nachgewiesen.

Innerhalb der zusammenhängenden Baufenster im Bebauungsplangebiet des Bebauungsplans Kirchberg Nr. 12 „Kastanienbusch II“ sind jedoch nur maximal 15.700 m² verfügbar.

Der daraus resultierende Fehlbedarf von ca. 5.300 m² ist westlich der Wymarstraße nicht durch eine Konzeptanpassung bzw. Konzeptänderung innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Kirchberg Nr. 12 „Kastanienbusch II“ auszugleichen. Das von der Carl

Eichhorn KG angestrebte Bebauungskonzept kann somit ausschließlich innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 14 „Ortseingang“ umgesetzt werden.

Diese Erkenntnis hat die Stadt Jülich bereits Ende 2011 veranlasst, das Bebauungsplanaufstellungsverfahren nicht mit Hilfe eines Satzungsbeschlusses zum Abschluss zu bringen.

Die Industrieruinen der ehemaligen Papierfabrik sind zwischenzeitlich abgebrochen worden. Die hierdurch entstandenen Freiflächen sind langfristig ebenfalls für eine Erweiterung der Produktionskapazität der Wellpappenfabrik vorgesehen. Die erforderlichen Flächen für das Hochregallager und die Logistik sind auf dem Gelände westlich der Wymarstraße aber nicht unterzubringen.

Eine Unterbringung der Produktions-, Lager- und Logistikflächen, die Gegenstand des planerischen Konzeptes für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Ortseingang“ sind, auf weiteren westlich der L241, Wymarstraße gelegenen Grundstücken im Sinne eines Alternativstandortes für die hier betrachtete Planung ist nicht möglich. Landwirtschaftlich genutzte Flächen westlich des ehemaligen Standortes der Papierfabrik scheiden wegen der topografischen Verhältnisse aus. Bei den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich um solche mit einer starken Hanglage, die für die Nutzung zur Errichtung von Produktions-, Lager- und Logistikflächen nicht geeignet sind. Südlich an das Betriebsgelände der ehemaligen Papierfabrik grenzt ein mit einem Baudenkmal bebautes Grundstück an. Hierbei handelt es sich um das Baudenkmal „Villa Buth“ mit Garten und Parkanlage mit Friedhof. Das Baudenkmal mit der zugehörigen Parkanlage ist unter den lfd. Nrn. 57 und 57/1 in der Denkmalliste der Stadt Jülich eingetragen. Wegen der Denkmalwürdigkeit des Gebäudes und der Parkanlage nebst Friedhof stehen die Grundstücke nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Somit stehen im Ortsteil Kirchberg keine Alternativstandorte im Sinne geeigneter Planungsalternativen für die Unterbringung der Produktions-, Lager- und Logistikflächen zur Verfügung, die mit Hilfe des Bebauungsplans Nr. 14 „Ortseingang“ bereitgestellt werden sollen.

Da die Alternativenprüfung auf das gesamte Stadtgebiet der Stadt Jülich zu erstrecken ist, wären auch andere Alternativstandorte für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung in Betracht zu ziehen. Ausgehend von der städtebaulichen Zielsetzung, mit Hilfe eines Bebauungsplans die Erweiterung

des bestehenden Betriebsstandortes der Wellpappenfabrik in Jülich-Kirchberg zu sichern und somit den aus § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) und c) BauGB zu entnehmenden Belangen der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen am Produktionsstandort Kirchberg Vorschub zu leisten, stehen keine real möglichen Lösungen als Alternativstandorte zur Verfügung, welche ernsthaft zu erwägen sind. Von einer alternativen Planungsmöglichkeit kann grundsätzlich nur gesprochen werden, wenn diese grundsätzlich mit der favorisierten Planung das gleiche Planungsziel teilt. Es muss sich also um eine ziel- und damit plankonforme Alternative zu der favorisierten Planung handeln. Dabei sind gewisse Abstriche am Grad der Zielvollkommenheit als typische Folge des Gebotes zur Nutzung von Alternativen hinnehmbar. Lediglich das Ziel-(Bündel) als solches muss erreichbar bleiben. Die städtebauliche Zielsetzung, die mit dem Bebauungsplan Nr. 14 „Ortseingang“ verfolgt wird, ist die Ermöglichung der Betriebserweiterung der Carl Eichhorn KG an dem angestammten Standort, und zwar auf im Eigentum des Unternehmens stehenden Grundstücken. Die städtebauliche Zielsetzung soll die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens absichern, das angesichts der durch den stetig zunehmenden Internethandel und den hieraus resultierenden Bedarf an Verpackungen mit Hilfe von Wellpappe und den Anforderungen einer Just-in-time-Herstellung und Auslieferung sich im nationalen und internationalen Wettbewerb behaupten will und muss. Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Betriebserweiterung an einem vorhandenen Betriebsstandort verfolgt die Stadt Jülich das städtebauliche Ziel, das mittelständische Unternehmen am vorhandenen Betriebsstandort in seiner Bestrebung zu unterstützen, langfristig national und international konkurrenzfähig zu bleiben. Mit den Expansionsplänen verbunden ist die Schaffung von bis zu 60 zusätzlichen Arbeitsplätzen. Insoweit dient die Planung auch der Erhaltung, Sicherung und Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze am vorhandenen Betriebsstandort.

Aus der Standortgebundenheit des Unternehmens, das das Wellpappenwerk westlich der Wymarstraße auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplans Nr. 10 „Kastanienbusch“, Ortsteil Kirchberg betreibt, resultiert eine Beschränkung der als real mögliche Lösungen ernsthaft in Erwägung zu ziehenden Planungsalternativen. Die geplante Betriebserweiterung an einem anderen als dem bisherigen Standort würde es erforderlich machen, den gesamten Produktionsanlagenbestand von dem Standort Kirchberg an einen solchen alternativen Standort zu verlagern. Sowohl die Betriebsgebäude als auch die Maschinen sind auf einem modernen technischen Standard, so dass

es betriebswirtschaftlich unsinnig wäre, die Betriebsgebäude und den Standort aufzugeben und den Aufwand zu betreiben, die bestehenden Gebäude an einem Alternativstandort außerhalb von Kirchberg neu zu errichten. Der mit einer Betriebsverlagerung gerade auch des vorhandenen Gebäude- und Anlagenbestandes verbundene Aufwand würde dem Interesse zuwiderlaufen, die Konkurrenzfähigkeit des Wellpappenwerkes im Wettbewerb nachhaltig zu stärken und zu sichern.

Der mit einer Betriebsverlagerung verbundene Umzug des vorhandenen Betriebes in neu zu errichtende Gebäude an einem Alternativstandort ist für ein mittelständisches Unternehmen wie die Carl Eichhorn KG betriebswirtschaftlich mit hohem Risiko und Unwägbarkeiten behaftet.

Das Unternehmen ist auf eine räumliche Nähebeziehung zwischen Wareneingang und Rohmateriallager, der Wellpappenproduktionsanlage sowie dem Fertigwarenlager und dem Versand angewiesen. Der „Konzeptanalyse und -bewertung zur strategischen Standorterweiterung“ der WZL der RWTH Aachen vom 07. April 2016 ist zu entnehmen, dass aus betriebsorganisatorischer Sicht auch eine Auslagerung des Fertigwarenlagers und des Versandes an einen externen Standort keine gangbare Alternative darstellt. Mit Hilfe der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt Jülich gerade auch eine Konzentration der **ursprünglich** auf drei Lagerstandorte verteilten Lagerhaltung auf nur noch einen Standort. **Ursprünglich befanden** sich ein Lager am südlichen Ortseingang von Kirchberg und 2 weitere Außenlager in Jülich. **Das Lager am südlichen Ortseingang von Kirchberg wurde mittlerweile aufgegeben.** Sämtliche Lagerkapazitäten sollen in Kirchberg konzentriert werden. Eine Konzentration dieser Lagerflächen an einem Standort außerhalb von Kirchberg würde es bedingen, dass sämtliche am Standort Kirchberg produzierten Halbfertigprodukte und Fertigwaren zu diesem Lager transportiert und von dort aus dann an die Kunden versandt oder im Falle der Halbfertigprodukte zurück nach Kirchberg transportiert werden müssten. Der hiermit verbundene wirtschaftliche, durch die Transportvorgänge bedingte Aufwand und die hiermit verbundenen ökologischen Nachteile aus dem LKW-Transport der Fertigwaren und schließlich die aus solchen LKW-Transporten resultierende zusätzliche verkehrliche Belastung führt dazu, dass eine getrennte Lagerhaltung im Sinne eines zusätzlichen Werksteiles der Wellpappenfabrik außerhalb von Jülich-Kirchberg keine ernsthaft zu erwägende reale Lösungsalternative darstellt. Aus dem Ziel der Betriebserweiterung des vorhandenen Wellpappenwerkes am bisherigen Standort resultiert die Standortgebundenheit der betrieblichen Erweiterungsfläche.

Die nördlich angrenzenden Flächen des aufgelassenen Standortes der Papierfabrik sind für die mit der Planung verfolgten Ziele, ausreichend dimensionierte Flächen für eine langfristige Erweiterung der Produktions-, Lager- und Logistikflächen zu schaffen, nicht ausreichend groß dimensioniert. Die topographischen Verhältnisse westlich des derzeitigen Standortes des Wellpappenwerkes lassen eine Ausdehnung des Werkes nach Westen nicht zu. Räumlich von dem bisherigen Standort der Carl Eichhorn KG entfernt liegende Flächen scheiden aus dem genannten Grund der Notwendigkeit des räumlichen Verbundes der verschiedenen Produktions-, Lager- und Logistikeinheiten des Wellpappenwerkes aus. Losgelöst davon sind geeignete Standorte für die Ansiedlung, z.B. von dem bisherigen Produktionsstandort in Jülich-Kirchberg ergänzenden Lager- und Logistikflächen im Stadtgebiet der Stadt Jülich nicht verfügbar. Der allenfalls in Betracht zu ziehende Standort auf der „Merscher Höhe“ im interkommunalen Gewerbegebiet [kommt auf Grund der Standortgebundenheit des Unternehmens und dem mit der Erweiterung des Betriebsstandortes in Kirchberg verfolgten Ziel der örtlichen Konzentration der Produktions-, Lager- und Logistikprozesse nicht in Betracht.](#)

Einen weiteren Gesichtspunkt im Rahmen der alternativen Prüfung stellen die Eigentumsverhältnisse an den Flächen dar, die Gegenstand des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 14 „Ortseingang“ sind. Sämtliche überplanten Flächen stehen im Eigentum der Carl Eichhorn KG oder dem Eigentümerverbund zugehöriger Unternehmen. Damit ist die Realisierbarkeit des auf eine Erweiterung des vorhandenen Betriebsstandortes abzielenden Erweiterungsvorhabens gesichert. Bei alternativen Standorten, die nicht im Eigentum des Unternehmens stehen, das seinen Betriebsstandort erweitern möchte, steht die Standortverfügbarkeit und somit die Realisierbarkeit der Betriebserweiterung als Auslöser für die hier vorliegende Bauleitplanung in Frage.

Bei Nichtdurchführung der Planung für den Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“ würde auf dem Gelände östlich der Wymarstraße eine landwirtschaftlich genutzte Fläche verbleiben. Gegen die Wahl einer solchen Nullvariante spricht, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Jülich [das Plangebiet bereits](#) als Gewerbliche Bauflächen ausgewiesen [ist](#). Diese Ausweisung ist Ausdruck der planerischen Festlegung der Stadt Jülich, dass ein Bedarf an gewerblich genutzten Flächen im Ortsteil Kirchberg besteht. [Die](#) gewerbliche Baufläche stellt eine sinnvolle Arrondierung der traditionell gewerblich genutzten Flächen westlich der L 241, Wymarstraße in östlicher Richtung dar.

Ohne die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ausweisung eines Gewerbegebietes könnte der derzeitige Standort der Wellpappenfabrik nicht in dem für eine Gewährleistung der Konkurrenzfähigkeit und Standortsicherheit erforderlichen Umfang ausgebaut werden. Insoweit wird die Nullvariante nicht weiter verfolgt.

Die Entwicklung eines Gewerbebestandes in dem Plangebiet stellt sich auch unabhängig von den Erweiterungsplänen der Fa. Eichhorn als sinnvoll dar. Die Gewerbefläche schließt sich in östlicher Richtung an das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 10 „Kastanienbusch“ an, welches bereits ein Gewerbegebiet ausweist. Der Standort bietet sich im Vergleich zu einer möglichen Gewerbefläche im Süden von Kirchberg insbesondere aus verkehrstechnischen Gründen für eine Entwicklung als Gewerbebestandort an. Während bei der Entwicklung der südlich von Kirchberg gelegenen Fläche der Erschließungsverkehr notwendigerweise durch den Ortskern erfolgt wäre, ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Ortseingang“ keine verkehrliche Mehrbelastung für Kirchberg verbunden. Denn die vom Plangebiet ausgehenden Quell- und Zielverkehre werden nahezu vollständig in nördlicher Richtung zu dem Knotenpunkt B 56/ L 241 abfließen.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

1.2.1 Räumliche Lage, Geltungsbereich

Das im Nordosten von Jülich-Kirchberg gelegene Plangebiet liegt auf der östlichen Seite der Wymarstraße unmittelbar gegenüber dem Werksgelände der Carl Eichhorn KG.

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- im Norden durch die Radwegverbindung Aldenhoven-Jülich innerhalb einer Grünzone (verlassene Bahntrasse)
- im Osten durch das Naturschutzgebiet 'Pellini-Weiher'
- im Süden durch den Anliegerweg 'Am Weiher' mit den dahinter angrenzenden Pkw- Stellflächen der Carl Eichhorn KG
- im Westen durch die Landstraße 241, Wymarstraße einschließlich dem parallel verlaufenden Gewässer Altdorf-Kirchberg-Koslarer Mühlenteich. Die Grenze des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 14 ist in diesem Verlauf deckungsgleich mit der Plangebietsgrenze B-Plan Nr. 10, Kastanienbusch.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.2.2 Gebiets-/Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt, im Nordwesten befand sich eine zwischenzeitlich zurückgebaute Lagerhalle. Entlang der Wymarstraße sind parallel zum dort vorhandenen Rad-Gehweg Pkw-Stellplätze auf dem Werksgelände ausgewiesen.

Die Ausdehnung des Plangebietes beträgt in West-Ost-Richtung ca. 240 m und in Nord-Südrichtung ca. 170 m. Die Festsetzung der Plangebietsgrenzen schließt eine Plangebietsfläche von ca. 44.400 m² ein.

Die Topografie wird durch die das Gebiet begrenzenden Straßenzüge im Westen und Süden sowie durch die Grünbereiche im Norden und Osten bestimmt.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes liegt auf einer Höhe zwischen ca. 85 m ü.NN. im Westen und 82,50 m ü.NN. im Osten. Insgesamt ist das Relief der Umgebungsfläche nur gering bewegt.

1.2.3 Planungsrechtliche und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Jülich weist für ~~das Plangebietes~~ das Plangebietes eine Gewerbliche Baufläche.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Schutzgebiete. Bei den Naturschutzgebieten (NSG) handelt es sich gemäß Landschaftsplan 2 'Ruraue' des Kreises Düren um:

- NSG 2.1-10 'Pellini-Weiher' grenzt direkt östlich an das Plangebiet an
- NSG 2.1-11 'Rurauenwald-Indemündung'

Das Gebiet grenzt direkt östlich an das NSG 'Pellini-Weiher' und verläuft dann südlich entlang der Rur.

Das FFH-Gebiet 'Indemündung' (DE-5104-301) umfasst die beiden vorgenannten Naturschutzgebiete.

Das Plangebiet liegt teilweise auf den im Süden direkt angrenzenden Landschaftsschutzgebiet 'Wymarar Hof' mit Gehöften, Pferdekoppeln und Streuobstwiesenstrukturen.

1.2.4 Erschließung

Verkehr

Die Ortslage Kirchberg ist durch die L 241 erschlossen; dieser Straßenzug ist allerdings in Richtung Süden durch den Braunkohletagebau seit ca. 2004 unterbrochen. In Richtung Schophoven, Merken, Inden oder Langerwehe wird die Kreisstraße 43 durch Besucher- und Beschäftigtenverkehr genutzt. Für den Schwerlastverkehr ist diese Streckenverbindung nicht nutzbar, da die einspurige Indebrücke im Verlauf der K 43 für eine derartige Belastung nicht freigegeben ist. Die Abwicklung des Schwerlastverkehrs ist demnach in nördlicher Richtung über die L 241 mit Anschluss an die Bundesstraße 56 und weiterführend zu den Anschlussstellen der A 44 im Westen und der A 4 im Osten gewährleistet. Die ~~landwirtschaftlich genutzten~~ Flächen im Plangebiet sind über den Anliegerweg 'Am Weiher' erreichbar; die im Bestand bereits gewerblich genutzte Fläche (ehem. Lagerhalle) sowie die vorhandenen Pkw-Stellplätze parallel zur Wymarstraße werden über bestehende Grundstückzufahrten angefahren. Diese Zufahrten werden ohne bauliche Maßnahmen – weder Aufstellbereiche noch Linksabbiegestreifen sind vorhanden – angefahren. Der nördliche Ortseinfahrtsbereich von Kirchberg ist zur Geschwindigkeitsdämpfung mit einem deutlichen Fahrbahnversatz sowie einer begrünten Mittelinsel ausgestattet.

Ver- und Entsorgung

Alle zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Medien sind aufgrund der bestehenden Ansiedlung in ausreichendem Umfang vorhanden. Die Anschlussbedingungen sind bei der konkreten Planung abzustimmen.

Im Zuge der Wymarstraße ist ein städtischer Mischwassersammler vorhanden. Die Einleitmenge in diesen Kanal ist beschränkt, belastete Niederschlagswässer sind über eine Rückhaltung gedrosselt einzuleiten.

1.2.5 Planunterlage

Die Kartengrundlage der Bauleitplanung wurde unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Peter Noel, Jülich angefertigt.

Die Angaben der maximal zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des vorhandenen Kanalschachtbauwerkes östlich des Radweges zur Wymarstraße

(Kennzeichnung im B-Plan). Die Deckeloberkante wurde mit 84,63 m ü.NN bestimmt; diese Festlegung basiert auf dem städtischen Höhennetz aus dem Jahre 1997 (Kanalkataster)

1.3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

1.3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist für das Plangebiet allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich aus. Die Zulässigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für nicht freiraumtypische Zwecke richtet sich danach nach den Regeln des LEP NRW für die Freirauminanspruchnahme.

Der Entwurf des Bebauungsplans steht auch nicht im Widerspruch zu den Zielen des LEP NRW vom 06. August 2019 (LEP 2019).

Der LEP 2019 enthält zur Freiraumsicherung keine für das vorliegende Bebauungsplanaufstellungsverfahren einschlägigen Ziele der Raumordnung. Gemäß Grundsatz 7.1-1 LEP soll der Freiraum erhalten werden; seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen sollen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Gemäß Grundsatz 7.1-6 LEP soll Freiraum, der nur noch wenige natürliche Landschaftselemente aufweist oder in seiner Landschaftsstruktur oder in seinem Erscheinungsbild geschädigt ist, durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen aufgewertet werden. Grundsatz 6.1-6 LEP legt fest, dass Planungen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zukommen soll. Diesen Grundsätzen der Raumordnung, die in der Planung als öffentliche Belange zu berücksichtigen sind, wird hinreichend Rechnung getragen. Die Nutzung des Firmengeländes westlich der Wymarstraße ist für die geplante Produktionserweiterung und Erweiterung der Lagerkapazität, für die ein schlüssiges Betriebskonzept vorgelegt wurde, nicht ausreichend. Die Nutzung dieses Geländes ist im Übrigen Teil des Gesamtbetriebskonzepts und auf dem Gelände wird derzeit eine Lagerhalle für den bestehenden Betrieb errichtet. Andere Standortflächen innerhalb des Siedlungsraums Kirchberg, die sich nicht in unmittelbarer Nähe des Firmensitzes befinden, sind nicht als real mögliche Alternative ernsthaft zu erwägen. Die Betriebserweiterung basiert gerade auf der

Errichtung eines zusammenhängenden Produktions-, Lager- und Logistikkomplexes. Zudem wurde im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens „Umwandlung Gewerbefläche in Landwirtschaftsfläche im Süden von Kirchberg“ eine als Gewerbefläche ausgewiesene Fläche als Ausgleichsfläche wieder dem Freiraum zugeführt.

1.3.2 Landschaftsplan/Schutzgebiete

Die sachlich und räumlich konkretisierten und gebündelten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Rahmen der Fachgutachten sowie im beigefügten Umweltbericht aufgenommen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Schutzgebiete. Bei den Naturschutzgebieten (NSG) handelt es sich gemäß Landschaftsplan 2 'Ruraue' des Kreises Düren um:

- NSG 2.1-10 'Pellini-Weiher' grenzt direkt östlich an das Plangebiet an
- NSG 2.1-11 'Rurauenwald-Indemündung'

Das Gebiet grenzt direkt östlich an das NSG 'Pellini-Weiher' und verläuft dann südlich entlang der Rur.

Das FFH-Gebiet 'Indemündung' (DE-5104-301) umfasst die beiden vorgenannten Naturschutzgebiete.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jülich weist das Plangebiet als 'Gewerbliche Bauflächen' aus. Erst nach nahezu 600 Metern ab dem Ortseingang beginnen die 'Wohnbauflächen'.

Zur Neuausweisung der zusätzlichen Gewerbefläche am Ortseingang nördlich von Kirchberg war die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren durchzuführen. Bestandteil dieser FNP-Änderung war die Umwandlung einer bislang als Grünfläche ausgewiesenen Fläche in eine 'Gewerbliche Baufläche'.

Als Ersatz für diese Umwandlung ist zugleich die Umwandlung von 'Gewerblichen Bauflächen' in 'Landwirtschaftsfläche' am südlichen Ortsausgang in Richtung Schophoven erfolgt. Mit dieser Vorgehensweise wurde der Forderung hinsichtlich eines Flächenausgleichs der Bezirksplanungsbehörde Köln nachgekommen.

1.3.4 Benachbarte Bebauungspläne

In Abbildung 2 wird die derzeitige sowie die angestrebte Nutzung im Zusammenhang verdeutlicht. Die Abgrenzung zeigt darüber hinaus auch die Verknüpfung des vorhandenen Firmenstandortes mit der geplanten Erweiterungsfläche B-Plan Nr. 14 zu einer wirtschaftlichen Einheit.

Für das westlich der Wymarstraße gelegene Betriebsgelände der Carl Eichhorn KG gilt der Bebauungsplan Kirchberg Nr. 10 "Kastanienbusch" in der Fassung der 1. Änderung. Der im Jahre 2011 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 12 "Kastanienbusch II" ist nicht zur Rechtskraft gelangt. Die Verwaltung der Carl Eichhorn KG befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerblichen Baufläche, jedoch außerhalb der festgesetzten Plangebietsgrenzen.

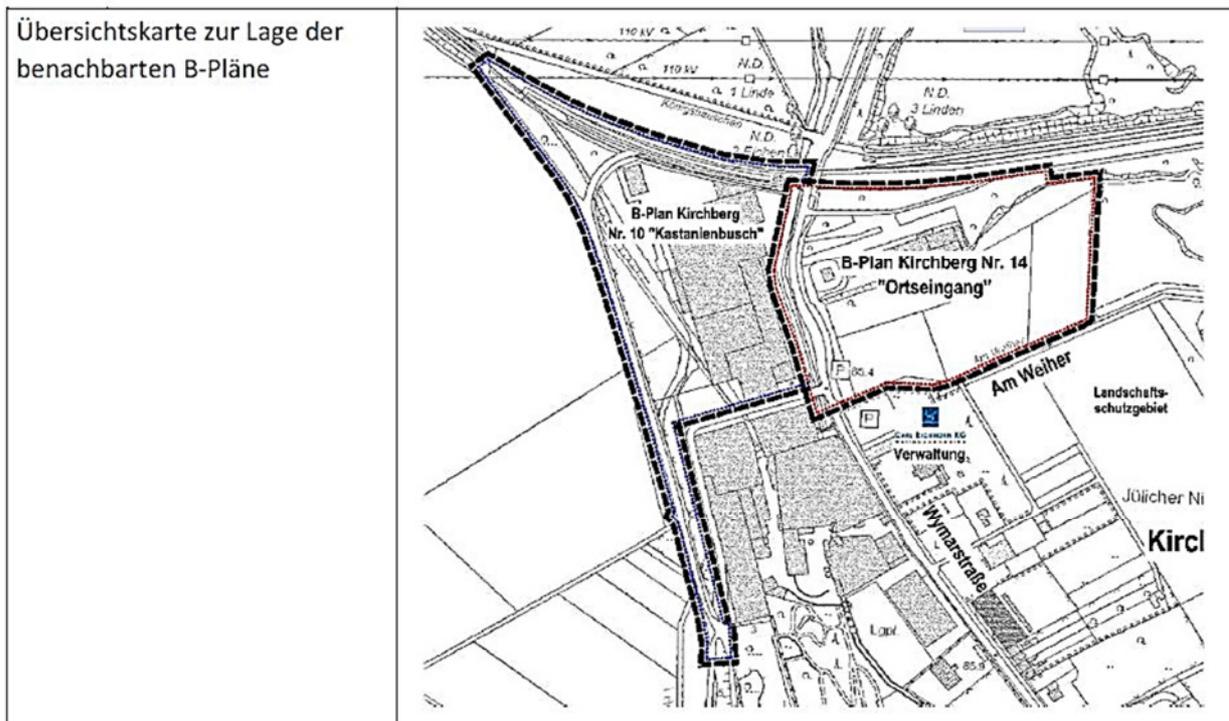


Abbildung 2: Übersichtskarte zur Lage der benachbarten B-Pläne

1.3.5 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

Der Stadt Jülich bekannte Rahmenbedingungen bedürfen der Kennzeichnung bzw. der nachrichtlichen Übernahme:

- Aufgrund des Vorhandenseins humoser Böden wurden die Gewerbeflächen mit einer umgrenzenden Signatur versehen. Bei der Bebauung dieser Flächen sind aufgrund dessen besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen.
- Nachrichtliche Übernahme der Festsetzung des Gewässers "Altdorf-Kirchberg-Koslarer Mühlenteich" als Denkmal.
- Im Rahmen einer qualifizierten Prospektion innerhalb des landwirtschaftlich genutzten Bereichs des Plangebietes wurden unter einer Abdeckung bis zu 1,3 m Reste eines Doppelgrabensystems freigelegt. Aufgrund der in der Grabenverfüllung enthaltenen Funde dürften diese Funde zu einer umwehrten Siedlung der vorrömischen Eisenzeit (Laténezeit) gehören. Die Befunderhaltung ist durch Bodenverluste als schwach zu betrachten und die Befunderkennbarkeit eher schlecht; dennoch muss im mittleren und westlichen Teil des Plangebietes mit weiteren Befunden gerechnet werden.

Im Rahmen der Grundstücksaufschließung sind die erforderlichen Erdarbeiten daher grundsätzlich unter archäologischer Begleitung durchzuführen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Jülich als Untere Denkmalbehörde oder das LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen-Wollersheim, Tel. 02425/90390, Fax: 02425/9039199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst zu erhalten.

Die Weisung des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Städtebauliches Konzept

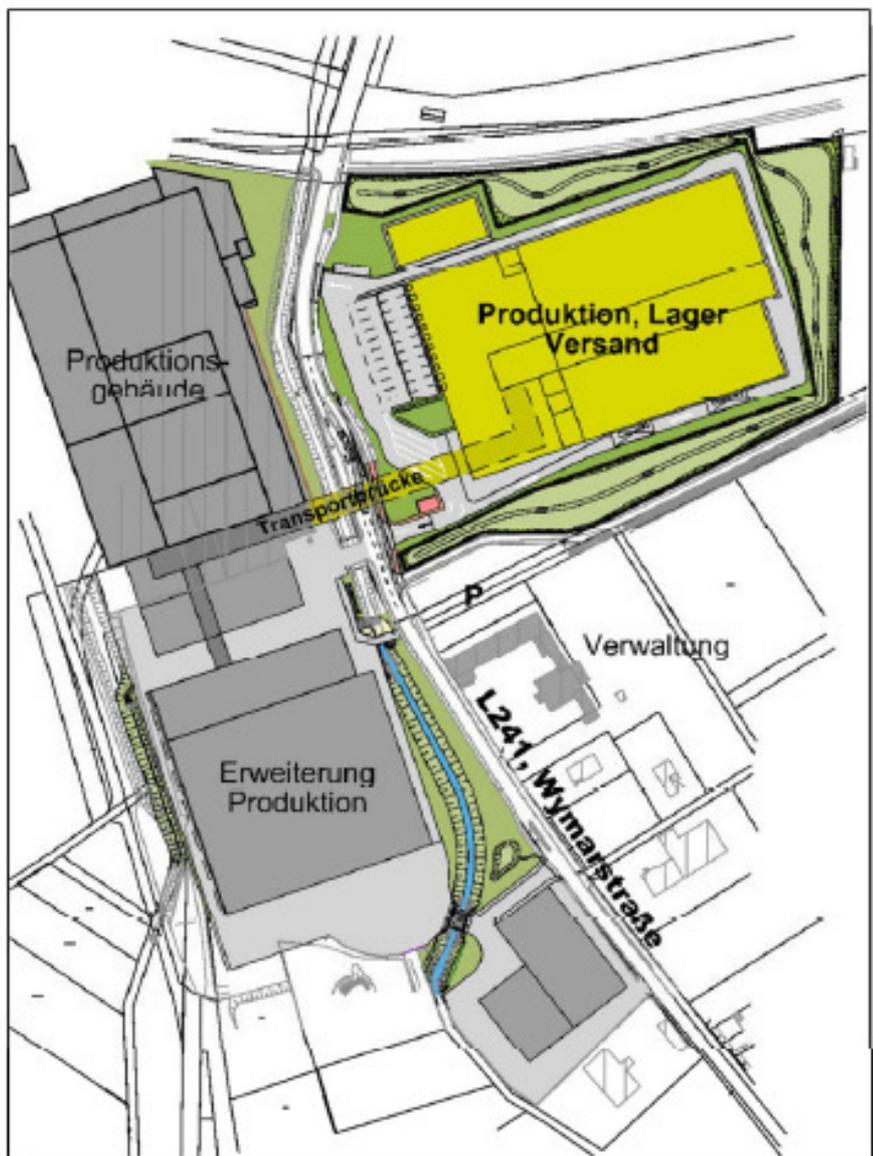


Abbildung 3: Städtebauliches Konzept

Das mit dem städtebaulichen Konzept verfolgte Ziel besteht neben der generellen Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen darin, der Carl Eichhorn KG durch die Erweiterung des Betriebes auf der östlichen Seite der Wymarstraße eine langfristige und effiziente Firmenentwicklung zu ermöglichen, mit der die nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens gesichert wird.

Es wird hierbei bewusst darauf verzichtet für die Standortsicherung die Verfahrensart eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungs-

planes zu wählen. Die Entscheidung für eine reine „Angebotsplanung“ sichert die notwendige Flexibilität sowohl im Hinblick auf den langfristig erforderlichen Raumbedarf als auch auf die zeitliche Umsetzung der langfristig angelegten Investitionen zur Standortsicherung.

Die diesbezügliche bauliche Planung der Carl Eichhorn KG für die drei relevanten Unternehmensbereiche „Wellpappenerzeugung“; „Wellpappenverarbeitung“ sowie „Lagerung von Fertigware und Halbfertigware“ basiert auf einem Gleichlauf dieser Bereiche, der Voraussetzung für einen konstanten Materialfluss ohne Transportstörungen ist. Hierzu ist unabdingbar, dass gerade im Endausbau des Konzeptes alle drei Bereiche eine identische Leistungsfähigkeit aufweisen. Es gilt insofern der Grundsatz „Das schwächste Glied in der Kette bestimmt die Leistungsfähigkeit des Systems“.

Aus dem Zusammenspiel mit den anderen zu berücksichtigenden Parametern, insbesondere der zur Verfügung stehenden Fläche und dem im Rahmen einer langfristigen Firmenentwicklung angestrebten Ziel einer maximalen Wellpappenerzeugung von 200 Mio. qm pro Jahr ergibt sich das dem Entwurf des Bebauungsplans zugrundeliegende städtebauliche Konzept. Dieses beinhaltet ein Baufeld mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 35m, die für ein Hochregallager zur Einlagerung der am Standort produzierten Wellpappe genutzt werden kann.

Eine Reduzierung der Lagerhöhe von 35m auf 28m, wie im Laufe des Verfahrens gefordert, würde entweder eine Aufhebung des Gleichlaufs der drei relevanten Unternehmensbereiche oder eine Verringerung der maximalen Produktionsmenge bedeuten. Beide Effekte wären mit erheblichen betriebswirtschaftlichen Nachteilen verbunden und widersprächen damit der städtebaulichen Zielsetzung einer Standortsicherung.

Eine Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 35m auf 28m würde auf Grund der feststehenden maximal zur Verfügung stehenden Grundfläche (in diesem Fall ca. 5.000m²) infolge der reduzierten Lagerhöhe in dem niedrigeren Gebäude zu einer Verringerung der maximal einzulagernden Palettenanzahl um ca. 20% führen. Damit wäre das gesamte Konzept nicht mehr im Gleichlauf, Auslagerungen auf externe Lager wie in der heutigen Zeit wären notwendig, der LKW-Verkehr würde deutlich erhöht. Auch eine gleichmäßige Versorgung der Verarbeitungsmaschinen ohne Leerlaufzeiten wäre nicht mehr möglich, da die Menge an einzulagernder Halbfertigware erheblich reduziert werden müsste.

Auch eine Reduzierung der angestrebten maximalen Wellpappenerzeugung (200 Mio. qm) im Endausbauzustand des Produktionsstandortes ist betriebswirtschaftlich nicht zu rechtfertigen, da diese Menge problemlos von einer neuen Wellpappenproduktionsstraße erzeugt wird. Ein „Teilzeitbetrieb“ einer neuen Wellpappenanlage ist weder praktikabel noch wirtschaftlich tragbar. Das Gesamtkonzept würde daher durch eine Lagerreduzierung bzw. eine Reduzierung der maximalen Lagerhöhe seine betriebswirtschaftliche Berechtigung verlieren.

Das mit der **Abbildung 3** dargestellte städtebauliche Konzept zeigt die Verknüpfung des vorhandenen Firmenstandortes westlich der Wymarstraße mit der geplanten Erweiterung auf den Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 14 östlich der Wymarstraße zu einer wirtschaftlichen Einheit.

Eine zusätzliche flankierende städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die geordnete Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Industriestandortes der Papierfabrik (der Rückbau der ehem. Papierfabrik ist abgeschlossen) an der Westseite der Wymarstraße. Mit dem durchgeführten Rückbau konnte die problematische Verfestigung einer Industriebrache am nördlichen Ortseingang von Kirchberg vermieden werden. Das Areal soll zukünftig der Erweiterung der Produktion dienen.

Die L 241, Wymarstraße trennt die vorhandene Betriebsfläche von der verfahrensgenständlichen Bebauungsplanfläche für die Erweiterung des Wellpappenwerkes. Die mit dem Straßenbestand einhergehende Trennung der vorhandenen und geplanten Betriebsflächen der Carl Eichhorn KG stellt aufgrund der notwendigen betrieblichen Querverkehre für den örtlichen Fußgänger- und Radfahrverkehr sowie für den Kraftfahrzeugverkehr eine nicht zu akzeptierende Gefährdung dar.

Zur Aufhebung dieses Gefahrenpunktes wurde im Rahmen des Vorentwurfes zum Bebauungsplan die Aufhebung und Verlagerung der L 241, Wymarstraße mit dem Ziel der Zusammenlegung der Betriebsflächen untersucht. Als Ergebnis der Vorplanungen wurde festgestellt, dass weder eine westliche noch eine östliche Umfahrung der Betriebsflächen durchführbar ist. Die Trasse der westlichen Umfahrung scheitert an den topografischen Gegebenheiten (Hochlage der angrenzenden Feldflur); die mögliche Trasse einer östlichen Umfahrung durchschneidet bzw. überlagert die im Untersuchungsraum befindlichen Schutzgebiete (vgl. hierzu Kapitel 1.3.2 Landschaftsplan/Schutzgebiete).

Darüber hinaus wäre für beide Varianten der Erwerb von privaten Liegenschaften erforderlich.

Zudem läuft ein für die Verlegung der L 241, Wymarstraße aus Rechtsgründen erforderliches langwieriges straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren mit offenem Ausgang der mit der vorliegenden Bebauungsplanung verfolgten Zielsetzung einer zeitlich kalkulierbaren und sicheren Entwicklung des Betriebsstandortes zuwider.

Als dritte Variante wurde die Anhebung der Wymarstraße zur Unterführung der betrieblichen Querverkehre untersucht. Diese Variante wurde ebenfalls aufgrund der damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf den parallel verlaufenden, unter Denkmalschutz stehenden 'Altdorf-Kirchberg-Koslarer Mühlenteich sowie auf die angrenzende Bebauung verworfen.

Entsprechend der vorbeschriebenen Ergebnisse des Vorentwurfes wurde für die weitere Planung eine 'höhenfreie Transportwegbeziehung' zur Querung der L 241, Wymarstraße vorgegeben. Dabei sollte es einer zusätzlichen Überprüfung dieser Transportwegbeziehung vorbehalten sein, ob es sich bei der festzuschreibenden Lösung um ein Brückenbauwerk oder ein Tunnelbauwerk handelt.

Das Ingenieurbüro Armin Dienstknecht hat eine Überprüfung dieser beiden zu Gebote stehenden Varianten unter Berücksichtigung der gestalterischen, planungsrechtlichen und wirtschaftlichen Belange durchgeführt und hierzu eine Stellungnahme erarbeitet. In der Stellungnahme wird auf die mit einem Tunnelbauwerk verbundenen technischen und planungsrechtlichen Schwierigkeiten hingewiesen. Die Errichtung eines Tunnelbauwerkes muss danach aus wirtschaftlichen und technischen Gründen in offener Bauweise erfolgen, sodass einerseits der Mühlenteich während der Bauarbeiten mittels einer Hebeanlage über die Baugrube geleitet, andererseits das Grundwasser mittels einer Brunnen-galerie abgesenkt werden müsste. Diese technischen Erschwernisse führen dazu, dass die Herstellungskosten für ein Tunnelbauwerk beinahe das Fünffache der Herstellungskosten einer Transportbrücke betragen würden.

Neben diesen technischen Erschwernissen wäre die Errichtung eines Tunnelbauwerkes mit einem erheblichen Genehmigungsrisiko verbunden. Die Errichtung des Tunnelbauwerkes hätte einen Eingriff in den denkmalgeschützten Altdorf- Kirchberg- Koslarer Müh-

lenteich in Form einer Reduzierung des Gewässerquerschnitts zur Folge, der nach Einschätzung des Gutachters unter Berücksichtigung des Wasserhaushaltsgesetzes und des Denkmalschutzes nicht genehmigungsfähig ist.

Vor diesem Hintergrund wurde, wie im Folgenden unter Kapitel 3.1.3 noch weiter ausgeführt wird, die Entscheidung für die Variante Bau eines Brückenbauwerkes und gegen die Variante des Baus eines Tunnelbauwerkes getroffen.

3. Planfestsetzungen und Planinhalte

3.1 Planfestsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet GE gemäß § 8 Bau NVO festgesetzt.

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Folgendes festgesetzt:

- Von den gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben sind diejenigen Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI des Abstandserlasses NRW 2007 des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Ministerialblatt für das Land NRW, 60. Jahrgang, Nr. 29, ausgegeben zu Düsseldorf am 12. Oktober 2007) mit Stand vom 09.04.2022 (SMBl.NRW.283) sowie Betriebe mit vergleichbarem oder höherem Emissionsverhalten im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- Ausnahmsweise zulässig sind diejenigen Betriebsarten der Abstandsklassen V-VII des vorgenannten Erlasses, die mit (*) gekennzeichnet sind, wenn gutachterlich der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen (z.B. durch Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen und sonstige Gefahren in benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Der Abstandserlass soll dazu dienen, den am Planungsverfahren unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes beteiligten Staatlichen Umweltämtern eine einheitliche

Grundlage für fachliche Stellungnahmen im Hinblick auf die notwendigen Abstände zu geben; zu diesem Zweck werden in seinem Anhang 1 in der sog. Abstandsliste Schutzabstände genannt. Bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände ist davon auszugehen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen beim bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht. Vor diesem Hintergrund braucht eine Einzeluntersuchung im Rahmen des Planverfahrens nicht angestellt zu werden (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 30. September 2005 – 7 D 142/04.NE –, Rn. 111 ff., juris).

Der Ausschluss der Abstandsklassen I-VI, für die Schutzabstände zwischen 200m und 1.5000m gelten, führt dazu, dass auf dem Gelände grundsätzlich nur noch Anlagen der Abstandsklasse VII oder Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsverhalten zulässig sind. Diese Anlagen müssen zur Wohnbebauung einen Abstand von 100m einhalten. Der Abstand meint die geringste Entfernung zwischen der Umrisslinie der betreffenden Anlage und der Begrenzungslinie von Wohngebieten (2.2.2.3 Abstandserlass). Der Abstand vom Rand der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bis zur nächstgelegenen Wohnbebauung, der Hofstätte mit Wohngebäude Am Weiher 2, 52428 Jülich-Kirchberg, beträgt über 100m. Dementsprechend kann bei grundsätzlich ausschließlicher Zulässigkeit von Anlagen der Abstandsklasse VII davon ausgegangen werden, dass der für die im Außenbereich befindliche Hofstätte Am Weiher 2, 52428 Jülich-Kirchberg, geltende Lärmimmissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts und 60 dB(A) tags eingehalten wird. Entsprechendes gilt auch für die weiter vom Plangebiet entfernt liegenden übrigen Immissionsorte.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 als Höchstmaß vorgegeben.

Die Baumassenzahl (BMZ) wird mit 10,0 als Höchstmaß vorgegeben.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden nach Art und Umfang differenziert angegeben:

- **96,50 m ü.NN** als Höchstmaß für alle baulichen Anlagen außerhalb des für die Errichtung eines darüberhinausgehenden Gebäudekörpers vorgesehenen Baufensters. Dies entspricht einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 13 Metern.

- **118,50 m ü.NN** als Höchstmaß für die Errichtung eines höheren Gebäudekörpers im dafür in Betracht gezogenen Baufenster. Die Höhenvorgabe entspricht einer maximalen zulässigen Gebäudehöhe von 35 Metern.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde der von der Carl Eichhorn KG im Vorfeld der Einleitung des Aufstellungsverfahrens in der Öffentlichkeit vorgestellte und mit der Öffentlichkeit intensiv diskutierte und nachfolgend abgeänderte Entwurf zur künftigen Gebäudeentwicklung zugrunde gelegt.

Die Auswirkungen des geplanten Baukörpers auf das Landschaftsbild wurden im Landschaftspflegerischen Begleitplan untersucht und bewertet. Danach wird durch einen 35 m hohen Gebäudekörper landschaftsästhetisch potentiell ein kreisförmiges Gebiet mit einem Radius von 2.000 Metern um den Bau und eine Flächengröße von insgesamt ca. 1.315 Hektar beeinträchtigt. Die Errichtung eines solchen Gebäudekörpers verfestigt den gewerblichen Charakter am nördlichen Ortseingang von Kirchberg, seine Höhe überhöht die bisher das Landschaftsbild im Nahbereich dominierende Hochspannungstrasse um einige Meter und wirkt durch seine massive Bauweise und Größe dominierend. Die Erholungsfunktion der Landschaft wird durch die Ausweitung der gewerblichen Nutzung im Nahbereich vermindert. Im Bereich der Ruraue wird der Effekt allerdings kaum noch spürbar sein. Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe von bis zu 35 Metern berührt damit den Belang des Landschaftsbildes.

Der Belang des Landschaftsbildes ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. In die Abwägung sind daneben mögliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie die Belange des Bodenschutzes und der Wirtschaft, vorliegend in Gestalt des Interesses der Carl Eichhorn KG an einer strategischen und wirtschaftlich sinnvollen Standorterweiterung einzustellen.

Der Gutachter [Dr. Prell](#) kommt in seinem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu dem Ergebnis, dass der Eingriff in das Landschaftsbild durch umfassende Eingrünungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet und durch ein Farbkonzept für die Fassadengestaltung des Gebäudekomplexes vermindert werden kann. Den Empfehlungen des Gutachters

wird gefolgt. Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Umfassende Pflanzmaßnahmen dienen der optischen Eingrünung des Geländes (siehe hierzu im Einzelnen unter Kapitel 3.1.7). Durch die Gestaltung der Fassade der im Plangebiet errichteten Gebäude in naturnahen Farben aus einem Spektrum von Grün- und Blautönen sowie einer Gliederung der Fassade durch Farbwechsel in geometrischer und symmetrischer Folge erfolgt eine naturnahe Einbindung des Baukörpers in die gewachsene Landschaft (siehe hierzu im Einzelnen unter Kapitel 3.1.8). Sowohl die Eingrünung als auch die Fassadengestaltung stellen sich als wirksame Eingriffsminderungsmaßnahmen dar. Die von ihnen ausgehende Minderungswirkung rechtfertigt die damit einhergehende finanzielle Belastung des Unternehmens.

Eine Verringerung der zulässigen Gebäudehöhe auf 28m stellt ausweislich der gutachterlichen Untersuchung keine wirksame Eingriffsminderungsmaßnahme dar. Nach dem vom Gutachter [Dr. Prell](#) bei der Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild verwendeten naturschutzfachlich anerkannten Bewertungsverfahren nach NOHL ergibt sich aus einer Verringerung der zulässigen Gebäudehöhe auf 28m keine signifikante Minderung des Eingriffs.

Soweit auch bei einer Berücksichtigung von Verminderungsmaßnahmen weiterhin ein Eingriff in das Landschaftsbild antizipiert wird, ist die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen zu erwägen. Der Gutachter [Dr. Prell](#) kommt im Landschaftspflegerischen Begleitplan zu dem Ergebnis, dass bei einer Eingriffsminderung durch Eingrünung und Fassadengestaltung noch ein Wert von 3.367 qm Kompensationsfläche verbleibt. Um dem Belang des Landschaftsbildes ausreichend Rechnung zu tragen und den Eingriff voll auszugleichen, soll der Empfehlung des Gutachters [Dr. Prell](#) gefolgt werden. In dem Bebauungsplan werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, welche die Vielfalt und Eigenart der Landschaft verbessern und stärken. Der Ausgleich erfolgt über das „Ökokonto Weiße Wehe“ des Landesbetriebs Wald und Holz NRW im Kreisgebiet von Düren. Die Stadt Jülich konnte für ihr Stadtgebiet keine geeigneten Kompensationsangebote unterbreiten, die vorgesehene Durchführung im Kreisgebiet des Kreises Düren ist aber noch eingriffsnah genug und somit naturschutzfachlich und auch rechtlich akzeptabel.

Durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf 35m einerseits und die Aufnahme von Vorgaben zur Eingrünung und Fassadengestaltung sowie zur Kompensation

der Eingriffsfolgen in den Bebauungsplan andererseits wird sowohl dem Belang des Landschaftsbildes als auch den Belangen der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Bodenschutzes sowie dem Interesse der an dem Gewerbestandort Jülich- Kirchberg bereits ansässigen Carl Eichhorn KG an einer strategischen und wirtschaftlich sinnvollen Standorterweiterung vollumfänglich Rechnung getragen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) BauGB sind die Belange der Wirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Darstellungen und Festsetzungen in Bebauungsplänen zu Gunsten der Wirtschaft liegen im öffentlichen Interesse. Dies folgt aus der Aufnahme der Wirtschaft in den Katalog der Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB (Gierke, in: Brüggemann, BauGB Kommentar, 86. Lfg., Juni 2013, § 1 Rn. 1037). Die Belange der Wirtschaft sind vorliegend dadurch berührt, dass durch die die Ausweisung eines zusätzlichen Gewerbegebietes im Stadtgebiet Jülich zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Das öffentliche Interesse an der Schaffung von Arbeitsplätzen kommt auch in § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. c) BauGB noch einmal explizit zum Ausdruck. Mit den Expansionsplänen der Carl Eichhorn KG verbunden ist die Schaffung von bis zu 60 zusätzlichen Arbeitsplätzen.

Als städtebauliche Erwägung muss auch der bei der Errichtung eines Hochregallagers anstelle eines niedrigeren Lagergebäudes weniger beeinträchtigte Bodenschutz einbezogen werden, der in der sog. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB hervorgehoben wird. Die Bauhöhe führt zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Schließlich ist das Interesse der Carl Eichhorn KG an einer Standorterweiterung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB als privater Belang zu berücksichtigen. Neben dem Eigentum oder anderen subjektiv öffentlichen Rechten sind auch alle sonstigen schützenswürdigen privaten Interessen zu berücksichtigen, soweit sie von der Planung mehr als geringfügig betroffen werden. Hierzu zählt insbesondere als so genannte offene Eigentumsposition das Interesse des Unternehmers an einer Erweiterung des Gewerbebetriebes (Gierke, in: Brüggemann, BauGB Kommentar, 62. Lfg., Februar 2007, § 1 Rn. 1542). Im Rahmen der Berücksichtigung sonstiger schutzwürdiger privater Interessen verlangt die Rechtsprechung vom Planungsträger zudem, die wirtschaftlichen Auswirkungen möglicher Maßnahmen oder Vorkehrungen zum Schutz der Umwelt in die Abwägung mit einzustellen (OVG Lüneburg, Urteil vom 03. Juli 2000 – 1 K 1014/00 –, juris).

Dies ist durch die Berücksichtigung der beschriebenen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Abwägung zu dem abwägungserheblichen Belang des Landschaftsbildes geschehen.

Soweit der Belang des Ortsbildes durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf 35m berührt ist, tritt er im Ergebnis hinter die oben dargestellten öffentlichen Interessen der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, den Belang des Bodenschutzes sowie das Interesse der Carl Eichhorn KG an einer strategischen und wirtschaftlich sinnvollen Standorterweiterung zurück.

Ortsbild ist jedes überwiegend durch Bebauung geprägte Bild eines Ortes oder Ortsteils. Zum Ortsbild gehört auch das „Straßenbild“, d.h. das durch die Führung der Straße und die begrenzende Bebauung sich ergebende Bild. Schützenswert ist neben dem Bild des gesamten Ortes dessen Silhouette. Mit der Festsetzung einer zulässigen Gebäudehöhe auf 35m wird in das Ortsbild eingegriffen. Der Eingriff wird jedoch durch verschiedene Umstände und Maßnahmen gemindert:

Zunächst ist zu berücksichtigen, dass sich die zu überplanende Fläche am Ortseingang außerhalb der Kernbebauung der Gemeinde Kirchberg befindet. Die räumliche Trennung der gewerblichen Gebäude, insbesondere des bis zu 35 m hohen Gebäudekörpers von der Ortsbebauung vermindert dessen Auswirkungen auf das Ortsbild.

Dies gilt auch für die Festsetzung der Baugrenzen. Um die Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild zu mildern, wurde die Baugrenze parallel zur Wymarstraße um ca. 50 Meter zum Fahrbahnrand zurückversetzt. Innerhalb dieser zwar befestigten, aber nicht zu überbauenden Fläche, ist der Ladebereich für Lastkraftwagen vorgesehen. Zudem wurde die GE4-Fläche mit der zulässigen Gebäudehöhe von 35m bewusst in der nordöstlichen Ecke des Bebauungsplanbereiches festgesetzt. Dadurch rücken die Gewerbebauten insgesamt, insbesondere der bis zu 35 m hohe Baukörper, von der Wymarstraße ab und befindet sich in einem größtmöglichen Abstand zu der übrigen Bebauung der Gemeinde Kirchberg, wodurch die Eingriffswirkung weiter gemindert wird.

Darüber hinaus ist auf die bereits oben genannten Minderungsmaßnahmen der Eingrünung und Fassadengestaltung zu verweisen, die zu einer naturnahen Einbindung des Baukörpers in die gewachsene Landschaft führen und auf diese Weise auch die Auswirkungen auf das Ortsbild abmildern.

Bei der Prüfung, in welchem Umfang das Ortsbild beeinträchtigt wird, ist weiter zu berücksichtigen, inwieweit das Ortsbild durch die vorhandene Bebauung bereits vorgeprägt ist (BVerwG, Beschluss vom 16. Juli 1990 – 4 B 106/90 –, Rn. 7, juris). Das Ortsbild war seit Beginn des vorigen Jahrhunderts bereits vor der Errichtung der Wellpappenfabrik durch die inzwischen abgerissene Papierfabrik industriell überprägt. Diese Prägung ist durch die Wellpappenfabrik später noch verstärkt worden. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass in den bereits jetzt im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Flächen östlich der Wymarstraße im planungsrechtlichen Außenbereich gewerblich genutzte Hallengebäude standen, die erst vor kurzem niedergelegt wurden und die den Ortseingangsbereich von Kirchberg jahrzehntelang gewerblich überprägt haben. Durch die Erweiterung von Gewerbegebietsflächen wird die gewerbliche Prägung des Ortseingangs von Kirchberg damit nicht neu begründet, sondern lediglich verstärkt.

Die zusätzliche Eingriffswirkung des bereichsweise bis zu 35m hohen Gebäudekörpers auf das Ortsbild ist daher, gemessen an der vorhandenen Vorbelastung, als gering einzustufen. Der Eingriff hat im Übrigen hinter das öffentliche Interesse der Wirtschaft, hinter die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, und hinter den Belang des Bodenschutzes sowie hinter das abwägungsrelevante Interesse des ortsansässigen Unternehmens an einer strategischen und wirtschaftlich sinnvollen Standorterweiterung zurückzutreten. Diesbezüglich wird auf die obige Darstellung der genannten Belange verwiesen.

3.1.3 Transportwegebeziehung

Zur Verbindung des vorhandenen Firmenstandortes der Carl Eichhorn KG mit dem neuen Gebäudekomplex östlich der Wymarstraße soll die Einrichtung einer Transportwegebeziehung ermöglicht werden. Dabei kommen zwei Ausführungsvarianten in Betracht. Die Verbindung könnte zum einen durch ein Tunnelbauwerk unterhalb der Wymarstraße hergestellt werden, andererseits ist eine Querung oberhalb des Straßenkörpers mit Hilfe einer Transportbrücke denkbar.

Bei der Entscheidung, welche dieser beiden Varianten der Vorzug zu geben ist, stehen sich der Belang des Orts- und Straßenbildes auf der einen Seite und das Interesse der Carl Eichhorn KG an einer produktionslogistisch möglichst optimalen und wirtschaftlich

vertretbaren Errichtung der Transportwegebeziehung sowie gewässerökologische Gesichtspunkte auf der anderen Seite gegenüber.

Das Orts- und Straßenbild wird durch die Transportbrücke stärker beeinträchtigt als durch ein Tunnelbauwerk. Die Auswirkungen der Transportbrücke auf das Ortsbild können jedoch durch eine Gestaltung der Fassade im Bereich des Straßenkörpers abgemildert werden, soweit diese den Forderungen von Straßen.NRW im Hinblick auf die Verkehrssicherheit Rechnung trägt. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Transportbrücke in dem Bereich über dem Straßenkörper in transparent zu gestalten ist. Dadurch wird dem Transportbrückenbauwerk die belastende Wirkung genommen.

Auch im Hinblick auf die Transportbrücke ist zu berücksichtigen, inwieweit das Orts- und Straßenbild durch die vorhandene Bebauung bereits vorgeprägt ist. Dabei ist nicht nur die bereits vorhandene, sondern auch die erst im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehene Bebauung zu berücksichtigen (vgl. Gierke, in: Brüggelmann, BauGB Kommentar, 86. Lfg., Juni 2013, § 1 Rn. 697). Das Ortsbild am nördlichen Ortseingang von Kirchberg ist bereits durch das Wellpappenwerk der Carl Eichhorn KG westlich der Wymarstraße gewerblich vorgeprägt. Durch die Erweiterung der Betriebsstätten und die Errichtung des neuen Gebäudekomplexes wird die gewerbliche Prägung auf beiden Seiten des Ortseingangs verstärkt. Die Eingriffswirkung der Transportbrücke wird durch diese erhebliche Vorprägung vermindert.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Transportbrücke am Ortseingang außerhalb der Kernbebauung der Gemeinde Kirchberg befindet. Die räumliche Trennung der Transportbrücke von der Ortsbebauung vermindert die Auswirkungen der Transportbrücke auf das Ortsbild. Der nördliche Ortseingang von Kirchberg wird zudem im Wesentlichen durch das bereits bestehende Werksgelände der Carl Eichhorn KG geprägt. Das Ortsbild weist an dieser Stelle keine besondere Prägnanz oder Qualität auf.

Der Eingriffswirkung der Transportbrücke stehen die produktionslogistischen Nachteile und erheblichen Mehrkosten gegenüber, die mit der Ausführungsvariante „Tunnelbauwerk“ verbunden wären. Aus der beigefügten „Konzeptanalyse und -bewertung zur strategischen Standorterweiterung“ der WZL der RWTH Aachen vom 07. April 2016 ergibt sich, dass die Ausgestaltung der Transportwegebeziehung als Brücke aus produktionslogistischer und finanzieller Sicht am vorteilhaftesten ist. Der Vergleich der Transportbrücke/Transporttunnel zeigt, dass bei einer Ausgestaltung der Transportwegebeziehung

als Brücke nicht nur der Materialfluss optimaler ausgestaltet ist als bei einer Ausgestaltung der Transportwegebeziehung als Tunnel, sondern auch das Ausfallrisiko und die Investitionskosten geringer ausfallen.

Die Mehrkosten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 Variante 4 BauGB und als privater Belang in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 Variante 4 BauGB sollen bei der Bauleitplanung die Anforderungen kostensparenden Bauens berücksichtigt werden. Diese allgemeine Planungsleitlinie bezieht sich auf alle Bauten und damit auch auf gewerbliche Gebäude. Wie sich der Stellungnahme zur optimalen Bauweise der Transportwegebeziehung zwischen dem bestehenden Betriebsgelände und der geplanten Betriebsenerweiterung der Carl Eichhorn KG hinsichtlich gestalterischer, planungsrechtlicher und wirtschaftlicher Belange des Ingenieurbüros Dienstknecht entnehmen lässt, wäre die Errichtung eines Tunnelbauwerkes ca. fünfmal so teuer wie die Errichtung einer Transportbrücke. Damit spricht auch die Planungsleitlinie, kostensparendes Bauen zu ermöglichen, für die Festsetzung einer Transportbrücke.

Das Interesse des ortsansässigen Unternehmens an einer produktionslogistisch optimierten und kostengünstigen Errichtung der Transportwegebeziehung ist im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB als privater Belang zu berücksichtigen. Neben dem Eigentum oder anderen subjektiv öffentlichen Rechten sind auch alle sonstigen schützenswürdigen privaten Interessen zu berücksichtigen. Darunter fällt auch das Interesse der Carl Eichhorn KG an einer produktionslogistisch möglichst optimalen und kostengünstigen Betriebserweiterung.

Für die Wahl der Transportbrücke sprechen außerdem die gewässerökologischen Risiken, die bei der Errichtung des Tunnelbauwerkes bestünden. Das Tunnelbauwerk wäre in das Grundwasser eingebunden. Mit Ende des Tagebauwerkes und damit der Beendigung der Sümpfung wird der Grundwasserspiegel wieder ansteigen und sich der Oberfläche annähern. Damit wird sich die Grundwasserproblematik zusätzlich verschärfen.

Zudem wäre mit dem Bau eines Tunnels ein baulicher Eingriff in den denkmalgeschützten Bestand des Altdorf- Kirchberg- Koslarer Mühlenteichs verbunden, der aus denkmalpflegerischer Sicht unerwünscht ist und der kürzlich durchgeführten Wiederherstellungsmaßnahme für das denkmalgeschützte Gewässer zuwiderläuft.

Die nur geringe Eingriffswirkung einer Transportbrücke gegenüber den erheblichen Mehrkosten, produktionslogistischen Nachteilen sowie der gewässerökologischen Problematik, die mit der Ausführungsvariante „Tunnelbauwerk“ verbunden wäre, spricht im Ergebnis für die Festsetzung einer Transportbrücke.

Die Festsetzung der Transportbrücke im Wege einer Mehrebenenplanung ist zulässig. Nach § 16 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können dabei auch oberhalb der Geländeoberfläche für übereinanderliegende Ebenen getroffen werden (siehe § 16 Abs. 5 HS. 2 BauNVO und § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB).

Die Festsetzung der Transportbrücke erfolgt durch die Kennzeichnung des Bereichs der Überbauung mittels durchlaufender, also über die (Verkehrs-) Flächen führender Baugrenzen, die Eintragung der Gebäudehöhe als Höchstgrenze in den zeichnerischen Festsetzungen und die Festlegung der Unterkante der Transportbrücke in den textlichen Festsetzungen. Durch das Zusammenspiel dieser Festsetzungen wird der Maximalumfang der Transportwegebeziehung in allen drei Dimensionen hinreichend bestimmt und unmissverständlich dargestellt.

Die Umsetzung bzw. die Überprüfung der in den textlichen Festsetzungen getroffenen Höhenvorgaben für die bauliche Anlagen erfolgt auf der Grundlage des städtischen Höhenbezugssystems aus dem Jahre 1997 (Angabe über Normal Null \triangleq ü.NN.).

In der Örtlichkeit dient hierzu der im Bebauungsplan gekennzeichnete Höhenfestpunkt mit einer Bezugshöhe von 84.63 ü.NN..

3.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO können Gebäude abweichend von der offenen Bauweise auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden. Dies ermöglicht die Anlage von gewerbegebietstypischer Bebauung.

3.1.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird ausschließlich über die L 241, Wymarstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Die erforderlichen Grundstückszufahrten sind unter Beachtung des parallel zur Straße verlaufenden Rad- und Gehweges sowie der verkehrsdämpfenden Elemente (Mittelin-sel) zu planen und beim Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen NRW) auf der Grundlage eines straßentechnischen Entwurfs zu beantragen.

Das Baufenster 'Transportbrücke' überlagert die festgesetzten 'Verkehrsflächen' und 'Wasserflächen'.

Bestandteil dieser Antragsunterlagen ist ebenfalls die Transportbrücke zur Querung der Wymarstraße. Mit der Anlage des höhenfreien Verbindungsbauwerkes wird der die L 241 querende betriebliche Verkehr auf ein Minimum reduziert.

Aus diesem Grund ist die L 241, Wymarstraße Bestandteil des Plangebietes.

3.1.6 Wasserflächen

Das Plangebiet wird im Westen durch das Fließgewässer 'Altdorf-Kirchberg-Koslarer Mühlenteich' begrenzt. Der bestehende Verlauf des Mühlenteichs ist mit der Signatur 'Denkmalschutz' Einzelanlage hier: Kirchberger Mühlenteich gekennzeichnet. Das Gewässer soll ebenfalls mit der Transportbrücke gequert werden; ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag ist hierfür bei der Unteren Wasserbehörde Kreis Düren und der Unteren Denkmalbehörde einzureichen.

3.1.7 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangrenze eine durchgehende Grünfläche mit einer Gesamtausdehnung von 10.143 m² festgesetzt. Diese Fläche wird einerseits für die Versickerung von Niederschlagswasser genutzt, andererseits aber auch für Pflanzmaßnahmen.

Zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft dienen die nachstehend aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der vorbezeichneten Grünfläche.

Es werden 3 Maßnahmenflächen festgesetzt:

- Maßnahmenfläche M1, Gesamtfläche 3.143 m² im Norden
- Maßnahmenfläche M2, Gesamtfläche 3.450 m² im Osten
- Maßnahmenfläche M3, Gesamtfläche 3.550 m² im Süden

Mit den in der Planurkunde aufgeführten Pflanzlisten zu den jeweiligen Maßnahmenflächen sowie Hinweisen zur Ausführung und Pflege wird das Eingrünungskonzept vervollständigt.

Die verbleibenden Kompensationsdefizite von 40.169 Punkten für den Naturhaushalt und 3.367 m² für das Landschaftsbild werden über externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Diese erforderlichen Maßnahmen werden mit Hilfe des Landschaftspflegerischen Begleitplans festgesetzt.

Im Nordwesten des Bebauungsplangebietes sind 3 markante Einzelbäume (Linden mit starkem Baumholz) vorhanden. Diese Bäume werden zu ihrem Schutz festgesetzt und sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

3.1.8 Gestalterische Festsetzungen

Wie bereits unter Punkt 3.1.2 (Maß der baulichen Nutzung) dargelegt, ermöglichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Errichtung eines Hochregallagers mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 35 Metern. Die damit einhergehenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch eine spezielle Farbgestaltung der Fassade gemindert werden (vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 22. September 2004 – 5 S 382/03 –, Rn. 55 bei juris). Durch die Gestaltung der Fassade der im Plangebiet errichteten Gebäude in naturnahen Farben aus einem Spektrum von Grün- und Blautönen sowie einer Gliederung der Fassade durch Farbwechsel in geometrischer und symmetrischer Folge entsprechend dem beigefügten Entwurfszeichnung zur farbkünstlerischen Gesamtgestaltung des Werkes Jülich-Kirchberg erfolgt eine naturnahe Einbindung des Baukörpers in die gewachsene Landschaft.

Zudem können die Auswirkungen der Transportbrücke auf das Ortsbild durch deren transparente Gestaltung im Straßenbereich gemildert werden.

Die Festsetzung von Vorgaben zur Fassadengestaltung richtet sich nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 4 BauO NRW. Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW können Vorgaben zur äußeren Erscheinung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten in bestimmten, genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes, d.h. u.a. zur Fassadengestaltung erlassen werden (vgl. Wenzel, in: Gädtke/Czepuck/Johlen/Plietz/Wenzel, BauO NRW Kommentar, § 86 Rn. 30). Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften auch

als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall sind die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bebauungspläne einschließlich ihrer Genehmigung und ihrer Sicherung sowie über die Wirksamkeitsvoraussetzungen anzuwenden. Der Gemeinde kommt somit ein Wahlrecht zu, ob sie eine isolierte Satzung erlassen oder die örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan als Festsetzung aufnehmen will (Wenzel, in: Gädtke/Czepuck/Johlen/Plietz/Wenzel, BauO NRW Kommentar, § 86 Rn. 65).

Vorliegend bietet es sich an, die Gestaltungsanforderungen in den Bebauungsplan als Festsetzung aufzunehmen. Als gestalterische Festsetzung ist daher die landschaftsbezogene Einbindung des Gebäudekomplexes durch naturnahe Farben aus einem Spektrum von Grün- und Blautönen sowie eine Gliederung der Fassade durch Farbwechsel in geometrischer und symmetrischer Folge vorzuschreiben.

Durch eine Bezugnahme auf die zeichnerische Darstellung des Entwurfs zur farbkünstlerischen Gesamtgestaltung des Werkes Jülich-Kirchberg gemäß § 86 Abs. 3 BauO NRW wird eine konkrete Vorstellung der gestalterischen Anforderungen vermittelt. Die Zeichnung wird dadurch Bestandteil des Bebauungsplans.

3.1.9 Maßnahmen für Natur und Landschaft

Über die bereits beschriebene Unterschutzstellung von 3 alten Linden sowie über die festgesetzten internen und externen Eingrünungsmaßnahmen hinaus werden die nachstehenden Maßnahmen festgesetzt:

- Bauzeitenregelung zum Schutz brütender Vögel
- Einsatz von 'insektenfreundlichen Beleuchtungssystemen (LED-Lampen)'. Die Beleuchtung ist so auszurichten bzw. abzuschirmen, dass ihre Wirkung nicht über das Betriebsgelände hinausreicht.
- Vorgaben bezüglich der Behandlung des anstehenden Ober- und Unterbodens
- Farbliche Gestaltung der Gebäudefassade gemäß beigefügter Entwurfszeichnung wie unter 3.1.8 beschrieben.

3.2 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

Der Stadt Jülich bekannte Rahmenbedingungen bedürfen der Kennzeichnung bzw. der nachrichtlichen Übernahme:

- Aufgrund des Vorhandenseins humoser Böden wurden die Gewerbeflächen mit einer umgrenzenden Signatur versehen. Bei der Bebauung dieser Flächen sind aufgrund dessen besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen.
- Nachrichtliche Übernahme der Festsetzung des Gewässers "Altdorf-Kirchberg-Koslarer Mühlenteich" als Denkmal.
- Im Rahmen einer qualifizierten Prospektion innerhalb des landwirtschaftlich genutzten Bereichs des Plangebietes wurden unter einer Abdeckung bis zu 1,3 m Reste eines Doppelgrabensystems freigelegt. Aufgrund der in der Grabenverfüllung enthaltenen Funde dürften diese Funde zu einer umwehrten Siedlung der vorrömischen Eisenzeit (Laténezeit) gehören. Die Befunderhaltung ist durch Bodenverluste als schwach zu betrachten und die Befunderkennbarkeit eher schlecht; dennoch muss im mittleren und westlichen Teil des Plangebietes mit weiteren Befunden gerechnet werden.

De facto erfüllt der Fund die Kriterien eines Bodendenkmals. Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich wird daher einer weiterführenden archäologischen Untersuchung mit vollständiger Dokumentation des Grabensystems unterzogen. Im Rahmen der weiteren Grundstücksaufschließung sind die erforderlichen Erdarbeiten grundsätzlich unter archäologischer Begleitung durchzuführen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Jülich als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen-Wollersheim, Tel. 02425/90390, Fax: 02425/9039199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst zu erhalten.

Die Weisung des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.3 Hinweise

Bodendenkmalschutz

Im Rahmen einer planungsvorbereitenden archäologischen Bodenuntersuchung wurde archäologisch wertvolle Substanz einer umwehrten Siedlung der vorrömischen Eisenzeit freigelegt. Im Plangebiet ist daher bei Bodeneingriffen eine Fachfirma mit der weiterführenden archäologischen Untersuchung und der vollständigen Dokumentation zu beauftragen.

Es wird ausdrücklich auf die Einhaltung der § 15 und 16 DSchG NW hingewiesen.

Die Vorgehensweise hinsichtlich der archäologischen Baubegleitung hat in enger Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu erfolgen.

Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse (humoses Bodenmaterial) im Plangebiet sind bei Bauwerksgründungen ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Auf die hierbei im Einzelnen zu beachtenden Bauvorschriften wird hingewiesen.

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S gemäß der 'Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen' des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 4149.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotsbestände, die der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen könnten, sind im Plangebiet derzeit nicht erkennbar.

Zum Schutz brütender Vögel ist eine Bauzeitenregelung notwendig. Oberbodenarbeiten sind daher **nicht** zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres durchzuführen. Abweichungen sind mit der ULB des Kreises Düren abzustimmen.

Es wird empfohlen, für die (nicht-planungsrelevante) Vogelart Hausrotschwanz 3 Nistkästen an die neue Bausubstanz anzubringen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich vorhandener Auswirkungen von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Bei der Planung von unterirdischen Anlagen sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen.

Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung nach Errichtung der baulichen Anlagen ist nicht gestattet. Schädliche Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit sind zu unterlassen.

Grundwassermessstelle

Die im Bebauungsplan dargestellte Grundwassermessstelle Nr. 86897 der RWE Power AG ist zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.

Bergrechtliche Erlaubnis

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes 'Rheinland' der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Da die Wintershall Holding GmbH nicht Eigentümer der Liegenschaft im Plangebiet ist, übt die erteilte Berechtigung keinen Belang für die planerischen Maßnahmen aus.

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem vermehrt Kampfhandlungen stattfanden. Im Vorfeld der Entwurfsplanung wurden innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen bereits Sondierungen durchgeführt.

Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden hinweist. Insoweit sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Beleuchtung

Eventuelle nächtliche Ausleuchtungen des Geländes haben mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu geschehen. Sie müssen grundsätzlich so ausgerichtet oder abgeschirmt sein, dass ihre Wirkung nicht über das Betriebsgelände hinausreicht.

4. Umsetzung des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das künftige Plangebiet soll verkehrlich ausschließlich über eine 'Zufahrt' im Süden und eine 'Ausfahrt' im Norden an die L 241, Wymarstraße angebunden werden. Die innerbetrieblichen Verkehre werden demnach im 'Richtungsverkehr' betrieben, so dass z.B. die Umfahrungsstraße des Gebäudekomplexes aufgrund des fehlenden Begegnungsverkehrs im Querschnitt begrenzt werden kann. Positiv wird sich diese Vorgabe auch auf

die Verkehrsabwicklung im Zuge der Wymarstraße auswirken, da hier im Bereich der 'Zufahrt' in der Regel nur linksabbiegende Fahrzeuge und im Bereich der 'Ausfahrt' nur rechtseinbiegende Fahrzeuge zu berücksichtigen sind.

Das erstellte Verkehrsgutachten betrachtet die von einer Betriebserweiterung der Fa. Eichhorn ausgehenden Auswirkungen auf den Anschluss an die Wymarstraße sowie den Knotenpunkt B56/L241. Dabei wurden die von der Fa. Eichhorn zur Verfügung gestellten Zahlen bezüglich der durch das Vorhaben im Bestands- und Planfall ausgelösten Fahrten zugrunde gelegt.

Auf Grund der Offenheit der planerischen Festsetzungen einerseits und der städtebaulichen Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Erweiterung der ortsansässigen Carl Eichhorn KG Wellpappenwerke zu schaffen, andererseits erscheint es angemessen, das von einer Betriebserweiterung der Fa. Eichhorn zu erwartende Verkehrsaufkommen einer Analyse der verkehrlichen Auswirkungen der Bauleitplanung zugrunde zu legen. [Nach Aussage des Verkehrsgutachters Rödel ist es nicht zielführend, bei der Erstellung einer Verkehrsprognose auf die allgemeinen Daten eines Standardwerkes zurückzugreifen, da sich hieraus eine zu große Spannweite zwischen Minimum und Maximum ergebe. Daher sei entweder auf einen Referenzfall oder – wie vorliegend – auf Informationen des mit großer Wahrscheinlichkeit den Standort beziehenden Unternehmens abzustellen.](#)

Das Gutachten vom [02.02.2016](#) geht davon aus, dass sich das Verkehrsaufkommen aufgrund der Standorterweiterung um ca. 100 Lkw-Fahrten und ca. 80 Pkw-Fahrten an einem Normalwerktag erhöht und sich durch die nach Abschluss der Planung sicher zu erwartende Aufgabe des externen Lagers im Süden von Kirchberg das durch die Wellpappenfabrik bedingte Verkehrsaufkommen in der Ortslage reduziert.

Vom Plangebiet werden die werktäglichen Quell- und Zielverkehre nahezu vollständig in nördlicher Richtung abfließen. Hieraus ergeben sich am Knotenpunkt B56 / L 241 / K 6 in der Spitzenstunde geringfügige Mehrbelastungen. Im Verkehrsgutachten wurde auch dieser Verkehrsknotenpunkt einer Leistungsfähigkeitsberechnung unterzogen. Die Untersuchung ergab eine geringfügige Veränderung der durchschnittlichen Wartezeiten, so dass die Qualitätsstufen des Verkehrs gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen durch den Mehrverkehr nicht beeinflusst werden.

Da nicht abzusehen war, ob und inwieweit die gewerbliche Nutzung der Flächen im Süden von Kirchberg weiterhin Lkw-Verkehre bedingt, wurden im Hinblick auf eine Folgenutzung der ursprünglich noch von der Carl Eichhorn KG auf der Grundlage eines Pachtvertrages genutzten Lagerflächen im Verkehrsgutachten vom 02.02.2016 keine Lkw-Fahrten berücksichtigt. Auf Grund der äußerst konservativen Leistungsfähigkeitsberechnung (im Prognosefall wird insbesondere neben dem zu erwartenden Mehrverkehr ein pauschaler Anstieg des Verkehrs auf der B56 (+10%) berücksichtigt) kann allerdings davon ausgegangen werden, dass selbst für den Fall, dass durch die Folgenutzung des Lagers im Süden von Kirchberg eine vergleichbare Zahl an Lkw-Verkehren wie bislang ausgelöst würde, die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B56/L241 immer noch gewährleistet sein wird (Stellungnahme des Verkehrsgutachters vom 20.08.2019). Damit sind die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens vom 02.02.2016 auch auf die aktuelle Situation übertragbar, in der die Lagerflächen im Süden von Kirchberg nunmehr von dem Transportunternehmen Fleck & Schleipen genutzt werden. Nach einer Stellungnahme des Verkehrsgutachters vom 13.05.2022 ist das Zahlenwerk aus den Jahren 2015/2016 auch für die heutigen Verhältnisse valide.

Die L 241, Wymarstraße trennt die vorhandenen und geplanten Betriebsflächen der Carl Eichhorn KG. Zur Vermeidung von betrieblichem Querungsverkehr wurde die Planung einer höhenfreien Querung der Wymarstraße mit der beigefügten Variantengegenüberstellung bewertet. Im Ergebnis wurde ein Überführungsbauwerk zum Transport der Waren präferiert.

Mit den geplanten Vorhaben im Plangebiet werden durch den Zielverkehr in der Regel Linksabbiegevorgänge im Zuge der L 241 ausgelöst. Das Verkehrsgutachten weist für den Zufahrtsbereich aufgrund des Verkehrsaufkommens von < 300 Kfz in der Stunde und weniger als 20 Abbieger nach, dass ein separater Linksabbiegestreifen zum Plangebiet richtliniengemäß nicht erforderlich ist. Mit der Bereitstellung von ausreichendem Stauraum innerhalb des Plangebietes kann auch beim zufälligen Ankommen mehrerer Lkw im Zielverkehr kein Rückstau im Straßenraum der L 241, Wymarstraße entstehen.

Ungeachtet dessen soll nach Vorabstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW insbesondere zum Erhalt der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 241 ein Linksabbiegestreifen im Zufahrtsbereich zum Plangebiet angelegt werden. Damit ist in jedem Fall eine sichere Erschließung des Plangebietes gewährleistet.

Der hierzu der Regionalniederlassung Ville-Eifel (Straßen NRW) vorzulegende detaillierte straßentechnische Entwurf beinhaltet die nachstehenden Vorgaben:

- Die derzeit vorhandenen 5 Grundstückszufahrten innerhalb des Planbereiches entfallen ersatzlos bzw. werden durch die geplante Zu- und Ausfahrt überlagert. Zwischen der geplanten Zu- und Ausfahrt ist ein durchgehender Trennstreifen zwischen Fahrbahn und Rad- und Gehweg in 1,50 m Breite anzulegen und zu begrünen.
- Mit einem teilweisen Rückbau der vorhandenen Mittelinsel ist die Anlage eines mindestens 20 m langen Linksabbiegestreifens darzustellen. Der westliche Fahrstreifen der L 241 in Richtung Ortsmitte Kirchberg bleibt unverändert; mit der Beibehaltung eines ca. 15 m langen Reststückes der Mittelinsel sowie des Fahrbahnverschwenks wird die Wirkung der geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahme aufrecht erhalten.
- Der ortsauswärtsführende Fahrstreifen ist ab der Einmündung des Anliegerweges 'Am Weiher' entsprechend der Rückverziehung des Aufstellbereiches für die Linksabbieger lagemäßig anzupassen. Diesem neu anzulegenden Fahrstreifen folgen parallel der Trennstreifen sowie der kombinierte Rad- und Gehweg.
- Der vorhandene kombinierte Rad- und Gehweg wird innerhalb des Zufahrt- bzw. Ausfahrtbereiches mittels Markierung bevorrechtigt.
- Die gemäß der Variantenuntersuchung empfohlene Transportbrücke ist mit regelgerechten Planunterlagen in den straßentechnischen Entwurf zu integrieren.
- Die Lage der Zufahrt- und Ausfahrtbereiche sind mit den entsprechenden Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf der Grundlage des geprüften straßentechnischen Entwurfs wurden bereits eine Ausbavereinbarung zwischen der Stadt Jülich und der Carl Eichhorn KG auf Grund der Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Stadt Jülich sowie ein Nutzungsvertrag zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Carl Eichhorn KG geschlossen.

In geringer Entfernung zum Plangebiet sind Haltestellenpunkte des öffentlichen Personennahverkehrs vorhanden.

4.2 Ver- und Entsorgung

Alle zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Medien sind aufgrund der bestehenden Ansiedlung in ausreichendem Umfang vorhanden. Die Anschlussbedingungen sind bei der konkreten Planung abzustimmen. Die Bereitstellung von Löschwasser zur Grundschutzversorgung ist gesichert.

Die Einleitung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer ist ohne Einschränkung in den städtischen Mischwassersammler in der Wymarstraße möglich. Die Ableitung der Schmutzwässer aus dem Plangebiet erfolgt über eine ausreichend dimensionierte private Sammelleitung bis zum Einleitpunkt in der Wymarstraße. Für darüberhinausgehende Abwassermengen, z.B. die Entsorgung von verschmutzten Niederschlagsabflüssen, ist die Einleitmenge begrenzt.

Im Rahmen des beigefügten Nachweises gemäß § 51a LWG NRW werden zu dieser Problemstellung Lösungen aufgezeigt.

4.3 Niederschlagswasserbehandlung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine wasserwirtschaftliche Beurteilung zur Beseitigung von Niederschlagswasser auf der Grundlage des § 51a Landeswassergesetz durchzuführen. Der erforderliche Nachweis mit Beurteilung der aktuellen und künftigen Entwässerungssituation ist als Anlage beigefügt.

Auszugsweise sind nachstehend die wesentlichen Ergebnisse des Nachweises aufgeführt:

- Aufgrund der im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs mit der Verkleinerung der gewerblich nutzbaren Flächen zugunsten der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eröffnete sich die Möglichkeit, innerhalb dieser grünordnerischen Maßnahmenflächen miteinander vernetzte, naturnahe und flächenhaft gestaltete Versickerungsanlagen anzuordnen. Nach Auswertung der Hydrogeologischen Gegebenheiten und Festlegung der maximalen Versiegelung für eine gesicherte Vorbemessung konnte nachgewiesen werden, dass nahezu die gesamte im Plangebiet anfallende Regenwassermenge zurückgehalten und flächig versickert werden kann.

Mit dieser Vorgehensweise wird das aus ökologischer, wasserwirtschaftlicher und technischer Sicht sinnvolle Ziel erreicht, die geplante Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf nah am Ort des Anfalls zu ermöglichen.

- Von den geplanten Produktions- und Lagerstätten gehen keine relevanten Emissionen zur Belastung der Luft aus (vgl. Umweltbericht). Schlussfolgernd sind hieraus auch nur geringe Belastungen der Herkunftsflächen für den Regenabfluss abzuleiten.
- Unter Berücksichtigung des Verschmutzungspotentials der Rangierfläche vor dem Versandgebäude sowie aufgrund der Tiefenlage dieser Fläche ist das hier anfallende Niederschlagswasser gesondert zu behandeln. Unter Berücksichtigung der relativ kleinen Fläche (ca. 2.200 m²) sind die hier zu sammelnden Regenwässer gemeinsam mit dem häuslichen Schmutzwasser über eine Hebeanlage mit sich anschließender privater Sammelleitung dem städtischen Mischwassersammler in der Wymarstraße zuzuführen. Aufgrund der eingeschränkten hydraulischen Aufnahmekapazität dieses Sammlers ist in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Jülich innerhalb des Plangebietes ein ausreichend bemessenes Rückhaltevolumen (z.B. Staukanal) zur gedrosselten Ableitung der Regen- und Schmutzwässer vorzuhalten.
- Das auf der Wymarstraße sowie den öffentlichen Flächen außerhalb der Fahrbahn anfallende Niederschlagswasser wird unverändert über Bordrinnen mit Ablaufeinrichtungen dem städtischen Kanal zugeführt. Die in der Ausdehnung unverändert große Verkehrsfläche ist somit nicht Bestandteil des Entwässerungskonzeptes.

5. Umweltprüfung

5.1 Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und sind ausführlich in **Teil B: Umweltbericht** beschrieben und bewertet.

Nachfolgend sind die Ergebnisse der schutzgutbezogenen Umweltprüfung hinsichtlich der jeweiligen Schutzgüter bzw. der zu diskutierenden Umweltbelang auszugsweise beschrieben. Die Beschreibung ist dabei auf die Prognose bei Durchführung der Planung beschränkt:

- **Schutzgut Mensch-Faktor Lärm**

Der Ausschluss der Abstandsklassen I-VI, für die Schutzabstände zwischen 200m und 1.5000m gelten, führt dazu, dass auf dem Gelände grundsätzlich nur noch Anlagen der Abstandsklasse VII oder Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsverhalten zulässig sind. Diese Anlagen müssen zur Wohnbebauung einen Abstand von 100m einhalten. Der Abstand vom Rand der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bis zum nächstgelegenen Immissionsort Am Weiher 2, 52428 Jülich-Kirchberg beträgt über 100m. Dementsprechend kann bei grundsätzlich ausschließlicher Zulässigkeit von Anlagen der Abstandsklasse VII sowohl der für die im Außenbereich befindliche Hofstätte mit Wohngebäude am Weiher 2, 52428 Jülich-Kirchberg, geltende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts und 60 dB(A) tags als gewahrt angesehen als auch im Übrigen davon ausgegangen werden, dass die an den anderen Immissionsorten geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen für den Gewerbelärm wird sichergestellt, dass es nicht zur Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm kommt.

Insofern ist zu prognostizieren, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Gewerbelärm auszuschließen ist.

- **Schutzgut Mensch-Faktor Luftbelastung**

Von der geplanten Maßnahme der Carl Eichhorn KG werden gesamträumlich betrachtet keine zusätzlichen Emissionen ausgehen. Eine Überschreitung der zusätzlichen Feinstaubgrenzwerte im Jahresmittel ist nicht zu prognostizieren.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch-Faktor Luft sind nach derzeitigem Stand nicht zu befürchten. Soweit von einer anderen gewerblichen Nutzung im Plangebiet zusätzliche Emissionen ausgehen sollten, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass durch eine solche gewerbliche Nutzung keine schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorgerufen werden. Dies ergibt sich aus den allgemeinen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an jeden gewerblichen Betrieb.

- **Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope**

Zur Ermittlung der aktuellen Bestandssituation der Tierwelt wurde eine umfassende Datenauswertung und eine aktuelle Kartierung der Vogelwelt und der Fledermäuse sowie des Bibers im Jahr 2015 durchgeführt. [Eine erneute Kartierung erfolgte im Jahr 2021.](#)

Auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchungen lässt sich hinsichtlich der Betroffenheit der Vögel keine Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG durch die Bebauungsplanung ausmachen. Zum Schutz der Vögel insgesamt ist eine Bauzeitenregelung hinsichtlich der Baufeldfreimachung notwendig.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können auch für die Artengruppe der Fledermäuse nicht ausgemacht werden.

Der Biber bewohnt den Lebensraumkomplex Pellini-Weiher/Ruraue. Die Wechselbezüge gehen somit nicht über die Bebauungsplanfläche, sondern in die Gegenrichtung. Lebensraumverlust wird es für diese wenig störungsempfindliche Art nicht geben.

In der Gesamtschau lässt sich für die Tierwelt prognostizieren, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird.

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes erfolgte eine Kartierung der Biotoptypen. In der Pflanzenwelt sind vorwiegend geringwertige und kurzlebige Pflanzengesellschaften betroffen. Am hochwertigsten sind 3 Altbäume, die zu ihrem Schutz festgesetzt werden. Insgesamt ist für die Pflanzenwelt keine erhebliche Beeinträchtigung zu prognostizieren.

- **Schutzgut Landschaft und Erholung, Landschaftsbild sowie Schutzgebiete**

Der östliche Teil des Plangebietes gehört zum Landschaftsschutzgebiet 'Wymarer Hof'. Die unmittelbare Bedeutung für das Schutzgut **Landschaft** muss aufgrund der Nutzung als Intensivacker als gering angesehen werden.

Eine **Erholungseignung** gibt es im direkten Plangebiet nicht. Im Umfeld des Plangebietes sind jedoch durch den nördlich vorbeiführenden Radweg, die angrenzenden Baggerseen und das Umfeld des Pellini-Weiheres sowie der Ruraue durchaus Möglichkeiten der Naherholung gegeben.

Das **Landschaftsbild** wird derzeit durch zwei 100 kV Hochspannungsleitungen mit maximal 30 m Höhe vorbelastet. Als Vorbelastung ist auch das Werksgelände der Carl Eichhorn KG sowie der Betrieb des Kieswerkes nördlich des Plangebietes zu sehen.

Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft und Erholung sowie für das Landschaftsbild als gering einzustufen.

Die Durchführung der Planung führt zu einer Nutzungsintensivierung der bisher schon gewerblich genutzten Flächen im Norden und zu einer Neubeanspruchung der Intensivackerfläche im Süden des Plangebietes. Die Planung verfestigt daher den gewerblichen Ansatz zu Ungunsten des Schutzgutes **Landschaft**, allerdings an deutlich vorbelasteter Stelle. Mit der großflächigen Versiegelung des Plangebietes kommt es zu einer Verschlechterung des Umweltzustandes im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft. Als Ausgleich werden interne und externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Im Hinblick auf die **Erholung** ist zu prognostizieren, dass die bislang wertgebenden Funktionen (Radweg an der Nordgrenze / Gewässer im Norden und Osten) nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Der Eingriff in das **Landschaftsbild** ist insbesondere als Folge eines maximal 35 m hohen Gebäudekörpers nicht unerheblich. Zur Verdeutlichung des Eingriffs eines solchen Gebäudekörpers in die Landschaft wurden beispielhafte Visualisierungen erarbeitet. Hiermit wird verdeutlicht, dass der Hochbau in der Landschaft einerseits gut erkennbar sein wird, andererseits aber auch hinter sichtverstellenden

Elementen, insbesondere bei Belaubung, verschwindet. Aufgrund der Raumwirksamkeit im Nahbereich wurde der Eingriff in das Landschaftsbild berechnet, so dass sich hieraus ein gesonderter Kompensationsflächenbedarf ergibt.

Zur Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird eine umfassende Eingrünung des Plangebietes an der südlichen, östlichen und nördlichen Seite festgesetzt. Weiterhin wird eine gestalterische Vorgabe für die Fassadengestaltung der Gebäude festgesetzt, die eine Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sicherstellt.

Innerhalb dieser Flächen kommt es zur Pflanzung von Gehölzen, die den Gebäudekomplex teilweise verstellen werden. Darüber hinaus wird zur bestmöglichen Integration des Baukörpers in das Landschaftsbild das Ergebnis eines Farbkonzeptes in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Durch die Planung wird ein weiterer Teil des **Landschaftsschutzgebietes** 'Wymarar Hof' (im folgenden „LSG“) beansprucht. Das LSG umfasst eine Gesamtfläche von 17,2 ha wovon ca. 0,7 ha in Form einer Intensivackerfläche von der Ausweisung des Plangebietes überlagert werden. Dies entspricht etwa 4 % der Gesamtfläche des LSG. Die grundlegende Funktion des Schutzgebietes und seine Entwicklungsmöglichkeiten an anderer Stelle werden durch diese Überlagerung nicht beeinträchtigt.

Die Schutzgüter der an das Plangebiet angrenzenden Schutzgebiete (insbesondere das FFH-Gebiet 'Indemündung') wurden im Rahmen der beigefügten FFH-Verträglichkeitsstudie betrachtet. Zusammenfassend kann eine erhebliche Beeinträchtigung aller Schutzgüter und Schutzziele des FFH-Gebietes 'Indemündung' durch die Bebauungsplanung ausgeschlossen werden.

Für die angrenzenden Schutzgebiete, insbesondere das FFH-Gebiet, sind somit keine erheblichen Verschlechterungen zu prognostizieren.

- **Schutzgut Boden (inkl. Bodenbelastung)**

Der nördliche Teil des Plangebietes ist gewerblich vorbelastet. Mit dem Rückbau der ehemaligen Lagerhalle innerhalb dieser Teilfläche wurden belastete bzw. schadstoffhaltige Baustoffe separiert und entsorgt. Die Teilfläche ist somit aus gutachterlicher Sicht frei von nutzungsbedingten Belastungen.

Der südliche Teil des Plangebietes ist durch eine intensivlandwirtschaftliche Bewirtschaftung ebenfalls vorbelastet.

Der Eingriff in den Boden ist aufgrund der erheblichen Versiegelung bei maximaler Ausnutzung der GRZ von 0,8 erheblich und erfordert Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung des Bodens.

Diese Maßnahmen ergeben sich aus der Festsetzung der umfassenden Pflanzenmaßnahmen im Umfeld der geplanten Gebäudekomplexe. Mit diesen internen Kompensationsmaßnahmen wird eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut Boden einhergehen.

Von der neuen Nutzung als Gewerbegebiet ausgehenden Bodenbelastung sind nicht anzunehmen.

- **Schutzgut Wasser**

Auf der Grundlage eines Entwässerungskonzeptes wird die nahezu vollständige Versickerung der Niederschlagsabflüsse innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Mit Hilfe eines Hydrogeologischen Gutachtens sowie entsprechender hydraulischer Vorbemessungen wurden die hierzu benötigten Versickerungsflächen ermittelt und im Plangebiet festgesetzt.

Mit der Durchführung des Entwässerungskonzeptes ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes **Wasser** zu prognostizieren.

- **Schutzgut Klima**

Mit der geplanten Bebauung wird sich das Klimatop im Plangebiet von einem 'Freilandklima' zu einem 'Klima versiegelter Bereich' hin negativ verändern. Die Flächenversiegelung führt zu Aufheizungen, das Windfeld wird besonders durch den 35m hohen Gebäudekörper verändert. Die entstehenden Effekte sind allerdings nur lokalklimatischer Natur und reichen nicht maßgeblich über das Plangebiet selbst hinaus. Insofern kommt es daher zwar lokal zu einer Verschlechterung der klimatischen Situation, die im Gesamtgefüge jedoch keine Bedeutung hat.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Das Plangebiet beinhaltet entlang der westlichen Grenze das Fließgewässer Altdorf-Kirchberg-Koslarer Mühlenteich. Der bestehende Verlauf ist nachrichtlich mit

der Signatur 'Denkmalschutz Einzelanlage', hier: Altdorf-Kirchberg-Koslarer Mühlenteich' gekennzeichnet.

Zur höhenfreien Verbindung des vorhandenen Betriebsteiles westlich der Wymarstraße mit dem geplanten Gebäudekomplex auf der Ostseite ist die Überquerung des Straßenraums und des Fließgewässers mit einer Transportbrücke geplant

Eine alternativ betrachtete Unterquerung des Gewässers hätte erhebliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des Denkmalschutzes ausgelöst. Mit der geplanten Transportbrücke werden die Belange des Denkmalschutzes nachhaltig berücksichtigt, da ein Eingriff in das denkmalgeschützte Gewässer nicht vorgesehen ist.

Im Rahmen einer archäologischen Bodenuntersuchung wurden innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Plangebiet Reste einer unbewehrten Siedlung der vorrömischen Eisenzeit (Laténezeit) gefunden. De facto erfüllt der Fund die Kriterien eines Bodendenkmals.

Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich wird einer weiterführenden archäologischen Untersuchung mit vollständiger Dokumentation des Grabensystems unterzogen. Die im gekennzeichneten Bereich durchzuführenden Untersuchungen werden durch eine Fachfirma vorgenommen.

- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern/Belangen**

Zwischen den vorbeschriebenen Schutzgütern bestehen vielfältige Verflechtungen und entsprechende Wechselwirkungen. Allerdings sind keine über die bereits schutzgutbezogenen benannten Auswirkungen hinausgehenden, sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen erkennbar. Auf eine spezielle Betrachtung im Umweltbericht wird daher verzichtet.

- **Planungsalternativen**

Im Vorfeld und im Rahmen der Entwurfsaufstellung wurden die nachstehend aufgeführten Planungsalternativen geprüft:

1. Entwicklung auf dem vorhandenen Betriebsgelände westlich der Wymarstraße

Nach dem bereits durchgeführten Rückbau der Industrieruine hätte auf dieser Fläche eine ca. 20 - 30%ige Produktionserweiterung erzielt werden

können. Das Hochregallager würde dabei unmittelbar angrenzend an das umverlegte Gewässer 'Altdorf-Kirchberg-Koslarer Mühlenteich' nahe der Wymarstraße errichtet werden. Nach kurzer Zeit wären die Kapazitäten aufgrund der betrieblichen Weiterentwicklung ausgeschöpft; eine längerfristige, zukunftsweisende Entwicklung ist somit auf dieser Fläche nicht gegeben.

2. Alternative Errichtung eines flächigen Lagergebäudes anstelle eines Hochregallagers

Die erforderlichen Lagerkapazitäten lassen sich mit dieser Variante bei weitem nicht erreichen. Zudem wäre mit einer niedrigen, aber dafür großflächigeren Variante ein Verstoß gegen das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und gegen die Bodenschutzklausel verbunden gewesen. Aufgrund dessen wurde dieser Planungsansatz nicht weiter verfolgt.

3. Flächeneinsparung durch Korrektur der betrieblichen Abläufe

Mit dieser Variante wurden die betrieblichen Abläufe dahingehend überprüft, ob durch eine andere innerbetriebliche Logistik und Bereichsanordnung Flächen eingespart werden können. Die Überprüfung ergab 'sich kreuzende Materialflüsse' mit hieraus resultierenden Staus. Aufgrund der ungünstigen Beeinflussung der betrieblichen Abläufe wurde dieser Planungsansatz nicht weiter verfolgt.

4. Standort Hochregallager unmittelbar an der Wymarstraße

Mit der Platzierung von Hochbauten unmittelbar an der Wymarstraße ergibt sich als vermeintlich positiver Effekt ein größerer Abstand zum östlich angrenzenden FFH-Gebiet. Diese hätte allerdings zur Folge, dass die für einen Versand vorzusehende Gebäude mit dem immissionsträchtigen Lkw-Verkehr in die Nähe des FFH-Gebietes verlagert würden. Aufgrund der damit verbundenen Beaufschlagung des FFH-Gebietes mit einem deutlich erhöhten Lärmpegel wäre das sehr ungünstig im Hinblick auf den Arten- und Gebietsschutz. Eine Einbindung des Hochregallagers in das Landschaftsbild an der vorgerückten Position ist kaum möglich.

Ein zusätzlicher negativer Aspekt ist die Auswirkung auf den Straßenraum der Wymarstraße. Hier würde das Heranrücken des Baukörpers eine be-

drückende Tunnelwirkung erzeugen.

Der Variantenvergleich zeigt somit als einzige sinnvolle Alternative die jetzige Planung.

- **Verwendete Verfahren und Schwierigkeit bei der Zusammenstellung**

Der Umweltbericht greift auf eigens durchgeführte Erhebungen (Artenschutzprüfung, Landschaftspflegerischer Begleitplan, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Schalltechnische Untersuchung, Entwässerungskonzept) und auf auszuwertendes Daten- und Kartenmaterial sowie Darstellungen bestehender Pläne zurück.

Konkrete Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen verschiedene Angaben auf allgemeinen großräumigen Daten (z.B. Klimagebiete, etc.) und beinhalten eine gewisse Streubreite. Zur Ermittlung und Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in der vorliegenden Form bilden die zusammengestellten Angaben jedoch eine hinreichende Grundlage.

- **Umweltüberwachung - Monitoring**

Das Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser/Grundwasser sowie Luft und Klima erwartet. Daher sind derzeit für diese Schutzgüter keine Monitoringmaßnahmen vorgesehen.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen durch Geräusche auf den Menschen nach Abschluss des Planverfahrens unterrichtet die für den Vollzug des Immissionsschutzrechts zuständige Behörde die Gemeinde, sofern nach den ihr vorliegenden Erkenntnissen durch Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden und gegebenenfalls welche Schritte die Behörde zum Vollzug des Immissionsschutzrechts beabsichtigt. Liegen der Gemeinde ihrerseits Anhaltspunkte dafür vor, dass durch Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, teilt sie dies der Behörde mit. Die Einhaltung der Festsetzungen zum Schallschutz ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Für das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter' ist eine weitere archäologische Projektbegleitung aufgrund der Bodenfunde erforderlich. Das konkrete Vorgehen ist mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

- **Zusammenfassung**

Der beigefügte Umweltbericht beschreibt einleitend Inhalt und Ziele der Planung mit Erläuterung der dort getroffenen Festsetzungen. Im zweiten Teil erfolgt die schutzgutbezogene Umweltprüfung.

Zusammenfassend sind die Ergebnisse hinsichtlich der jeweiligen Schutzgüter folgendermaßen beschrieben:

- Für das Schutzgut **Mensch** spielen die zu erwartenden Lärmimmissionen sowie die Luftbelastung eine Rolle. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind aufgrund der [Bezugnahme auf die Abstandsliste und den Ausschluss lärmintensiver Nutzungen](#) auszuschließen; erhebliche Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen auf **Tiere und Pflanzen** ließen sich im Rahmen der Begutachtung ausschließen. Geschützte Biotope sind nicht betroffen.
- Auswirkungen auf **Landschaft und Erholung** ergeben sich insbesondere aus dem Bau eines 35m hohen Gebäudekörpers, können aber mit den festgesetzten Maßnahmen kompensiert werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Erholungseignung des Raumes sind nicht zu prognostizieren.
- Auswirkungen auf **Schutzgebiete** konnten mit Hilfe der FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht nachgewiesen werden.
- Auswirkung auf **Böden, Wasser/Grundwasser**. Für das Schutzgut Boden kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Mit umfassenden Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden sich die bislang intensiv beanspruchten und belasteten Böden wieder natürlich entwickeln können. Bodenbelastungen sind im Plangebiet **nicht** gegeben. Von der geplanten Maßnahme gehen auch künftig keine Belastungen aus. Zur Behandlung der Niederschlagsabflüsse wurde ein umfassendes Entwässerungskonzept erarbeitet und festgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind nicht zu prognostizieren.

- Auswirkungen auf **Kultur- und Sachgüter** sind aufgrund des aufgefundenen Bodendenkmals von Bedeutung. Im Hinblick auf die Bodendenkmalpflege erfolgt die archäologische Baubegleitung durch eine Fachfirma.

5.2 Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die europäisch geschützten Arten die in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgesetzten Zugriffsverbote zu beachten. Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde daher eine zweistufige Artenschutzprüfung durchgeführt. Mit dieser Untersuchung werden aktuell 70 Vogelarten und 6 Fledermausarten erfasst. Vorkommen des Bibers konnten durch Fraßspuren dokumentiert werden.

Zusammenfassend kann für die Artengruppen der **Vögel**, der **Fledermäuse** und des **Bibers** ausgeschlossen werden, dass mit den vorgesehenen Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG erfüllt werden.

Die nachstehenden Hinweise wurden aus artenschutzrechtlichen Erwägungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Zum Schutz der Vögel ist eine Bauzeitenregelung hinsichtlich der Baufeldfreimachung notwendig.
- Zur Vermeidung potenzieller Störungen der Fledermausarten ist eine evtl. nächtliche Ausleuchtung so auszurichten bzw. abzuschirmen, dass sie nicht über das Betriebsgelände hinausragt.

Die Artenschutzprüfung ist als Anlage beigefügt.

5.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung

Das Bebauungsplangebiet Kirchberg Nr. 14 'Ortseingang' liegt unmittelbar westlich des Fauna-Flora-Habitat-(FFH) Gebietes DE-5104-301 'Indemündung'. Da im Rahmen einer FFH-Vorprüfung nicht alle Bedenken ausgeräumt werden konnten, musste im Rahmen einer FFH-Prüfung ermittelt werden, ob es durch die geplanten Maßnahmen zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes mit seinen geschützten Lebensräumen und Arten kommen kann.

Als Ergebnis dieser Verträglichkeitsprüfung ist festzuhalten, dass eine erhebliche Beeinträchtigung aller Schutzgüter und Schutzziele des FFH-Gebietes 'Indemündung' durch

die Bebauungsplanung ausgeschlossen werden kann. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von Arten von gemeinschaftlichem Interesse tritt nicht ein. Maßnahmen zur Schadensbegrenzung oder Kohärenzsicherung sind nicht notwendig.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung ist als Anlage beigelegt.

5.4 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 'Ortseingang' werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind dabei zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die hierdurch ausgelösten Kompensationsmaßnahmen sind in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LPB) gemäß § 6 Abs. 2 Landschaftsgesetz NW festzulegen. Parallel zur Erarbeitung des Umweltberichtes wurde durch das Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, ~~Dipl. Biologe H. Fehr, Stolberg~~ der hierzu erforderliche Landschaftspflegerische Begleitplan erstellt. Zur Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt wurde das Verfahren nach LANUV (2008): 'Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW' verwendet.

Zusätzlich zur direkten Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Errichtung des Gebäudekomplexes wird das Landschaftsbild durch das geplante Hochregellager mit einer Höhe von 35 m beeinträchtigt. Der hiermit verbundene Eingriff wurde mit Hilfe des Bewertungsverfahrens nach NOHL (1993): 'Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch mastenartige Eingriffe' beurteilt. Die Anwendung dieses zugrunde gelegten Verfahrens wurde im Vorfeld mit der Unteren Landschaftsbehörde Kreis Düren abgestimmt.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind mit direkten, indirekten und temporären Beeinträchtigungen verbunden.

Hierbei sind die nachstehend Konflikttypen zu unterscheiden:

- Baubedingte Konflikte - Durchführung der Baumaßnahme
- Anlagenbedingte Konflikte - in Folge der Bebauung durch Bodenversiegelung und Veränderung des Landschaftsbildes

- Betriebsbedingte Konflikte - in Folge des Betriebs der Anlage aufgrund Lärmimmissionen

Die Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen wird wie folgt festgelegt:

- Unterschutzstellung von 3 alten Linden durch Festsetzung
- Umfassenden Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze auf einer festgesetzten Grünfläche von insgesamt 10.143 m². Mit diesen Maßnahmen gelingt sowohl eine attraktive Eingrünung mit Verstellung des Gebäudekomplexes als auch eine Stärkung der Biotopstrukturen als Puffer zu den angrenzenden, höherwertigen Gebieten aufgrund der Verschiebung der Baugrenze nach Westen.

Der Gebäudekomplex soll zudem auf der Grundlage eines Farbkonzeptes in die Landschaft integriert werden.

Die mit der Errichtung eines Bauwerkes einhergehenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch eine spezielle Farbgestaltung der Fassade gemindert werden (vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 22. September 2004 – 5 S 382/03 –, Rn. 55 bei juris). Durch die Gestaltung der Fassade der im Plangebiet errichteten Gebäude in naturnahen Farben aus einem Spektrum von Grün- und Blautönen sowie einer Gliederung der Fassade durch Farbwechsel in geometrischer und symmetrischer Folge entsprechend dem beigefügten Entwurfszeichnung zur farbkünstlerischen Gesamtgestaltung des Werkes Jülich-Kirchberg erfolgt eine naturnahe Einbindung des Baukörpers in die gewachsene Landschaft.

Die Festsetzung von Vorgaben zur Fassadengestaltung richtet sich nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 4 BauO NRW.

Vorliegend bietet es sich an, die Gestaltungsanforderungen in den Bebauungsplan als Festsetzung aufzunehmen. Als gestalterische Festsetzung ist daher die landschaftsbezogene Einbindung des Gebäudekomplexes durch naturnahe Farben aus einem Spektrum von Grün- und Blautönen sowie eine Gliederung der Fassade durch Farbwechsel in geometrischer und symmetrischer Folge vorzuschreiben. Durch eine Bezugnahme auf die zeichnerische Darstellung des Entwurfs zur farbkünstlerischen Gesamtgestaltung des Werkes Jülich-Kirchberg gemäß § 86

Abs. 3 BauO NRW wird eine konkrete Vorstellung der gestalterischen Anforderungen vermittelt. Die Zeichnung wird dadurch Bestandteil des Bebauungsplans.

- Bauzeitenregelung zum Schutz brütender Vögel.
- Vorgaben hinsichtlich der nächtlichen Ausleuchtung des Betriebsgeländes (Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungssysteme).
- Behandlung des Ober- und Unterbodens gemäß DIN 19731 und DIN 18915 (Maßnahmen zum Schutz der Böden während der Zwischenlagerung).

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch eine maximal mögliche Versiegelung von ca. 23.400 m² innerhalb der festgesetzten Gewerbefläche ausgelöst.

Unter Berücksichtigung der bereits durch die Vornutzung bestehenden Eingriffe und Zulässigkeiten wurde ein Kompensationsbedarf 'Naturhaushalt' in Höhe von 40.169 Biotopwertpunkten ermittelt.

Der Kompensationsbedarf 'Landschaftsbild' ergibt sich aus der Intensität des Eingriffs unter Berücksichtigung des jetzigen Zustandes und des Zustandes nach dem Bau eines 35m hohen Gebäudes. Der potentielle Gesamt-Eingriffsraum in das Umfeld wird dabei in zwei Entfernungs-/Wirkzonen aufgeteilt.

In der Wirkzone I (Radius bis 200 Meter um den 35m hohen Gebäudekörper) sind die Beeinträchtigungen besonders hoch, in der Zone II geringer. Die Wirkzone I liegt vorwiegend in der Raumeinheit 'Rur-Inde-Tal' während die Wirkzone II zusätzlich noch in der Raumeinheit 'Börde' zu finden ist.

Unter Berücksichtigung der Einwirkbereiche, des Erheblichkeitsfaktors, des Wahrnehmungskoeffizienten und dem Kompensationsflächenfaktor bezogen auf die jeweiligen Raumeinheiten wurde der Kompensationsflächenbedarf 'Landschaftsbild' mit 3.367 m² ermittelt.

Innerhalb des Plangebietes soll entlang der nördlichen und östlichen Grenze die festgesetzte Grünfläche mit hochwachsenden Weichholzauengehölzarten, vorzugsweise Weiden, Schwarzpappeln und Faulbaum, bepflanzt werden. Auf der südlichen Grünfläche ist eine Extensivwiese mit Einzelbäumen vorgesehen. Die Maßnahmenflächen werden allseits durch 4 m breite Gebüschstreifen eingerahmt. Hierdurch entsteht ein zusätzlicher Sichtschutz aus Weißdorn, Schlehe, Haselnuss und Wildrose.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 40.169 Punkten für den 'Naturhaushalt' und 3.367 m² für das 'Landschaftsbild' ist über externe Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.

Die Durchführung dieser externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zum Teil auf in Eigentum der Carl Eichhorn KG stehenden Liegenschaften; hier ist auf drei Flächen jeweils die Anlage einer Obstwiese vorgesehen. Darüber hinaus erfolgt die Aufwertung einer Wiesenbrache durch die Pflanzung von Schlehen-Weißdorn-Gebüsch. Das verbleibende Defizit wird über das 'Ökokonto Weiße Wehe' des Landesbetriebes Wald und Holz NRW innerhalb des Kreisgebietes von Düren ausgeglichen. [Am 11. April 2017 hat die Carl Eichhorn KG bereits die hierfür erforderlichen 29.290 ökologische Einheiten vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW erworben.](#)

Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist in der Anlage beigefügt.

5.5 Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Nutzungen im Plangebiet können sich Immissionskonflikte zu den nächstgelegenen störungsempfindlichen Nutzungen ergeben.

[Durch den Ausschluss der Abstandsklassen I-VI, für die Schutzabstände zwischen 200m und 1.5000m gelten, sind im Plangebiet grundsätzlich nur noch Anlagen der Abstandsklasse VII oder Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsverhalten zulässig. Diese Anlagen müssen zur Wohnbebauung einen Abstand von 100m einhalten. Da der Abstand vom Rand der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bis zur nächstgelegenen Wohnbebauung, der im Außenbereich befindlichen Hofstätte mit Wohngebäude am Weiher 2, 52428 Jülich-Kirchberg über 100m beträgt, kann für diesen Immissionsort geltende Lärmimmissionsrichtwert von 45 dB\(A\) nachts und 60 dB\(A\) tags als gewahrt angesehen werden. Bei grundsätzlich ausschließlicher Zulässigkeit von Anlagen der Abstandsklasse VII kann auch im Übrigen davon ausgegangen werden, dass die an den anderen Immissionsorten geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.](#)

5.6 Bodenschutz / Altlasten

Im Rahmen des beigefügten Umweltberichtes erfolgt eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der geologischen Verhältnisse, der Bodentypen und der ökologischen Bo-

denfunktion auf der Grundlage vorhandener Daten und parallel durchgeführter Untersuchungen.

Die zugrunde gelegte Karte der schutzwürdigen Böden (Geologischer Dienst 2005) zeigt eine Zweiteilung des Plangebietes. Der westliche Teil besteht aus Braunerden mit hoher Bodenschätzung; der östliche Teil besteht aus Auengley mit geringer Bodenschätzung. Der nördliche Teil der Planfläche ist gewerblich vorbelastet. Nach Rückbau der ehemaligen Lagerhalle und Entsorgung von belasteten bzw. schadstoffhaltigen Baustoffen ist dieser Bereich aus gutachterlicher Sicht frei von nutzungsbedingten Belastungen.

Der südliche Teil ist durch eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung ebenfalls vorbelastet. Ein natürliches Bodengefüge ist insbesondere in den oberen Bodenschichten nicht mehr vorhanden.

Die Durchführung der Planung führt zu einer weiteren Erhöhung des Versiegelungsgrades mit zusätzlichem Verlust von natürlichen Bodenfunktionen.

Der Eingriff in den Boden ist somit als erheblich zu bezeichnen und erfordert Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung des Bodens. Diese Maßnahmen wurden im Rahmen des im Rahmen der Planung erstellten 'Landschaftspflegerischen Begleitplanes' festgeschrieben. Es handelt sich hierbei um Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zur Entwicklung einer dauerhaften Bestockung mit Gehölzen, damit sich wieder ein deutlich naturnäheres Bodengefüge mit seiner typischen Lebenswelt entwickeln kann. Die externen Kompensationsmaßnahmen zielen ebenfalls darauf ab, eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut Boden zu erreichen.

Eine von der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet ausgehende Bodenbelastung ist nicht anzunehmen.

Der im Plangebiet vorhandene Oberboden wird bauzeitlich zwischengelagert und insgesamt wieder an Ort und Stelle eingebaut. Zum Schutz des Bodens wurden aufgrund dessen im Landschaftspflegerischen Begleitplan die entsprechenden Maßnahmen gemäß DIN 19731 und DIN 18915 festgesetzt.

5.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich entlang der westlichen Begrenzung das Fließgewässer 'Altdorf-Kirchberg-Koslarer Mühlenteich'. Der bestehende Verlauf ist im Bebauungsplan mit

der Signatur 'Denkmalschutz Einzelanlage, hier: Kirchberger Mühlenteich' gekennzeichnet.

Das Gewässer soll mit einer Transportbrücke überquert werden. Aufgrund des großen Abstandes von OK Wasserspiegel zur Unterkante der Brückenkonstruktion von mehr als 14 Metern werden die Belange des Denkmalschutzes nachhaltig berücksichtigt. Die notwendigen Stützpfeiler der Brücke werden aus diesem Grund ebenfalls außerhalb des Gewässerquerschnittes angeordnet.

Im Rahmen einer archäologischen Bodenuntersuchung innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Plangebiet wurden unterhalb einer 1,30 m starken Bodenbedeckung Reste eines Doppelgrabensystems freigelegt. Aufgrund der in der Grabenverfüllung enthaltenen Funde dürften diese Funde zu einer umwehrten Siedlung der vorrömischen Eisenzeit gehören. Die Begrenzung der mittels Sondage freigelegten Funde wurde als Kennzeichnung in den Bebauungsplan übertragen. De facto erfüllt der Fund die Kriterien eines Bodendenkmals; der gekennzeichnete Bereich wird daher einer weiterführenden archäologischen Untersuchung mit vollständiger Dokumentation des Grabensystems unterzogen.

Die Vorgehensweise erfolgt in enger Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege.

Im Stadtteil Kirchberg befinden sich die Denkmäler „Fabrikantenvilla“ (Ifd. Nr. 057, 057-1 der Denkmalliste), „Wymarshof“ (Ifd. Nr. 7 der Denkmalliste), „Pfarrkirche St. Martinus Kirchberg“ (Ifd. Nr. 38 der Denkmalliste) und „Schrickenhof“ (Ifd. 27 der Denkmalliste).

Das Erscheinungsbild eines Denkmals wird dann beeinträchtigt, wenn das geplante Vorhaben so überdimensioniert ist, dass die Wirkung des in der engeren Umgebung befindlichen Baudenkmals, welches durch seine augenfällige Prospektion den Platz bestimmt, verloren gehen würde. Dabei wird das Erscheinungsbild maßgeblich charakterisiert durch Sichtbezüge und Blickfelder des Nah- bzw. Fernbereichs, die der städtebaulichen Präsentation dienen oder aus anderen Gründen für die Definition des Denkmals von Bedeutung sind (VG Minden, Urteil vom 26. April 2010 – 11 K 732/09 –, Rn. 73, juris). Eine rechtlich erhebliche Beeinträchtigung denkmalgeschützter Gebäude durch ein anderes in der Umgebung befindliches Gebäude setzt voraus, dass für die Denkmäler auch ein

Umgebungsschutz anzunehmen ist. Maßgeblich ist dafür die jeweilige Denkmaleintragung (OVG Münster, Beschluss vom 15.09.2015 – 7A 2591/14, BeckRS 2015, 52283).

Die genannten Denkmäler befinden sich so weit von dem Plangebiet entfernt, dass die im Plangebiet errichteten Gewerbegebäude die Wirkung der Baudenkmäler in deren engeren Umgebung nicht berühren.

Die Baudenkmäler „Fabrikantenvilla“ und „Wymarshof“ sind, wie sich den Eintragungen in der Denkmalliste entnehmen lässt, rein objektbezogen geschützt, ein Umgebungsschutz ist nicht bezweckt.

Den Baudenkmalern „Pfarrkirche St. Martinus Kirchberg“ und „Schrickenhof“ wird in der Denkmalliste eine Ortsbildprägende Wirkung zugeschrieben. Diese Wirkung der Baudenkmäler auf den Ortskern selbst wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet befindet sich am äußersten nördlichen Rand von Kirchberg. Eine Sichtbeziehung zwischen der Kirche bzw. dem Schrickenhof und dem Plangebiet besteht nicht, sie ist durch die hohen Bäume des zur Villa Buth gehörenden und ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Parks der Villa „Buth“ unterbrochen. Der Gefahr der Entstehung einer optischen Konkurrenz zwischen Kirchturm und den im Plangebiet errichteten Gebäuden wird durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf entgegengewirkt. So wurde, um die Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild zu mildern, die Baugrenze parallel zur Wymarstraße um ca. 50 Meter zum Fahrbahnrand zurückversetzt. Zudem wurde die GE4-Fläche mit der zulässigen Gebäudehöhe von 35m bewusst in der nordöstlichen Ecke des Bebauungsplanbereiches festgesetzt. Dadurch rücken die Gewerbebauten insgesamt von der Wymarstraße ab und befindet sich in einem größtmöglichen Abstand zu der übrigen Bebauung des Ortsteils Kirchberg, wodurch die Eingriffswirkung weiter gemindert wird.

Darüber hinaus ist auf die bereits oben genannten Minderungsmaßnahmen der Eingrünung und Fassadengestaltung zu verweisen, die zu einer naturnahe Einbindung des Baukörpers in die gewachsene Landschaft führen.

Bei der Prüfung, in welchem Umfang das Ortsbild, dessen Bestandteil die Baudenkmäler sind, beeinträchtigt wird, ist weiter zu berücksichtigen, inwieweit das Ortsbild durch die vorhandene Bebauung bereits vorgeprägt ist (BVerwG, Beschluss vom 16. Juli 1990 – 4 B 106/90 –, Rn. 7, juris). Das Ortsbild ist am Ortseingang zu Kirchberg bereits gewerblich vorgeprägt. Durch die Erweiterung der Betriebsstätten und die Errichtung des neuen

Gebäudekomplexes wird die gewerbliche Prägung des Ortseingangs damit nicht neu begründet, sondern lediglich verstärkt.

Soweit das in der GE4-Fläche mit der zulässigen Gebäudehöhe von 35m errichtete Gebäude aus einer größeren Entfernung von einem nördlichen Standort für eine Sichtbeziehung her überhaupt zusammen mit dem Kirchturm wahrnehmbar sein sollte, hätte dieser Einfluss auf den ortsbildprägenden Charakter der Kirche und die damit einhergehende Beeinträchtigung des Belanges des Denkmalschutzes hinter die öffentlichen Interessen der Wirtschaft, die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, den Belang des Bodenschutzes sowie das Interesse der Carl Eichhorn KG an einer strategischen und wirtschaftlich sinnvollen Standorterweiterung zurückzutreten.

6. Gutachten / Abwägungsmaterial

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erstellt. Alle Gutachten sind als Abwägungsmaterial in der Anlage beigelegt:

- Umweltbericht, Teil B der Begründung
Dipl.-Biologe D. H. Fehr, Stolberg, Mai 2016 ([aktualisiert durch das Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dr. Prell 2022](#))
- Artenschutzprüfung, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung
Dipl.-Biologe H. Fehr, Stolberg, Mai 2016 ([aktualisiert durch das Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dr. Prell 2022](#))
- FFH-Verträglichkeitsstudie, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung
Dipl.-Biologe H. Fehr, Stolberg, Mai 2016 ([aktualisiert durch das Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dr. Prell 2022](#))
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung
Dipl.-Biologe H. Fehr, Stolberg, Mai 2016 ([aktualisiert durch das Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dr. Prell 2022](#))
- Nachweis gemäß § 51a LWG NRW, Beseitigung von Niederschlagswasser,
Ingenieurbüro Behler, Dipl.-Ing. N. Behler, Langerwehe, Mai 2016
- Hydrogeologische Untersuchung, Büro für angewandte Geowissenschaften,
Dipl.-Geol. H. Weyers, Aachen, Mai 2015/März 2016
- Archäologische Untersuchung des Plangebietes, SK ArcheoConsult,
Dr. W. Schwellnuss, Aachen, April 2016
- Verkehrsgutachten, Büro für Verkehrs- und Stadtplanung

BVS Rödel & Pachan, Kamp-Lintfort, Januar 2016

- [Stellungnahme Normenkontrollverfahren B-Plan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“](#),
 Büro für Verkehrs- und Stadtplanung BVS Rödel & Pachan, Kamp-Lintfort,
 20.08.2019
- [Stellungnahme Büro für Verkehrs- und Stadtplanung BVS Rödel & Pachan, Kamp-Lintfort, 13.05.2022](#)
- Stellungnahme zur optimalen Bauweise der Transportwegbeziehung
 Ingenieurbüro Dienstknecht
 Dipl.-Ing. A. Dienstknecht, Düren, Mai 2016
- Konzeptanalyse und -bewertung zur Strategischen Standorterweiterung,
 WZL der RWTH Aachen M.Sc. T. Hempel / M.Sc. P. Hünnekes
 Aachen, April 2016
- Farbkünstlerische Gesamtgestaltung
 Farbdesign J. Gniesmer, Bad Kreuznach, August 2015

7 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kirchberg Nr. 14 "Ortseingang" umfasst eine Fläche von ca. 4,44 ha mit folgender Unterteilung::

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Gewerbegebiet (GE)	29.242 m ²	66 %
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)	3.355 m ²	8 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Überlagerung mit Versickerungsanlagen)	10.143 m ²	23 %
Wasserflächen ('Altdorf-Kirchberg-Koslarer Mühlenteich	1.660 m ²	3 %
Gesamtfläche	44.400 m²	100 %