

INHALTSVERZEICHNISCHNIS

1. AUSGANGSSITUATION
 - 1.1 Verfahrensstand
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.3 Bestehende Situation
 - 1.4 Vorhandenes Planungsrecht

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
 - 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.4 Nebenanlagen Stellplätze
 - 3.5 Verkehrsflächen
 - 3.6 Ver- und Entsorgung
 - 3.6.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung
 - 3.6.2 Schmutz- und Regenwasser
 - 3.6.3 Versickerung von Niederschlagswasser
 - 3.7 Ökologie und Begrünung
 - 3.7.1 Allgemeines
 - 3.7.2 Öffentliche und private Grünflächen
 - 3.7.2.1 Öffentliche Grünflächen
 - 3.7.2.2 Private Grünflächen

4. IMMISSIONSSCHUTZ

5. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 5.1 Einfriedung
 - 5.2 Müllbehälter

6. ALTLASTEN

7. BODENORDNUNG

8. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

9. KOSTEN

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Verfahrensstand

1.1 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung vom 27.09.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes SI Nr. 245 "Geilrather Feld", Stadtteil Sindorf, gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 21.11.1994 bis 23.12.1994 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 21.11.1994 bis 23.12.1994 durchgeführt.

Die Zuwegung /Erschließung dieses Plangebietes erfolgte seinerzeit in einem getrennten Planverfahren.

Mit gleichen Zielen und Zwecken und zur Bündelung von Planverfahren beschloss der Rat der Stadt Kerpen am 23. 6. 1998 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes SI 245, "Geilrather Feld" . Der Offenlagebeschluss wurde am 9.6.1998 gefasst. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 9.9.98 - 9.10.98.

Nach der öffentlichen Auslegung war aufgrund einer Anregung der Bebauungsplan in einem Punkt zu ändern.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Sindorf und wird begrenzt im Süden durch die Bundesautobahn A 4, im Westen durch die Kreisstraße K 16, im Norden durch den Wirtschaftsweg Gemarkung Sindorf, Flur 1, Flurstück 92 und im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 41, Flur 1, Gemarkung Sindorf und 285, Flur 32, Gemarkung Blatzheim (Grobabgrenzung). Die Plangebietsgröße beträgt ca. 18 ha.

Die Erschließung des gesamten Areals erfolgt von der Hüttenstraße aus und wird südwestlich des hier tangierenden Wirtschaftsweges verlaufen. Dieser Wirtschaftsweg wird in der gesamten Länge an seiner südlichen Begrenzung um einen ca. 20 m breiten Korridor aufgeweitet. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplanentwurf SI Nr. 245 zu entnehmen.

Für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 A, "Industriegebiet Hüttenstraße", welcher zur Erschließung der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 245 "Geilrather Feld" dient, wurde seinerzeit ein eigenständiges Änderungsverfahren (2. Änderung des Bebauungsplanes 19 A) betrieben. Aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Bündelung von Bauleitplanverfahren wird diese Vorgehensweise aufgegeben.

Der Bebauungsplan SI Nr. 245 "Geilrather Feld" wird als eigenständiger und in sich geschlossener Bebauungsplan in e i n e m Verfahren weiterbetrieben. Daher wird der seitens des Rates der Stadt Kerpen am 17.9.1996 gefasste Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 19 A "Industriegebiet Hüttenstraße" wieder aufgehoben und der Geltungsbereich dieser 2. Änderung formal und inhaltlich dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 245 zugeschlagen.

1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet ist z. Z. unbebaut und wird rein landwirtschaftlich genutzt. Ein nennenswerter Baum- oder Strauchbestand ist nicht vorhanden.

Für den Bebauungsplan werden die Anbauverbotszonen der Autobahn A 4 und der Kreisstraße K 16 sowie die Baubeschränkungszone an der Autobahn A 4 zu berücksichtigen sein. Im Westen wird das Plangebiet durch eine 20 KV Hochspannungsfreileitung der RWE tangiert.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Köln in der Fassung von 1984 stellt für das Plangebiet Agrarbereich dar.

Die Anfrage gem. § 20 Landesplanungsgesetz zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Regierungspräsidenten Köln am 12.02.1992 positiv beschieden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen stellt für den Planbereich Flächen für die Landwirtschaft darüber hinaus ein Wasserschutzgebiet der Schutzzone III b dar. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

In kleineren, zur Erschließung des hier aufzustellenden Bebauungsplanes zwingend benötigten Teilbereichen überlagert der Bebauungsplan 245 den rechtskräftigen Bebauungsplan SI Nr. 19 A "Industriegebiet Hüttenstraße".

Dieser Bebauungsplan setzt für die überlagerten Teilbereiche nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Ohne die hier erforderliche rechtliche Sicherung der Erschließungsstraße ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes 245 "Geilrather Feld" nicht zu erschließen.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SI 245 überlagert in einem Teilbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan SI 19 A, "Industriegebiet Hüttenstraße". Innerhalb des Überlagerungsbereiches werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes SI 19 A durch die des Bebauungsplanes SI 245 ersetzt.

Zur Bündelung von Bauleitplanverfahren wird der Beschluss zur 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 19 A "Industriegebiet Hüttenstraße" aufgehoben. Sowohl der Geltungsbereich wie auch die Ziele und Zwecke der Planung fließen damit vollständig in dieses Bauleitplanverfahren ein.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

Insbesondere ist dies in Sindorf bisher durch die Ausweisung von Gewerbeflächen in einer Größe von weit über 100 ha in den Gewerbegebieten Dickenbuschfeld - West, Hüttenstraße, und Hahner - Äcker - Ost geschehen.

Diese gewerblichen Bauflächen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt entweder weitestgehend von Gewerbebetrieben in Anspruch genommen worden oder sind planungsrechtlich im Sinne eines Gewerbe- und Technologieparks entwickelt worden.

Das hier zu entwickelnde Industriegebiet "Geilrather Feld" wird kurzfristig direkt an die Hüttenstraße angeschlossen. Es grenzt unmittelbar an das bereits bestehende "Industriegebiet Hüttenstraße" an. Im Zuge der Verlegung der BAB 4 wird Sindorf zukünftig über einen 2. Autobahnanschluss im Bereich Geilrath an diese angebunden werden. Damit ergibt sich eine hervorragende Anbindung dieser Gewerbeflächen an das überregionale Verkehrsnetz bei gleichzeitiger Entlastung des innerörtlichen Straßennetzes in Sindorf.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist es, eine Standortsicherung für einen bestehenden gewerblichen Betrieb durch Festsetzung eines Industriegebietes zu betreiben und darüber hinaus bereits vorhandene Industriegebietsflächen des Bebauungsplanes 19 A "Industriegebiet Hüttenstraße" zu arrondieren. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 245 sollen auch Ansiedlungsmöglichkeiten für solche Betriebe geschaffen werden, welche gemäß bestehender Rechtslage auf anderen Gewerbeflächen innerhalb des Stadtgebietes unzulässig sind.

Im Süden sowie im Westen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die BAB 4 bzw. die derzeitige K 16 begrenzt. Beide Verkehrsachsen verlaufen hier überwiegend in Hochlage, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in diese beiden Richtungen topographisch begrenzt ist.

Für den nordwestlichen und weiterführend den nördlichen Rand des Geltungsbereiches bestehen solche natürlichen Barrieren nicht.

Daher wird als weiteres Ziel der Planung eine Pufferung des neuen Siedlungsrandes durch die Schaffung eines Übergangsbereiches in die offene Landschaft festgesetzt. Dies erfolgt hier sowohl in Form eines großzügigen Grüngürtels als auch in Form einer Höhenstaffelung der Baukörper mit sich reduzierenden max. Baukörperhöhen zur offenen Landschaft hin.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für alle Bauflächen dieses Bebauungsplanes wird Industriegebiet GI (gem. § 9 BauNVO) festgesetzt.

Ein untergeordneter Teilbereich wird gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Aus Gründen eines erforderlichen Immissionsschutzes wird das Industriegebiet gem. § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach Art der zulässigen Nutzung gegliedert.

Zur Sicherung eines ausreichenden Immissionsschutzes angrenzender bewohnter Gebiete erfolgt eine zusätzliche Gliederung des Gebietes nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften.

Diese Gliederung erfolgt auf der Basis der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie von Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben sollen die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kerpen geschützt werden.

Weiterhin soll durch den Ausschluss solcher Nutzungen verhindert werden, daß durch potentielle Einzelhandelsnutzungen zusätzliche Verkehre in das GI-Gebiet geführt werden. Die der inneren Erschließung des Gebietes dienenden Verkehrsflächen (auch die für den ruhenden Verkehr) wurden gezielt für solche Belastungen nicht dimensioniert.

Der Ausschluss von Bordellen, Eros-Centern u. ä. Unternehmen sowie von Spielhallen begründet sich damit, dass durch hohe Mietzahlungsbereitschaft bzw. überhöhte Kaufpreise die Verfügbarkeit der Grundstücke für andere Gewerbebetriebe nicht mehr gegeben ist. Gerade dieser Standort in Sindorf muss mangels anderer Flächen mit entsprechenden planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten auch als Industriegebiet genutzt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung wurde hier gezielt nur die Grundflächenzahl (GRZ) sowie eine bauliche Höhenbegrenzung festgesetzt. Die Beschränkung auf diese (Minimal-)Festsetzungen soll allen zukünftigen und derzeit möglicherweise noch nicht erkennbaren Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Mit der Beschränkung der GRZ auf 0.75 trägt sie dem zeitgemäßen Gedanken eines (minimal) durchgrüntes Gewerbegebietes Rechnung; die gesetzliche Forderung einer 25%-igen Begrünung der Baugrundstücke wird damit erfüllt.

Der in diesem Plan minimierte Grundansatz zur Durchgrünung des Gebietes (zwecks Maximierung zusammenhängender Bauflächen) wird konsequent durch den Ausschluss der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen auf diesen Flächen verfolgt.

Für die maximal zulässige Höhenentwicklung des Gebietes wurde vom zentralen Bereich mit 16 Metern zulässiger Gesamthöhe eine Abstufung zu den Rändern des Gebietes mit einer zulässiger Gesamthöhe von 12 Metern gewählt.

Diese unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der Gebäude beugen durch eine differenzierte Höhenentwicklung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vor, bieten aber gleichzeitig bei einer maximal zulässigen Baukörperhöhe von 16 / 12 m den in einem Industriegebiet notwendigen Spielraum der Höhenentwicklungen bei hier zulässigen Betrieben.

Eine weitergehende Differenzierung in Geschossigkeiten wurde nicht vorgenommen, da speziell Industriegebäude die unterschiedlichsten Höhen vorweisen und damit unabhängig von klassischen Festsetzungsmöglichkeiten in Form von Geschossen zu sehen sind.

Durch diese weitestgehenden Spielraum belassenden Festsetzungen finden die Belange der Gewerbetreibenden hinreichende Berücksichtigung.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Industriegebiet werden entsprechend der zukünftig zu erwartenden Nutzung großzügig überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Dies ist erforderlich, da die Anforderungen an sich zukünftig ansiedelnde Betriebe und deren besondere Bedürfnisse derzeit nur unvollständig erkennbar 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 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt, um so jedmögliche Betriebsform mit seitlichem Grenzabstand errichten zu können.

Darüber hinaus werden durch diese Art der Festsetzung grenzüberschreitende Bündelungen der Freiflächenanteile und damit höhere ökologische Wertigkeiten erzielt.

3.4 Nebenanlagen / Stellplätze

Gemäß § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung und § 12 Abs. 6 Baunutzungsverordnung werden Nebenanlagen und Stellplätze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen, um so die notwendigen durchgrüneten Freiflächen nicht zusätzlich zu zerteilen und diese damit von ihrer ökologischen Wertigkeit nicht zusätzlich herabzustufen.

Im Bereich der Autobahn BAB 4 sind Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen nicht zulässig, um den Forderungen des § 9 des Bundesfernstraßengesetzes Rechnung zu tragen.

Hier sind derartige Anlagen in einer 40 m breiten Bauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) nicht zulässig.

3.5 Verkehrsflächen

3.5.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Industriegebietes "Geilrather Feld" an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Hüttenstraße sowie den Europaring (K 39) und die Erfttalstraße (L 122). Über diese erfolgt die überregionale Anbindung an die Anschlussstelle Kerpen der BAB

Im Zuge der Verlegung der BAB 4 wird Sindorf zukünftig über eine 2. Autobahnanschlussstelle

im Bereich Geilrath an die BAB 4 angebunden werden.

Damit ergibt sich eine hervorragende direkte Anbindung dieser Gewerbeflächen an das überregionale Verkehrsnetz bei gleichzeitiger Entlastung des innerörtlichen Straßennetzes in Sindorf.

3.5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes festgelegt. Für die Erschließungsstraße wird zwischen dem Anschlusspunkt an der Hüttenstraße und dem Südverschwenk dieser Straße eine Querschnittsbreite von 7,0 m mit beidseitig begleitendem Grünstreifen und einseitig geführtem Gehweg festgesetzt. Von Bedeutung ist hierbei, dass derzeit nicht absehbar ist, wie kleinteilig die spätere Parzellierung insbesondere im westlichen Bereich mit den hier übergroßen Grundstückstiefen erfolgen wird. Aus diesem Grunde wurden zwei zusätzliche Stichstraßen von der Haupterschließung in westlicher Richtung abzweigend festgesetzt.

Diese Stichstraßen sollen jedoch erst ab einem solchen Zeitpunkt errichtet werden, wo der konkrete Bedarf der kleinteiligen Vermarktung der Flächen erkennbar ist und eine solche kleinteilige Grundstücksteilung nicht mehr an das auf einen Straßenzug beschränkte Erschließungssystem anpassbar ist. Sie werden wegen Ihrer untergeordneten Bedeutung ohne getrennt geführten Fußweg errichtet.

Die Fahrstreifen der Haupterschließung haben eine Breite von 3.25 m. Detailliert dargestellt wird die Querschnittsgestaltung anhand von zwei Schnitten (S1 und S 2), welche informativ in schematischer Form auf dem Bebauungsplan dargestellt sind.

Im zentralen Bereich des Gebietes wird der Gehweg durchgängig beidseitig der Fahrbahn geführt.

Im Bereich zwischen der Hüttenstraße und dem Südverschwenk der neuen Erschließungsstraße erfolgt eine nur einseitige Gehwegführung auf der Nordseite der Erschließungsachse, da dieser Abschnitt der Erschließungsstraße ausschließlich die Funktion der Zuwegung zum besiedelbaren Bereich darstellt.

3.5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Haupterschließungsstraße wird für den Bereich zwischen Hüttenstraße und dem Südverschwenk der Planstraße eine Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrtbereichen ausgeschlossen.

Der bereits bestehende Betrieb auf der Nordseite dieser Straße ist ausreichend über die Hüttenstraße erschlossen. Darüber hinaus wird eine erneute Veranlagung zur Zahlung von Anliegerbeiträgen vermieden.

Dem Betrieb auf der Südseite dieser Straße wird die Möglichkeit gegeben, dieses Verbot der Ein- und Ausfahrt an vier Stellen zu öffnen. Hier können zusätzliche Ein- und Ausfahrten zur neuen Planstraße angelegt werden, um dieses Grundstück in Zukunft besser erschließen zu können.

Auf den durchgängig beidseitig mit Linden bepflanzten öffentlichen Grünstreifen kann so die hier geplante Linden-Allee entstehen. Ein darüber hinaus gehender Bedarf an zusätzlichen Ein- und Ausfahrten ist derzeit nicht erkennbar.

3.5.4 Verkehrsgrünflächen

Im Nahbereiche der gebietsinternen Kreuzungsbereiche werden Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Diese Flächen müssen aus verkehrstechnischer Sicht zur Erhaltung der im Kreuzungsbereich notwendigen Sichtbeziehungen mit Boden deckenden Arten mit geringer Wuchshöhe bepflanzt werden. Darüber hinaus werden diese Kreuzungsbereiche torartig mit großkronigen Laubbäumen überstellt (siehe Vorenwurf).

Diese "Baumtore" dienen einerseits als städtebauliche Identifikations- und Orientierungspunkte, andererseits wirken sie durch ihre Fähigkeit der Verdunstung, Staubfilterung und Beschattung in klein-klimaökologischer Hinsicht positiv.

Zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit wird bei der Artenauswahl auf heimische standortgerechte Arten zurückgegriffen.

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich für die Neubebauung ergänzt werden.

3.6.2 Schmutz- und Regenwasser

Alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 245 "Geilrather Feld" werden entsprechend den Vorgaben aus dem "Gesamtentwässerungsentwurf für den Stadtteil Sindorf" zur Entwässerung an den in der Hüttenstraße vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Dieser Mischwasserkanal ist für das hier anfallende Schmutz und Niederschlagswasser ausreichend aufnahmefähig.

Der hierzu erforderliche entwässerungstechnische Nachweis der Machbarkeit erfolgte in der "abwassertechnischen Untersuchung zur Entwässerung der Industrieflächen im Bebauungsplan 245, Geilrather Feld" (Ing.-Büro Dahlen & Peil, Düren, 1998).

3.6.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung der Flächen als Industriegebiet (GI) mit möglichst geringfügigen Einschränkungen der hier anzusiedelnden Betriebe ist bei solchen Nutzungen von einer Schmutzbelastung der zu entwässernden Flächen auszugehen. Solche zusätzlichen, die betrieblichen Emissionen beschränkenden Auflagen sollen jedoch hier vermieden werden (s. a. Kap. 2, "Ziele u. Zwecke" der Aufstellung des Bebauungsplanes).

Im Hinblick auf die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) wurde im Mai 1997 im Auftrag der Stadt Kerpen vom Ing. Büro Dr. Hemling, Gräfe und Becker Baugrund GmbH, 50823 Köln, großflächig für den Bereich Sindorf - West ein hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser erstellt.

Nach diesen Untersuchungen liegt das Gebiet des Bebauungsplans auf der sog. "Erft-Ebene" der Hauptterrasse des Rheins. Dementsprechend besteht der tiefere Untergrund aus Kiessanden. Darüber lagert eine etwa 2 m dicke Decke aus Löß / Lößlehm. Den Abschluss des Profils bildet der Mutterboden.

Unter der i.M. 2 m dicken Lehmdecke, die für eine Versickerung nicht geeignet ist, beginnt der Kiessand der Hauptterrasse. Dieser zeigt in weiten (überwiegenden) Bereichen im oberen Meter ebenfalls nur sehr geringe Durchlässigkeitsbeiwerte, so dass eine Versickerung nur durch einen Bodenaustausch über große Bereiche hinweg möglich wird.

Aus genannten Gründen schließt sich eine dezentrale oberflächennahe Regenwasserentwässerung in dieser Form für den Bereich der öffentlichen Flächen aus und das hier anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

3.7 Ökologie und Begrünung

3.7.1 Allgemeines

Grundlage für die Festlegung von Umfang und Qualität der Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der landschaftspflegerische Fachbeitrag des Fachbereiches 7 der Stadt Kerpen (Anlage zur Begründung).

Das geplante Industriegebiet "Geilrather Feld" verändert die Gestalt und die Nutzung der Grundflächen nachhaltig und stellt somit einen Eingriff Natur und Landschaft dar.

Gemäß § 4 Abs. 4 LG NW ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Auswirkungen des geplanten Industriegebietes auf den Naturhaushalt und das Ausgleichspotential durch Begrünungsmaßnahmen werden mit Hilfe der von den Ministerien des Landes NW für Stadtentwicklung, Kultur und Sport sowie für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und für Bauen und Wohnen herausgegebenen Bewertungsgrundlagen durchgeführt (Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, NRW 1996).

Diese Beurteilung ist als Bestandteil des landschaftspflegerischen Fachbeitrages dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

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

In den zeichnerischen Festsetzungen werden vor allem diejenigen Begrünungsmaßnahmen dargestellt, welche den zukünftigen Gesamteindruck des Industriegebietes bestimmen. Die zeichnerische Fassung dieses Bebauungsplanes enthält Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen und auf privaten Flächen.

Die dargestellten und beschriebenen Maßnahmen besitzen neben ihrer gestalterischen Wirkung durch Ihre verbindende und vernetzende Struktur, durch Lage, Größe und Anordnung und durch so entstehende Übergangsbereiche in die freie Landschaft ökologische Funktionen. Diese werden in erster Linie von den "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" im Randbereich zum Übergang in die freie Landschaft sowie von solchen entlang des Breitmaargrabens übernommen.

Die zu begrünenden Flächen auf den Baugrundstücken und entlang der Haupterschließungsachse erfüllen in erster Linie gestalterische Funktionen, ihre ökologische Bedeutung ist durch Größe und zahlreiche Störfaktoren geringer zu beurteilen.

Im Bebauungsplan sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen entlang der nördlichen Grenzen des Geltungsbereiches betten das Industriegebiet durch in dieser Form geschaffene Übergangsbereiche in die freie Landschaft ein.

Sie puffern die sonst unvermeidbaren Brüche zwischen freier Landschaft und dem Industriegebiet. Sie stufen den Höhenunterschied von bis zu 16 m hohen Industriebaukörpern und der freien Landschaft angemessen ab.

Darüber hinaus definieren sie auch einen hier unverzichtbaren Siedlungsrand und bilden einen notwendigen Sichtschutz von und zu entfernter angrenzenden schützenswerten Nutzungen bzw. Baudenkmalen (Haus Breitmaar).

Die privaten Grünflächen sind jeweils den Bauflächen angegliedert, so dass die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen möglichst weitgehend unmittelbar in der Nähe des Ausgleichs durchgeführt werden können. Darüber hinaus wurde ihre Lage daraufhin ausgerichtet, als dass der erforderliche Sicherheitsabstand und Sichtschutz zur direkt angrenzenden und stark

befahrenen BAB 4 und K 16 gewährleistet ist.

Die hier gewählte Lage der Grünflächen sichert auch die Schaffung eines begrünten Übergangsbereiches in die freie Landschaft.

Darüber hinaus wird durch die Orientierung der überbaubaren Flächen in östlicher Richtung ein entsprechender Abstand baulicher Anlagen zur möglicherweise später den Geltungsbereich tangierenden B 477 n ermöglicht.

Die für diesen Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsflächen liegen zu ca. 55 % innerhalb des Plangebietes. Die verbleibenden Kompensationsflächen liegen außerhalb auf privatrechtlich gesicherten städtischen Flächen (s. a. Kap. 5.2 + 5.3 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages sowie zugehörigen Lageplan).

3.7.2 Öffentliche und private Grünflächen

3.7.2.1 öffentliche Grünflächen

Eine wichtige Kompensationsmaßnahme stellt die Ausweisung der öffentlichen Grünflächen am nördlichen Rand des Plangebietes (als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem § 9 (1) Nr. 15 i. V. m. § 9 (1) 25 BauGB) dar.

In diesem Bereich erhält die hier verlaufende Erschließungsstraße durch beidseitig geführte, 5 m breite mit Linden zu bepflanzende Grünstreifen einen alleenartigen Charakter.

Die Grünstreifen werden zum Schutz der Hochstämme vor Beschädigungen und zur Schaffung von Nahrungsmöglichkeiten für Kleinvögel flächig mit Bodendeckerrosen der entsprechenden Pflanzlisten bepflanzt.

Diese Festsetzungen zielen insbesondere darauf hin, gerade in den besonders sensiblen Bereichen im Übergang zur freien Landschaft und zum denkmalgeschützten Anwesen "Haus Breitmaar" diese Flächen nachhaltig für Zwecke der Landschaftspflege und des Schutzes der Natur planungsrechtlich zu sichern.

Die textlichen Festsetzungen legen Umfang und Qualität der durchzuführenden Anpflanzungsmaßnahmen fest und schließen andere Nutzungen aus.

Eine weitere öffentliche Grünfläche erstreckt sich zwischen dem Endpunkt der Erschließungsstraße (an der Wendeanlage) und dem Böschungsbereich der K 16.

Dieser Grünstreifen soll den auf der Nordseite des Breitmaargrabens erforderlichen 5 m breiten Abstandstreifen zu diesem hin sichern sowie eine derzeit bestehende Fußwegeverbindung zwischen der Hüttenstraße und der K 16 erhalten.

3.7.2.2 private Grünflächen

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag legt den Umfang der Kompensationsflächen für das Bebauungsplangebiet fest.

Die zeichnerische Fassung des Bebauungsplanes sieht entlang der BAB 4, der K 16 und entlang der Erschließungsstraße unterschiedlich breite Pflanzstreifen vor, welche auf den gesetzlich geforderten Grünanteil angerechnet werden.

Dieses Rahmengrün stellt die wichtigste Kompensationsmaßnahme für den Bereich der privaten Grünflächen in Form von "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 15 i.V. m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB dar.

Auf diesen Flächen bietet sich aufgrund von Größe, Lage und Zuschnitt die Möglichkeit, wesentliche Anteile der zum Ausgleich insgesamt benötigten Flächen umzusetzen.

Die Planung sieht vor, diese 20 bis 30 m breiten Gehölzstreifen stufig mit heimischen Gehölzen (gemäß entsprechender Pflanzlisten) zu bepflanzen. Diese Gehölzstreifen bieten insbesondere Tieren mit geringer Fluchtdistanz ein verbessertes Angebot an Unterschlupf-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten.

Für die innere Durchgrünung soll entlang der Erschließungsstraße ein deutlich über den reinen Straßenraum hinaus verbreiteter grüner Korridor entstehen.

Beidseitig der Verkehrsfläche werden 5 m breite private, nicht einzufriedende Grünstreifen ebenfalls als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern " gem. § 9 (1) Nr. 15 i.V. m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Durch diese Rückverlegung der Grundstückseinfriedungen entsteht ein 22 m breiter einheitliche begrünter Straßenraum ohne unterschiedlich gestaltete Grundstückseinfriedungen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionsschutz in Form von Schallschutz im Städtebau wird in der DIN 18 005 geregelt.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18 005 werden schalltechnische Orientierungswerte vorgegeben, welche bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (vom reinen Wohngebiet (WR) bis zum hier zu schaffenden Industriegebiet (GI) zuzuordnen sind.

In diesem Beiblatt 1 wird für Industriegebiete auf die Festsetzung eines solchen Orientierungswertes unter bestimmten Voraussetzungen verzichtet. Diese Voraussetzungen liegen hier trotz einer Gliederung des Industriegebietes vor. Die hier erfolgte Gliederung schränkt das verbleibende Nutzungsspektrum keinesfalls so stark ein, als dass es eher dem eines Gewerbegebietes entspricht.

Vielmehr ist hier davon auszugehen, dass die innerhalb dieses Industriegebietes (GI) entstehenden Emissionen bei weitem die innerhalb des Gebietes auftretenden Immissionen (Verkehrslärm der tangierenden BAB 4 und der K 16) übertreffen.

In der in einer Entfernung von ca. 900 - 1000 m gelegenen "Entwicklungsmaßnahme Sindorf" werden keine Emissionen durch dann auf den Flächen zulässige Nutzungen auftreten.

5. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Einfriedungen

Im Bebauungsplangebiet wurden entlang der Haupterschließungsachse auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen beidseitig der Straßenbegrenzungslinie 5 m breite zu bepflanzende Streifen festgesetzt.

Diese Pflanzstreifen stellen die einzige, hier aus wirtschaftlichen Gründen gewählte Durchgrünung des Gebietes entlang des Straßenraumes dar. Zur Stützung eines attraktiven und großzügigen Erscheinungsbildes sowie zur Aufwertung des ansonsten minimierten Straßenraumes wird daher festgesetzt, dass die Einfriedungen der Grundstücke (zum öffentlichen Straßenraum hin) ab der parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufenden Baugrenze errichtet werden dürfen.

Damit kann entlang dieser Straße ein über die reine Querschnittsbreite von 12 m hinausgehender, in seiner Gesamtheit durchgängig begrünt wirkender Straßenraum von 22 m Breite entstehen.

5.2 Müllsammelplätze

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sichtbar gelegene Müllsammelplätze sind zur Sicherung des Eindruckes eines hochwertigen Industriegebietes mit einem Sichtschutz zu versehen.

Dieser Sichtschutz kann in baulicher Form oder als gepflanzter Sichtschutz errichtet werden.

6. ALTLASTEN

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind gemäß Altlastenverdachtskataster derzeit nicht bekannt.

7. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

8. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

FLÄCHENKATEGORIE	Größe in m_²	Anteil in Prozent
• NETTOBAULAND		
Neubaufflächen (GI)	137.791 m_²	76.1 %
• GRÜNFLÄCHEN (planungsrechtlich gesichert)		
- öffentliche Grünflächen	11.559 m _²	6.4 %
- private Grünflächen	18.946 m _²	10.5 %
- Verkehrsgrünflächen	509 m _²	0.3 %
Grünflächen gesamt	31.014 m_²	17.2 %
ERSCHLIESSUNG		
- HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE (von der Hüttenstr. bis Südverschwenk)	4.290 m _²	2.3 %
- HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE (Südverschwenk bis zur Wendeplatte)	5.130 m _²	2.8 %
- Nebenerschließungen / Stichstraßen (Nur im Bedarfsfall herzustellen)	2.903 m _²	1.6 %
Erschließung gesamt	12.323 m_²	6.7 %
• BRUTTOFLÄCHE	181.128 m_²	100 %

9. KOSTEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes 245, "Geilrather Feld" fallen folgende Kosten an:

- Kanalbau		1.500.000.00 DM
- Straßenbau		1.695.000.00 DM
Nebenerschließung (optional)		(520.000.00 DM)
- Grünflächen		
öffentliche Grünflächen		414.500.00 DM
Verkehrsgrünflächen		26.000.00 DM
Gesamtkosten:	ohne Nebenerschließungen	3.635.500.00 DM
	(Stichstraßen)	
	mit Nebenerschließungen	4.155.500.00 DM
	(Stichstraßen)	

Die anfallenden Kosten für die Planung und den Bau der Erschließungsstraße(n) sind auf die zukünftigen Anlieger umlagefähig.

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen sind ebenfalls umlagefähig, da sie als Ausgleichsflächen für die Anlage der Erschließungsstraße angerechnet wurden.

Kerpen, im März 1999

.....
Schulze

STADT KERPEN, Bebauungsplan SI Nr. 245, " Geilrather Feld ", Stadtteil Sindorf

BEGRÜNDUNG:

ANLAGE 5

S. 13