

**BEGRÜNDUNG  
SATZUNG :**

**S. 1**

**1. AUSGANGSSITUATION**

- 1.1 Verfahrensstand
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Bestehende Situation
- 1.4 Vorhandenes Planungsrecht
- 1.5 Planungsanlass

**2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

**3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.2.1 Grundflächenzahl
  - 3.2.2 Höhe baulicher Anlagen
- 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Nebenanlagen/Stellplätze
- 3.5 Verkehrsflächen
  - 3.5.1 Äußere Erschließung
  - 3.5.2 Innere Erschließung
  - 3.5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 3.7 Ver - und Entsorgung

**4. ÖKOLOGIE UND BEGRÜNUNG**

- 4.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- 4.2 Umweltbericht

**5. IMMISSIONSSCHUTZ**

**6. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

- 6.1 Besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich
- 6.2 Denkmalschutz

**7. BODENORDNUNG**

**8. ALTLASTEN**

**9. SONSTIGES**

**10. STRUKTURDATEN**

**SATZUNG :**

**1. AUSGANGSSITUATION**

**1.1 Verfahrensstand**

Der Rat der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 09.07.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes SI 232 A " Gewerbegebiet Europaring", Stadtteil Sindorf gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 23.09.2002 bis einschließlich 25.10.2002 statt. Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, wurde im Zeitraum vom 22.7.2002 bis einschließlich 06.09.2002. Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr hat in seiner Sitzung am gem. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes SI 232 A " Gewerbegebiet Europaring " beschlossen. Die Beteiligung der Bürger nach § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.02.2003 bis 28.03.2003, die Träger öffentlicher Belange wurden vom 10.02.2003 bis 14.03.2003 beteiligt.

**1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtteils Sindorf und weist eine Größe von ca. 24 ha auf. Es wird im Norden durch den Europaring (K 39), im Osten durch die Visteonstraße und im Süden durch die Autobahn A 4 begrenzt. Der westliche Teil des Plangebietes wird durch den Wirtschaftsweg (Parzellen 346 und 104 in der Flur 5, Gemarkung Kerpen) begrenzt.

**1.3 Bestehende Situation**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind mehrere Flächen bereits bebaut. Westlich der Visteon – Straße befinden sich Verwaltungs– und Betriebsgebäude des Unternehmens Visteon (Automobilzulieferung) , im südlichen Teil des Plangebietes an der Michael – Schuhmacher – Straße befindet sich das Gelände des Michael Schumacher Kartzentrums mit Indoor – Kartbahn, Außen – Kartbahn, Motorsportmuseum und Restaurationsbetrieb. Östlich des Kartzentrums liegt das Betriebsgelände des Telekommunikationsunternehmens Ish. Der noch nicht bebaute Teil des Plangebietes wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

**1.4 Vorhandenes Planungsrecht**

Der Bebauungsplan SI 232 " Gewerbegebiet Europaring " überdeckt den Geltungsbereich des seit dem 31.10.2000 rechtswirksamen Bebauungsplanes SI 231 B " Hahner Äcker West " fast vollständig. Der BP 231 B setzt gewerbliche Bauflächen, die auf Grundlage der Abstandsliste NRW von 1998 nach Art der zulässigen Nutzung bzw. der Art der Anlagen und Betriebe gegliedert sind, fest. Weiterhin ist eine ringförmige Erschließungsstraße die an die beiden Kreisverkehrsplätze an der Visteonstraße angeschlossen ist, im BP 231 B festgesetzt.

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan SI 231 B " Hahner Äcker West " bzgl. der Erschließungs - und Grünplanung inhaltlich wesentlich von den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan SI 232 A abweicht, wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan SI 231 B " Hahner Äcker West " aus Gründen der Rechtssicherheit parallel zur Aufstellung des BP 232, aufgehoben. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes SI 232 A " Gewerbegebiet Europaring " ist der Bebauungsplan SI 231 B aufgehoben.

Der nördliche Kreisverkehrsplatz an der Visteonstraße soll nach der Planung des Bebauungsplanes SI 232 A " Gewerbegebiet Europaring " zu einer 3 - astigen Kreuzung zurückgebaut werden. Der bestehende Kreisverkehrsplatz befindet sich im Geltungsbereich des

**SATZUNG :**

rechtsverbindlichen Bebauungsplanes SI 231 A " Hahner Äcker Ost ". Der Bebauungsplan SI 231 A " Hahner Äcker Ost " wird in dem betreffenden Bereich durch den Bebauungsplan SI 232 A " Gewerbegebiet Europaring " aufgehoben und ersetzt.

Der verbindliche Gebietsentwicklungsplan, Region Köln, 27. Änderung, trifft für das Plangebiet die Darstellung " Gewerbe - und Industrieansiedlungsbereich " (GIB). Im Rahmen der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kerpen kam es zu einer großräumigen Darstellung von gewerblichen Bauflächen, u.a. auch für das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**1.5 Planungsanlass**

Im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes SI 231 B " Hahner Äcker West ", Stadtteil Sindorf haben sich mittlerweile einige Unternehmen angesiedelt. Das sich nördlich der Michael – Schuhmacher – Straße angesiedelte Unternehmen, die Firma Visteon hat erhebliche Expansionswünsche, die sich jedoch nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes SI 231 B vereinbaren lassen. Da die Grundzüge der Planung durch die zu ändernden Planung berührt werden, wird kein Planänderungsverfahren betrieben, sondern die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Si 232 A " Gewerbegebiet Europaring " eingeleitet.

**2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Die Stadt Kerpen betreibt seit einigen Jahren eine vorausschauende Gewerbepolitik, die an prädestinierten Standorten in hervorragender Erschließungslage großflächige zusammenhängende Gewerbeflächen ausweist.

Das Gewerbegebiet " Europaring " ist am Kreuzungspunkt der BAB 4 mit der BAB 61 durch eine ausgesprochen günstige verkehrsmäßige Erschließung gekennzeichnet. Es grenzt unmittelbar an das bereits bestehende Gewerbegebiet "Hahner Äcker Ost" (Gewerbe - und Technologiepark)an. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Europaring" ist es, ein Gewerbegebiet mittlerer Größenordnung zu schaffen, das neuzeitlichen städtebaulichen Vorschriften entspricht. Weiterhin soll durch den Bebauungsplan SI 232 A das auf Grundlage des Bebauungsplanes SI 231 B " Hahner Äcker West " entstandene Gewerbegebiet westlich der Visteonstraße mit teilweise geänderten planerischen Zielsetzungen weiter entwickelt werden

**3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE**

**3.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Für alle Bauflächen des Plangebietes wird Gewerbegebiet GE (gem. § 8 BauNVO) festgesetzt.

**Gliederung der Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften**

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 (4) BauNVO auf der Basis der Abstandsliste 1998 (Abstandserlass vom 2.4.1998 - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft \* (SMBl. NW. 283) - VB 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

In der Abstandsliste sind die aus Immissionsschutzgründen zu berücksichtigenden Schutzabstände zwischen Wohngebieten und Gewerbegebieten dargestellt. Die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste 1998 sind im Bebauungsplan ausgeschlossen, Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI und VII sind zulässig. In den Abstandsklassen VI und VII sind Betriebe und Anlagen die aus Immissionsschutzgründen einen Abstand von 200m (V) beziehungsweise 100m (VI) von der nächstgelegenen Wohnbebauung einhalten müssen, zulässig.

Bei den zu schützenden Gebieten handelt es sich um ein " Allgemeines Wohngebiet " nördlich des Plangebietes an der Theodor - Heuss – Straße, welches ca. 300 m vom Gewerbegebiet " Europaring " entfernt liegt und um ein Kasernengelände mit hohem Anteil an Wohnunterkünften südlich der A 4. Die Wohnunterkünfte der Kaserne befinden sich in etwa 200m Entfernung von dem Gewerbegebiet "Europaring".

Durch den Ausschluss der Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V werden die benachbarten schützenswerten Gebiete vor gebietsübergreifenden Immissionen aus dem Gewerbegebiet " Europaring " geschützt.

Um den im Plangebiet bereits ansässigen Betrieben eine Standort - und Planungssicherheit sowie Entwicklungsmöglichkeiten gewähren zu können, sind Betriebe und Anlagen aus den Abstandsklassen I – V als untergeordnete Betriebsteile oder Anlagen für die betriebliche Energieversorgung ausnahmsweise zulässig. Um schädliche Umwelteinwirkungen im Plangebiet und in den schützenswerten Gebieten zu vermeiden, sind die Emissionen der betreffenden Anlagen durch besondere technische Maßnahmen und Betriebsbeschränkungen entsprechend zu reduzieren.

In der Zone 2 des Bebauungsplanes SI 232 A befindet sich die Außenkartbahn des Michael Schuhmacher Kartcenters. Bei dieser Anlage handelt es sich um eine nach § 4 BImSchG genehmigte Anlage, die nach den Festsetzungen des BP 232 A unzulässig ist.

Um die Anlage in ihrem Bestand zu sichern und Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen zuzulassen, ist dieser Bereich nach § 1 (10) BauNVO als vorhandene bauliche Anlage festgesetzt.

Zulassungsvoraussetzung für mögliche Änderungen , Erweiterungen und Erneuerungen ist, dass durch besondere technische Maßnahmen und durch Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf Nachtbetrieb - die Emissionen so weit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch den Betrieb in den nahe liegenden , schutzwürdigen Gebieten und im Plangebiet vermieden werden.

#### **Ausschluss von Nutzungen**

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Gewerbebetriebe Lagerplätze und Tankstellen, ausgeschlossen worden.

Lagerplätze werden aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen, um der Intention des Bebauungsplanes ein architektonisch hochwertiges Gewerbegebiet zu schaffen, planungsrechtlich Rechnung zu tragen.

Bei Tankstellen handelt es sich um verkehrlich stark frequentierte Nutzungen. Um den derzeit schon hoch belasteten Kreuzungsbereich Visteonstraße/Europaring von weiteren hohen Verkehrsbelastungen zu schützen, werden Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen.

**SATZUNG :**

Der Ausschluss von nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie den nach § 8 (1) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben Bordelle, Eros-Centern und ähnliche Unternehmungen begründet sich damit, dass durch hohe Mietzahlungsbereitschaft bzw. überhöhte Kaufpreise dieser Unternehmen die Verfügbarkeit der Grundstücke für andere Gewerbebetriebe nicht mehr gegeben ist.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Baumärkten, Gartencentern sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen nicht nur im GE-Gebiet zulässig sind, sollen die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kerpen geschützt werden. Weiterhin soll durch den Ausschluss dieser Nutzungen verhindert werden, dass durch potentielle Einzelhandelsnutzungen zusätzliche Verkehre in das GE-Gebiet geführt werden.

Durch den Ausschluss der nach § 8 (1) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe " Autowaschanlagen " als eigenständige Anlagen, die verkehrlich stark frequentiert werden, soll der hoch belastete Kreuzungsbereich Visteonstraße/Europaring vor weiteren Verkehrsbelastungen geschützt werden. Die Waschanlagen werden auch aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen, um der Intention des Bebauungsplanes ein architektonisch hochwertiges Gewerbegebiet zu schaffen, planungsrechtlich Rechnung zu tragen.

**3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Mindesthöhe und maximale Höhe festgesetzt.

**3.2.1 Grundflächenzahl**

Die mit 0,75 festgesetzte GRZ und die Ergänzung hierzu, dass die festgesetzte GRZ nicht durch Nebenanlagen und Stellplätze überschritten werden darf und die vorgeschriebene 25%ige Begrünung der Baugrundstücke, sollen dem Gedanken des Gewerbeplans und durch die Minimierung der versiegelten Fläche dem Gedanken des Bodenschutzes Rechnung tragen.

**3.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Gebäudehöhen werden als Unter- bzw. Obergrenze der Oberkante Gebäude (OK) festgesetzt, um eine möglichst homogene Gestaltqualität zu gewährleisten. Den Bau fenstern sind jeweils Bezugspunkte in der öffentlichen Verkehrsfläche (OK nächstgelegener Kanaldeckel) zugeordnet.

Bemessungspunkt der Mindesthöhe von Gebäuden ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der Außenkante der Dachhaut. Durch diese Festsetzung soll gesichert werden, dass die Gebäude durch eine entsprechende Wandhöhe dem allgemeinen architektonischen Charakter des Baugebietes entsprechend gebaut werden und z.B. eingeschossige Gebäude mit geringen Wandflächen und großen Dachflächen unzulässig sind. Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante von 18.00m über Bezugspunkt entspricht einer bis zu 5-geschossigen Bebauung.

Durch die festgesetzten maximalen Höhen von 18.00m bzw. 13.00m über Bezugspunkt bestehen an den bereits vorhandenen Gebäuden noch Erweiterungspotentiale, so dass für die Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten an den bestehenden Standorten gewährleistet ist.

Durch die festgesetzten Höhen der Gebäude ist einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorgebeugt.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Gewerbegebiet werden entsprechend der zukünftig zu erwartenden Nutzungen großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Dies ist erforderlich, da die Anforderungen der zukünftig sich ansiedelnden Betriebe und deren besondere Bedürfnisse an die Bebauungsmöglichkeiten derzeit nur teilweise bekannt sind. Alle überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen umschrieben, um innerhalb der so begrenzten Flächen den zukünftigen Nutzern individuelle Bebauungen und Entwicklungsmöglichkeiten zu gestatten. Es wurde eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) Baunutzungsverordnung festgesetzt, um auch Gebäude über 50 m Länge mit einem seitlichen Grenzabstand errichten zu können und so einen hohen Freiflächenanteil zu erzielen.

### **3.4 Nebenanlagen/Stellplätze**

Gemäß § 14 (1) BauNVO und § 12 (6) BauNVO werden Nebenanlagen und Stellplätze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen, um ein hohes Maß an durchgrünten Freiflächen und Grünzügen zu erhalten.

Im Bereich der Autobahn BAB 4 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen nicht zulässig, um den Forderungen des § 9 des Bundesfernstraßengesetzes Rechnung zu tragen, nach denen derartige Anlagen in einer Bauverbotszone von 40 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen.

In der Planfassung sind die bestehenden Standorte einer Gasreglerstation und eines Trafos durch entsprechende Festsetzungen gesichert worden.

### **3.5 Verkehrsflächen**

#### **3.5.1 Äußere Erschließung**

Der Anschluss an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Visteonstraße an die K 39 (Europaring). Die Anbindung des Gewerbegebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die K 39 (Europaring) bis zur L 122 (Erfttalstraße) und weiter zur Anschlussstelle Kerpen BAB 4.

#### **3.5.2 Innere Erschließung**

Der Bebauungsplan SI 232 A umfasst die Trassen der Visteonstraße und der Michael – Schumacher – Straße.

Die beiden Straßen sind bis auf den Knotenpunkt Visteonstraße / Heinrich Hertz – Straße und eine Restfläche im westlichen Teil der Michael - Schumacher – Straße den Festsetzungen des Bebauungsplanes SI 232 A entsprechend, ausgebaut. Um eine westliche Erweiterung des Gewerbegebietes zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan SI 232 die öffentliche Verkehrsfläche bis an den westlichen Rand des Plangebietes geführt.

Die innere Erschließung der Bauflächen wird über interne, private Erschließungsstraßen erfolgen, so dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan SI 231 B festgesetzte Anbindung an den nördlichen Kreisverkehrsplatz der Visteonstraße entfallen kann. Die Fahrstreifen haben eine einheitliche Breite von 3,25 m, der einseitig geführte Geh- und Radweg von 2,5 m. Im Anschluss an die 6,5 m breite Fahrbahn sind alternierend mit Laubbäumen überstellte öffentliche Stellplatzanlagen und Grünstreifen vorgesehen. Die Stellplätze sind mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen, die durch ihre Fähigkeit, wie Verdunstung, Staubfilterung und Beschattung in klimaökologischer Hinsicht positiv wirken. Zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit soll bei der Artenauswahl auf heimische standortgerechte Arten zurückgegriffen werden.

### **3.5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Entlang der freien Strecke der K 39 werden Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, um die Verkehrssicherheit an der K 39 zu gewährleisten.

### **3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Teil des Plangebietes für zukünftige Kanalleitungstrassen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtbetriebe Kerpen (SBK) – Hauptabteilung Stadtentwässerung fest. Durch diese Festsetzung wird bei einer möglichen westlichen Erweiterung der Gewerbegebiete eine für die Abwasserentsorgung dieses Bereiches benötigte Trasse planungsrechtlich gesichert.

Um eine beidseitige Erschließung der Bauflächen mit Versorgungsleitungen zu gewährleisten, ist außerhalb der durch die Straßenbegrenzungslinien festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger festgesetzt.

### **3.7 Ver - und Entsorgung**

Im südlichen Teil des Plangebietes im Bereich der bereits fertig gestellten Erschließungsstraße ist bereits ein Mischsystem zur Abwasserbeseitigung und zur Beseitigung des Regenwassers vorhanden. Das Kanalsystem ist Bestandteil der genehmigten Entwässerungsplanung für den Gesamtbereich Hahner Äcker Ost und West. Das vorhandene Mischwassersystem ist ausreichend aufnahmefähig sowohl für Schmutz als auch für Regenwasser.

Im Hinblick auf die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung nach § 51 a LWG wurden im September 1996 im Auftrag der Stadt Kerpen von dem Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner (Bergheim) im Bereich des Bebauungsplangebietes Versickerungsversuche zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt. Nach dieser Untersuchung wird das Areal des Bebauungsplangebietes von einer Schluffdecke in einer Mächtigkeit von 2.0 m im Norden und 3.0 m im südlichen Teil des Plangebietes überdeckt. Eine oberflächennahe Versickerung schließt sich somit aus.

Die ausführlichen Messergebnisse sind dem Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Tillmanns & Partner zu entnehmen.

Für den Bebauungsplan SI 232 A " Gewerbegebiet Europaring " ist daher die Ausnahmeregelung des § 51 a Abs. 4 Satz 2 LWG aus folgenden Gründen anzuwenden:

1. Eine nach bisherigem Recht genehmigte Kanalisationsnetzplanung besteht bereits. Diese sieht vor, dass das Niederschlagswasser gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird. Die Kanalisationsnetzplanung schloss den Bau des im Bereich der Erfttalstraße (L 122) realisierten Regenrückhaltebeckens ein.

Der technische und wirtschaftliche Aufwand, um den Verpflichtungen des § 51 a LWG nachzukommen, (Aufbau eines Trennsystems), wäre unverhältnismäßig, da ein Mischsystem mit Hauptsammler bereits besteht.

2. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine wirtschaftliche Lösung für eine Versickerung oder Verrieselung oder eine ortsnahe Einleitung in ein bestehendes Gewässer nicht möglich, da der Austausch der oberen Deckschichten bis zu einer Mächtigkeit von 3.0 m zu kostenintensiv wäre.

#### **4. ÖKOLOGIE UND BEGRÜNDUNG**

Nach § 1 (5) und (7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Diese Belange sind im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und des Umweltberichtes detailliert untersucht worden.

##### **4.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

Für den Bebauungsplan SI 232 A ist eine Bilanzierung der durch den zukünftigen Bebauungsplan präjudizierten Eingriffe in den Naturhaushalt nach der Bewertungsmethode Froehlich + Sporbeck durchgeführt worden.

Das Ausmaß des ermittelten Eingriffs bestimmt den Umfang an Kompensationsmaßnahmen, die sich in Form von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan niederschlagen.

In den zeichnerischen Festsetzungen werden vor allem die Begrünungsmaßnahmen dargestellt, die den zukünftigen Gesamteindruck des Gewerbegebietes bestimmen. Die zeichnerische Fassung des Bebauungsplanes umfasst öffentliche und private Begrünungsmaßnahmen.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen besitzen neben der gestalterischen Wirkung durch ihre vernetzende und verbindende Struktur ökologische Funktionen, wobei diese in erster Linie von den " Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern " und dem Rahmengrün sowie von den Grünflächen 5.4. und 5.5 übernommen werden. Die begrüneten Flächen auf den Baugrundstücken erfüllen in erster Linie gestalterische Funktionen, die ökologische Bedeutung ist durch ihre geringe Größe und zahlreichen Störfaktoren geringer zu beurteilen.

Im Bebauungsplan sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche (Ordnungsnummer 5.1) sowie die private Grünfläche 5.3 entlang der äußeren Grenzen des Bebauungsplangebietes, gliedern das Gewerbegebiet landschaftlich in die Umgebung ein und bieten Sichtschutz und Abschirmung für das Plangebiet gegenüber den angrenzenden stark befahrenen Straßen und der Autobahn. Die übrigen privaten Grünflächen sind weitestgehend den jeweiligen Bauflächen angegliedert, so dass die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar in der Nähe der Eingriffsfläche durchgeführt werden können.

Die Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages hat ein Kompensationsdefizit innerhalb des Plangebietes von 506.707 Biotoppunkten ergeben.

Der ökologische Ausgleich für die durch die Planung präjudizierten Eingriffe in den Naturhaushalt kann nur zu einem Teil im Planbereich des Bebauungsplanes geleistet werden. Darüber hinaus ist ein externer Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich. Es sind außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes SI 232 A Flächen aus dem Ausgleichsflächenpool der Stadt Kerpen im Bereich nordöstlich des Stadtteiles Kerpen in der Gemarkung Mödrath, Flur 4, zwischen BAB 61 und dem Aussiedlerhof " Bellefontaine " , als externe Ausgleichsflächen gesichert worden. Die externen Ausgleichsflächen sind in einem Übersichtsplan der als Anlage der Begründung beigelegt ist, dargestellt. Der ökologische Wertzuwachs der externen Ausgleichsflächen entspricht 12 Biotoppunkten.



**SATZUNG :**

Für die durch die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes präjudizierten Eingriffe in den Naturhaushalt ist bei einem Wertzuwachs von 12 Biotoppunkten (nach Froehlich Sporbeck) eine Fläche von 4,22 ha aus dem Ausgleichsflächenpool der Stadt Kerpen vorzuhalten.

Weitere Informationen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Anlage zur Begründung zu entnehmen.

**4.2 Umweltbericht**

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. zur Vorprüfung des Einzelfalles, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch ein Planvorhaben eintreten können, ergibt sich aus § 3 (1) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG, sowie aus den §§ 3 b bis 3 f UVPG. Für die kommunale Planungspraxis sind insbesondere die in der vg. Anlage unter Nr. 18 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben von Bedeutung.

Für das geplante bauplanungsrechtliche Vorhaben ist nach der Anlage 1, Ziffer 18.8 zum UVPG – Gesetz eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich, da die im Bebauungsplan SI 232 A festgesetzte GRZ über dem Schwellenwert von 100.000 m<sup>2</sup> liegt.

Als Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist zusammenzufassen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Vorhaben zu erwarten sind und eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht.

Es finden aufgrund der geringen Bedeutung des Raumes für Natur und Landschaft keine relevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter statt. Aufgrund der Vornutzung (Intensiv genutztes Ackerland) sind die negativen Auswirkungen auf Wasser und Boden, die durch die nicht zu vermeidende Versiegelung der Flächen hervorgerufen werden, von geringer Bedeutung.

Die durch die zulässigen gewerblichen Nutzungen zu erwartenden Belastungen sind aufgrund des Ausschlusses stark emittierender Betriebe, bzw. verkehrlich stark frequentierter Betriebe eingeschränkt worden.

Die verbleibende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird durch Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der ökologischen Bilanzierung ermittelt wurden, kompensiert. Detaillierte Information sind dem Umweltbericht (Anlage zur Begründung) zu entnehmen.

**5. IMMISSIONSSCHUTZ**

Entlang der Autobahn BAB 4 und der K 39 ( Europaring ) werden für Büroräume und für Wohnungen von Betriebsinhabern, Betriebsleitern sowie Aufsichts- und Geschäftspersonen Maßnahmen zur Lärminderung festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet, dass keine die Gesundheit gefährdende Werte in den Innenräumen auftreten.

**6. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

**6.1 Besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich**

Hier wird auf die Gründungsvorschriften der DIN 1054 verwiesen, da es sich in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes um humose Böden handelt, die besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich machen.

**SATZUNG :**

**6.2 Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt in einer archäologischen Schutzzone. Aus diesem Grunde wurde ein entsprechender Hinweis, nach dem archäologischen Bodenfunde und ähnliche Funde dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu nennen sind, in den Bebauungsplan aufgenommen.

**7. BODENORDNUNG**

Eine Bodenordnung ist für die Realisierung der noch auszubauenden Weiterführung der Michael – Schumacher – Straße im westlichen Teil des Plangebietes erforderlich.

**8. ALTLASTEN**

Bodenverunreinigungen durch Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplangebiet Recycling – Material bei Tiefbaumaßnahmen eingebaut wurde. Sofern in diesen Bereichen Erdbaumaßnahmen stattfinden, sind diese der Unteren Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Erftkreises anzuzeigen. Die Entsorgung der dabei anfallenden Aushubmassen hat nach den rechtlichen Vorschriften zu erfolgen.

**9. SONSTIGES**

Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht und der landschaftspflegerische Fachbeitrag.

**10. STRUKTURDATEN**

Plangebietsgröße 27.15 ha

**davon anteilig:**

- Gewerbliche Baufläche 20,44 ha
- Verkehrsfläche 1.60 ha
- private und öffentliche Grünflächen (Innerhalb des Plangebietes) 3.91 ha
- sonstige Grünflächen 1.20 ha
  
- ökologische Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes 4,22 ha

Kerpen, Januar 2003

gez.

K.H. Mayer  
(Amtsleiter Amt 16)