

# **ANLAGE 3**

## **Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

### **Arbeitstitel: Maarhäuser Weg/Hansestraße in Köln-Porz-Gremberghoven**

---

#### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Ein bundesweit tätiges Discountunternehmen plant am Standort Köln-Porz-Gremberghoven die Errichtung eines Logistikzentrums. Das geplante Logistikzentrum nimmt die Funktion eines regionalen Verwaltungssitzes (sogenannte Regionalgesellschaft) ein, die innerhalb des Unternehmens folgende Funktionen erfüllt:

- Warenlagerung, -bereitstellung und –auslieferung
- Filialbelieferung von ca. 80 – 100 Discountmärkten im Großraum Köln
- Filial-, Mitarbeiter- und Geschäftsverwaltung
- Filialexpansion- und Steuerung
- Controlling
- Waren- und Aktionsgeschäft
- Wertstofflagerung und – recycling
- Filialretouren.

Derzeit gibt es deutschlandweit 39 Regionalgesellschaften. Zukünftig sollen im Logistikzentrum in Porz mindestens 250 bis 300 Mitarbeitende in Vollzeit beschäftigt werden.

#### **2. Verfahren**

Das Plangebiet liegt mit einem 65 m tiefen Streifen parallel zur Hansestraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 74420/03 mit dem Arbeitstitel „Industriegebiet Gremberghoven“ und größten Teils im Außenbereich. Geplant ist, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren nach § 2 Absatz 1 BauGB aufzustellen mit dem Ziel, ein Gewerbegebiet für ein Logistikzentrum mit angegliedertem Verwaltungs-/Bürotrakt sowie Stellflächen für Personenkraftwagen und Lastkraftwagen festzusetzen.

Auf der Grundlage einer ersten Konzeptplanung wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) sowie der Dienststellen in der Zeit vom 19.09. bis 28.10.2022 durchgeführt. Im Ergebnis wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet und die Begründung angepasst. Mit den vorliegenden Unterlagen sollen die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB beschlossen werden.

#### **3. Erläuterungen zum Plangebiet**

##### **3.1 Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Porz-Gremberghoven im Südosten von Köln und umfasst die gesamte Fläche des Flurstücks 656, Flur 5, Gemarkung Heumar in einer Größe von circa 13 ha nördlich der Hansestraße. Das Plangebiet liegt südlich der Straße Maarhäuser Weg, westlich der Bahntrasse der Deutschen Bahn, nördlich der Theodor-Heuss-Straße und nordöstlich der Hansestraße.

### **3.2 Bestandssituation**

Das Plangebiet wird derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt. Sowohl parallel zur Bahntrasse als auch entlang der Hansestraße, befindet sich eine Baumreihe, letztere ist durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nummer 74420/03 zum Erhalt festgesetzt.

Nördlich des Maarhäuser Weg existiert bereits ein Logistikzentrum (Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nummer 75420/05 „Hansestraße“) Südlich der Hansestraße grenzen klassische Gewerbegebiete sowie vereinzelte Wohngebäude an. Jenseits der Bahngleise im Nordosten liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### **3.3 Erschließung**

Die äußeren öffentlichen Erschließstraßen sind Maarhäuser Weg und die Hansestraße sowie die Theodor-Heuss-Straße. Das Grundstück ist damit gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In rund 300 m Entfernung verläuft die Bundesautobahn 59 südlich des Plangebiets. Das Gebiet liegt im Nahbereich der Anschlussstelle Köln - Gremberghoven zur Autobahn A 559 und der Anschlussstelle Köln - Rath zur A 59 (in Richtung A 3). Über die Hansestraße und Theodor-Heuss-Straße besteht eine schnelle Anbindung an die angrenzenden Porzer Ortsteile (z.B. Eil, Porz-Zentrum).

Das Plangebiet ist zudem über die Haltestelle „Fuggerstraße“ der Buslinie 154 sowie die Haltestelle „Maarhäuser Weg“ der Buslinien 151 und 154, die unmittelbar am Plangebiet liegt, an das Busnetz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Mit der Buslinie 154 ist die Haltestelle der Deutschen Bahn "Porz-Steinstraße" sowie die gleichnamige Haltestelle der Stadtbahnlinie zu erreichen. Hier verkehrt die S-Bahn-Linie S12 in Richtung Köln-Zentrum und Troisdorf sowie die Stadtbahnlinie U7 in Richtung Köln-Zentrum und Zündorf.

## **4. Vorhandenes Planungsrecht**

### **4.1 Regionalplan**

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen- GIB“ und teilweise als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Überlagerung „Regionale Grünzüge“ dargestellt.

Mit Neuaufstellung des Regionalplanes soll zukünftig für das gesamte Plangebiet der Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) festgelegt werden.

### **4.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Für die Errichtung eines Logistikzentrums soll im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, demnach kann der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **4.3 Landschaftsplan (LP)**

Der Landschaftsplan der Stadt Köln enthält für das Plangebiet Darstellungen. Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes (LSG) 22 "Königsforst und vorgelagerte Freiräume" mit dem Entwicklungsziel 1 (Erhaltung und Weiterentwicklung einer weitgehend naturnahen Landschaft).

Gemäß Landschaftsgesetz NRW treten im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

#### **4.4 Bebauungsplan**

Für einen Teilbereich entlang der Hansestraße besteht der Bebauungsplan Nummer 74420/03 von 1992. In einem 65 m tiefen Streifen parallel zur Hansestraße setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet – GE fest. Dieser Streifen ist in einen GE 1 und GE 2 gegliedert. Innerhalb des GE 2 sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig. Innerhalb des GE 1 und GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Zur freien Landschaft ist ein 10 m breiter Streifen mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

#### **4.5 Sonstiges**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wasserwerke Westhoven und Erker Mühle. Bei der weiteren Planung sind die Vorschriften der jeweiligen Wasserschutzzoneverordnungen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Köln-Bonn und im Schutzbereich des Köln-Bonn-Radars. Das gesamte Plangebiet liegt in der Nachtschutzzone des Köln/Bonner Flughafens. Das Plangebiet liegt zudem gemäß Fluglärmschutzverordnung im Lärmschutzbereich der Tagschutzzone 2 und im Anlagenschutzbereich "Bauwerke"/"Windkraft" gemäß § 18a LuftVG.

### **5. Alternativenprüfung**

Bereits auf Flächennutzungsplanebene wurden alternative gewerbliche Flächen untersucht und bewertet. Große Gewerbeflächen, die für ein Logistikzentrum erforderlich sind, wurden andernorts nicht gefunden, um Alternative Standort zu untersuchen. Für das Unternehmen bietet der rechtsrheinische Standort die Möglichkeit, die (Filial)-Belieferung via Porz ausschließlich rechtsrheinisch zu betreiben. Linksrheinisch gibt es dafür das Zentrallager Kerpen, das ebenso wie das Lager in Leverkusen an der Kapazitätsgrenze ist. Alternative Standorte im rechtsrheinischen Köln wurden geprüft, aber aufgrund mangelnder Flächengröße verworfen. Die Flächenverfügbarkeit stellte somit ein limitierendes Kriterium bei der Standortsuche dar.

### **6. Städtebauliches Konzept**

Das geplante Gebäude des Logistikzentrums nimmt einen Großteil des Plangebietes ein (Bruttogrundfläche: circa 48.000 qm). Das Hauptgebäude wird mit einer abgestuften Bauhöhe geplant. Die geplante maximale Gesamthöhe des Gebäudes beträgt im Bereich des Hauptlagers circa 22,50 m exklusive Dachaufbauten. Auf diesem Teil des Gebäudes werden technische Aufbauten wie Kühlanlage, Verdampfer, Treppenhaus errichtet (circa 10% der gesamten Dachfläche). Die restlichen circa 90% des hohen Lagerdachs wird eine Photovoltaik-Anlagen geplant. Die niedrigeren Dachbereiche mit circa 15 m Höhe erhalten eine Dachbegrünung. Im Bereich des Verwaltungs- und Bürotraktes wird eine Dachterrasse für Beschäftigte vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung für die Anlieferung mit Lastkraftwagen und den Personenkraftwagen der Mitarbeitenden erfolgt getrennt über die Hansestraße. Eine ergänzende Zufahrt bspw. für die Feuerwehr oder als Notfallausfahrt ist über den Maarhäuser Weg geplant.

Die circa 200 Stellplätze sowie Fahrradabstellmöglichkeiten in ausreichender Zahl sollen in einem begrünten Parkdeck untergebracht werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird vor dem Hintergrund des noch zu erarbeitenden Mobilitätskonzeptes im weiteren Verfahren ermittelt. Ein Technikgebäude und Sprinklertank sind vorgesehen. Darin finden sich Nebenanlagen wie Notstromaggregat und Sprinklertankpumpe. Der Sprinklertank ist mit circa 10 - 12 m Höhe geplant. Zusätzlich wird es neben einem Pförtnergebäude auch ein Gebäude für LKW-Fahrende als Aufenthaltsbereich inklusive sanitären Einrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten wie Snack- und Kaffeeautomaten geben. Eine Versiegelung der Grundstücksfläche wird - wie für gewerbliche Nutzungen üblich - zu rund 80% geplant.

Als Abschirmung des durch den Betrieb des Logistikzentrums entstehenden Lärms gegenüber den Immissionsorten an der Heumarer Straße (südlich des Plangebietes) werden im Bereich der Recycling-Anlage sowie zwischen den beiden Zufahrten an der Hansestraße begrünte Lärmschutzwände vorgesehen.

Folgende Funktionen/ Abläufe liegen dem Planungskonzept zugrunde:

Arbeitsabläufe:

- Anlieferung, Lagerung und Kommissionierung von Waren des täglichen Bedarfs.
- Die Entladung der Lieferfahrzeuge erfolgt nach Aufforderung am vorgegebenen Ladetor. Hierzu rangieren die Lastkraftwagen an das entsprechende Tor. Sämtliche Entladevorgänge finden unmittelbar in das Lager statt. Alle Tore werden mit Torabdichtungen ausgestattet, so dass die im Inneren entstehenden Geräusche im Hinblick auf die Nachbarschaft nicht relevant sind.
- Zur Minimierung der Rangiervorgänge werden stationäre Vorschubüberladebrücken, vollhydraulisch, mit elektrischem Antrieb und automatischer Rückkehr eingebaut.

Notwendige Maschinen, Apparate, Fördereinrichtungen, Betriebsfahrzeuge:

- Diverse batteriebetriebene Stapler und Flurförderfahrzeuge.
- Im Bereich der Entsorgung werden Kanalballenpressen betrieben; die u.a. Kartonage, Plastik, PET zu kompakten Ballen pressen. Die einzelnen Ballen werden im angrenzenden Wertstofflager zwischengelagert und später abtransportiert.
- Innerhalb des Logistikzentrums werden ebenfalls gekühlte und tiefgekühlte Produkte gelagert, mittels Kälteanlage, die mit natürlichen Kältemitteln (Ammoniak) betrieben werden. Die Menge des eingesetzten Ammoniaks wird mit rund 4 Tonnen über den Grenzwert von 3 Tonnen hinausgehen, sodass eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erforderlich wird.

Notwendige Betriebszeit:

- Betrieb des Logistikzentrums 7 Tage je Woche und 24 Stunden je Tag.

Fahrzeugbewegungen:

Lastkraftwagen:

- Be- und Entladung von maximal 275 Lastkraftwagen je Tag (24 Stunden),
- Insgesamt maximal 550 Ein- und Ausfahrten je Tag (24 Stunden),
- 65 Lastkraftwagen sowie 130 Ein- und Ausfahrten in der am stärksten ausgelasteten Stunde.

Personenkraftwagen:

- 250 bis 300 Personenkraftwagen (24 Stunden),
- Insgesamt 600 Ein- und Ausfahrten je Tag (24 Stunden),
- 130 Personenkraftwagen sowie 260 Ein- und Ausfahrten in der Spitzenstunde.

#### Energieversorgung:

Die Angaben zur Energieversorgung einschließlich evtl. Erzeugung und Speicherung von Energie im Plangebiet werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Das Unternehmen plant in der Immobilie zahlreiche energieeffiziente Eigenschaften. Unter anderem soll das Gebäude vollständig mit LED-Beleuchtung ausgestattet werden. Tageslichtkuppeln und Sichtfenster sorgen für eine gute Durchflutung mit Tageslicht und weiterer Energieeinsparung. Im Gebäudebetrieb kann auf fossile Energieträger verzichtet werden, da die Abwärme der Kälteanlagen genutzt wird um das Gebäude zu beheizen. Es werden lediglich natürliche Kältemittel zum Einsatz kommen. Photovoltaik-Anlagen zur eigenen Stromversorgung werden auf den Dachflächen installiert. Zusätzlich wird das Gebäude mit Isopaneelfassaden und einer Dachdämmung ausgestattet. Ladesäulen für Elektrofahrzeuge und Akkuladestationen für Elektrofahrräder (E-Bikes) ergänzen das Angebot.

#### Begrünung:

Das städtebauliche Konzept sieht umfassende Begrünungsmaßnahmen vor. Neben Dachbegrünung am Haupt- und den Nebengebäuden, wie das Pförtnergebäude und das Aufenthaltsgebäude für die Fahrer, sollen Fassadenbegrünungen das Parkdeck und die Lärmschutzwände ergänzen. Baumpflanzungen und die Anlage von natürlichen Retentionsbecken auf dem Grundstück tragen zu einem grünen Erscheinungsbild bei und minimieren den Eingriff durch das Vorhaben ökologisch und klimawirksam.

## **7. Auswirkungen der Planung / Umweltbelange**

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB erforderlich. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt, der im weiteren Verfahren erarbeitet und Bestandteil der Begründung wird.

### **7.1 Ver- und Entsorgung, technische und soziale Infrastruktur**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Abwasser und Strom kann über die vorhandenen Anlagen in den umliegenden Straßen gesichert werden. Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen erfolgt im Laufe der weiteren Planung.

### **7.2 Entwässerung**

Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser wird im weiteren Planverfahren im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes durch einen Fachgutachter geprüft. Geplant ist die Versickerung der Dach- und Hofflächen über die belebte Bodenzone in mehreren Versickerungsflächen im Plangebiet.

Das im weiteren Planverfahren zu erstellende Entwässerungskonzept wird auch geeignete Maßnahmen zur Risikovorsorge im Starkregenfall vorschlagen. Bei Bedarf werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

### **7.3 Boden, Natur und Landschaft, Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung**

Die Auswirkungen der Planung auf die Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren ermittelt; entsprechende Ausgleichmaßnahmen werden festgelegt. Im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags werden die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft beschrieben und bewertet und Minderungsmaßnahmen erarbeitet.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrags werden alle vorhandenen Bäume erfasst und bewertet. Ebenfalls wird geprüft, ob zum Erhalt festgesetzte Bäume von der Planung betroffen sind, die Berücksichtigung finden.

#### **7.4 Artenschutz**

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine Artenschutzprüfung ist in Arbeit. Die Kartierungen vor Ort sind mittlerweile abgeschlossen; es fand eine Erfassung der Brutvögel, der Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und der Haselmaus statt. In allen Fällen der genannten Artengruppen sind die Ergebnisse unspektakulär. Die Suche nach Vorkommen der Haselmaus war ohne Befund, womit ein häufig auftretender artenschutzrechtlich relevanter Sachverhalt für das Grundstück in Köln-Porz-Gremberghoven nicht zum Tragen kommt. Auch Fledermausquartiere konnten nicht identifiziert werden.

#### **7.5 Klima**

Die Klimaschutzleitlinien werden in der weiteren Planung beachtet, eine entsprechende Zustimmungserklärung der Vorhabenträgerin vom 23.11.2022 liegt vor.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Maßnahmen festgesetzt werden können, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen. Maßnahmen zur Verbesserung des klimatischen Zustandes und zur Verringerung der Überhitzung wie Erhöhung der Rückstrahlwirkung von Dächern, Fassaden und Flächen durch die Wahl reflektierender Materialien und heller Farben, Baumpflanzungen und eine möglichst winddurchlässige Bepflanzung werden im weiteren Verfahren geprüft bzw. bereits eingeplant. Vorgesehen sind mehrere Versickerungsmulden im Plangebiet, die bei Anstau mit Regenwasser durch Verdunstungskühlung positive Effekte auf das Kleinklima haben.

Dachbegrünungen sind vorgesehen und werden soweit möglich umgesetzt. Die Umsetzbarkeit von Fassadenbegrünung wird unter Berücksichtigung lebensmittel- und brandschutzrechtlicher Vorgaben zum Betrieb von Logistikimmobilien mit Umschlag von Lebensmitteln näher geprüft. Passive Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung und alternative Formen klimaneutraler Mobilität werden geprüft.

Das Vorhaben beinhaltet Maßnahmen der Klimawandelanpassung wie die Rückhaltung des Starkregens auf dem Grundstück, dementsprechend Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstungskühlung, Baum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünungen, Ausschluss fossiler Brennstoffe. Die Beachtung von Kriterien der Nachhaltigkeit bzw. Kreislaufwirtschaft ist Bestandteil des Vorhabens, eine Orientierung an die Kriterien von Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB-Kriterien) oder vergleichbaren Systemen ist vorgesehen. Eine Zertifizierung wird im weiteren Projektverlauf geprüft.

Durch den Grundstückszuschnitt und die Flächenverfügbarkeit ist die Flexibilität in der Ausrichtung des Gebäudes eingeschränkt. Dennoch wird im weiteren Verfahren im Rahmen eines Energiekonzeptes geprüft, wie möglichst wenig Heiz- und Kühlenergie verbraucht wird. Im Gebäudebetrieb kann auf fossile Energieträger verzichtet werden, da die Abwärme der Kälteanlagen genutzt wird, um das Gebäude zu beheizen. Es werden lediglich natürliche Kältemittel zum Einsatz kommen. Photovoltaik-Anlagen werden auf den Dachflächen installiert. So soll eigens Strom erzeugt werden. Die Immobilie wird zusätzlich mit Isopaneelfassaden und einer Dachdämmung ausgestattet.

#### **7.6 Bodenschutz**

Bei Entwicklung des Plangebietes wird es zu Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen kommen. Es wird im weiteren Verfahren aber untersucht, wie diese Beeinträchtigungen möglichst

gering ausfallen werden. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags berücksichtigt. Die Eingriffe in den Boden werden bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.

## 7.7 Störfallschutz

Das Logistikzentrum enthält Anlagenteile, die einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) unterliegen. Dazu gehört die Lagerung von mehr als 100 Tonnen und Behandlung von mehr als 10 Tonnen pro Tag von Abfällen. Diese Menge stellt keine Anlage gemäß § 3 der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) dar (Industriebetrieb). Bei den Abfällen handelt es sich vor allem um Verpackungsabfälle (Pappe und Papier bzw. Kunststoff) sowie um Lebensmittelabfälle. Daneben fallen Abfälle auch beim Betrieb des Logistikzentrums selbst an, insbesondere Pappe und Papier bzw. Kunststofffolien.

Die Lagerung von Feuerwerkartikeln erfolgt jährlich wiederkehrend in den letzten fünf Kalenderwochen des Jahres sowie in den ersten vier Kalenderwochen des Folgejahres. Die Lagerung von 49 Tonnen Netto-Explosivstoffmasse, Klasse I und II pyrotechnischer Gegenstände, unterliegt der Genehmigungspflicht gemäß 4. BImSchV. Gelagert werden ausschließlich Feuerwerksartikel in gefahrgutrechtlich zugelassenen Transportverpackungen der Kategorie 1 und 2. Die Produkte werden vom Zentrallager in Form von individuell kommissionierten Lieferungen an die Filialen geschickt. Nach Ablauf des Feuerwerksverkaufs werden die Restanten aus den Filialen an das Zentrallager zurückgeführt, dort zu Transporteinheiten verdichtet und an den Hersteller zurückgegeben.

Die Angaben zur immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbedürftigkeit werden im weiteren Bauleitplanverfahren entsprechend konkretisiert. Geplant ist der Betrieb einer Ammoniak-Kälteanlage mit einer Füllmenge von circa 4 Tonnen NH<sub>3</sub> gemäß 4. BImSchV, Anhang 1. Die geplante Anlage stellt keine Anlage gemäß § 3 der 4. BImSchV dar.

Das geplante Logistikzentrum ist weder Betriebsbereich noch Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a BImSchG und unterliegt damit nicht den Regelungen der Seveso-III-Richtlinie. Angemessene Sicherheitsabstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten bzw. Nutzungen sind daher im Bebauungsplanverfahren nicht zu ermitteln.

## 7.8 Immissionsschutz

Aufgrund der räumlichen Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen (auch Wohngebäude, Büros) können schalltechnische Konflikte nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher sicherzustellen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund des Anlagenlärms durch das geplante Logistikzentrum hervorgerufen werden. Zudem dürfen bereits bestehende gewerbliche Nutzungen nicht in ihrem aktuellen Betrieb durch die Ansiedlung des Logistikzentrums eingeschränkt werden. Aus schalltechnischer Sicht sind die Geräuscheinwirkungen durch Anlagenlärm zu untersuchen und anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu bewerten. Neben den Geräuscheinwirkungen durch den Anlagenlärm ist die Zunahme des Verkehrslärms zu untersuchen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird daher eine schalltechnische Untersuchung zu den Einwirkungen auf das Plangebiet, zu den Auswirkungen auf die bestehende Wohnnachbarschaft und den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch einen anerkannten Fachgutachter erarbeitet.

Eine bereits durchgeführte schalltechnische Machbarkeitsstudie (Konzept dB plus GmbH, Mai 2022) kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Anlagenlärm:

Am Tag werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB unterschritten. Für den Beurteilungszeitraum Tag werden die Geräuschimmissionen aufgrund der Betriebstätigkeiten des Logistikzentrums somit als schalltechnisch verträglich

eingestuft. Der Nachtzeitraum ist als deutlich kritischer zu beurteilen. Für die lauteste Nachtstunde werden Beurteilungspegel zwischen 31 dB(A) und 55 dB(A) ermittelt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an zahlreichen Immissionsorten überschritten, vor allem entlang der Hansestraße und an der nächstgelegenen Wohnnutzung an der Heumarer Straße. Es wurde daher ein Schallschutzkonzept entwickelt, das vor allem aktive Maßnahmen beinhaltet (Schallschutzwände mit einer Gesamtlänge von circa 300 m). Unter Berücksichtigung des Schallschutzkonzepts lässt sich die schalltechnische Verträglichkeit des Planvorhabens nachweisen.

Zunahme des Verkehrslärms:

Das Planvorhaben befindet sich in einem gewerblich und industriell genutzten Gebiet. Ein Großteil der Verkehre wird wahrscheinlich über die Hansestraße zum Maarhäuser Weg und anschließend zur Bundesautobahn 59 geführt. Entlang des Maarhäuser Wegs befinden sich keine schutzwürdigen Nutzungen mit der Schutzwürdigkeit eines reinen Wohngebietes (WR), einem allgemeinen Wohngebiet (WA) oder einem Mischgebiet (MI) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für Nutzungen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten ist eine Zunahme des Verkehrslärms weitestgehend hinnehmbar. Eine Verkehrszunahme entlang der Theodor-Heuss-Straße in südliche Richtung (Stadtteil Eil) sowie nach Norden (Stadtteil Rath-Heumar) sollte vermieden werden, da sich in den beiden Stadtteilen zahlreiche schutzwürdige Wohnnutzungen befinden. Da die Theodor-Heuss-Straße bzw. in nördliche Richtung die Eiler Straße bereits im Status quo stark befahren sind, ist das Erreichen der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht nicht auszuschließen. Die Lärmkartierung Nordrhein-Westfalen (<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>) gibt dazu einen ersten Anhaltspunkt. Für eine abschließende Beurteilung sind konkrete Verkehrszahlen notwendig, die im Rahmen einer zu erarbeitenden Verkehrsuntersuchung noch erhoben werden.

## **7.9 Verkehrsuntersuchung / Mobilitätskonzept**

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wird auch ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das Möglichkeiten aufzeigt die entstehenden Kfz-Verkehre zu minimieren und die vorhandenen Mobilitätsbedürfnisse durch alternative Mobilitätsangebote abzudecken.

## **8. Planverwirklichung**

Die Realisierung des Logistikzentrums ist kurzfristig vorgesehen. Begleitend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen werden.