

## **Begründung mit Umweltbericht**

### **1. Ausgangssituation**

#### **1.1 Verfahrensstand**

Der Rat der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 28.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes SI 231 A/4.Änderung " Hahner Äcker Ost ", Stadtteil Sindorf gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 20.07.2005 bis einschließlich 28.06.2005 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, wurde vom 04.07.2005 bis einschließlich 05.08.2005 durchgeführt. Der Rat der Stadt Kerpen hat am 20.06.2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Beteiligung der Behörden bzw. der Öffentlichkeit erfolgte vom 31.09.06 bis 6.10.06 bzw. vom 06.09. bis 06.10.06. Im Zuge der Beteiligungen wurde Anregungen zum Bebauungsplan abgegeben, die in den Plan eingearbeitet wurden - u.a. wurde die Zulässigkeit der baulichen Nutzung " Vergnügungsstätte " im Plangebiet in Teilen neu gegliedert und die planungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche des im Plangebiet befindlichen Lebensmittel - Diskountmarkt vergrößert. Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 4a (3) BauGB erforderlich.

#### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes SI 231 A " Hahner Äcker Ost " liegt südlich des Stadtteiles Sindorf. Das Plangebiet wird im Norden durch den Europaring (K 39), im Westen durch die Visteonstraße, im Süden durch die Autobahn A 4 und im Osten durch die Erfttalstraße (L 122) begrenzt.

#### **1.3 Bestehende Situation**

Das Gewerbegebiet " Europarc/Hahner Äcker Ost " ist etwa zu 50 % bebaut. Im Eingangsbereich Visteonstraße/Europaring befinden sich ein Autohaus, sowie ein Discount – Markt. An der Johannes – Kepler – Straße liegen ein Fitness-Studio, eine Bowling – Bahn, sowie am Europaring eine Schreinerei und ein weiteres Autohaus. Im Nahbereich der Erfttalstraße hat sich an der Johannes – Kepler – Straße ein KFZ – Lackier- und Instandsetzungsbetrieb angesiedelt. An der Marie – Curie – Straße liegt im östlichen Teil ein Brautmodengeschäft mit Näherei. Im südlichen Teil des Plangebietes sind ein Möbelhaus, sowie mehrere Bürogebäude errichtet worden.

#### **1.4 Geltendes Planungsrecht**

##### **Gebietsentwicklungsplan**

Im wirksamen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

##### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen stellt in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Gewerbliche Bauflächen ", sowie im Kreuzungsbereich Visteonstraße/ Europaring/Johannes – Kepler – Straße " Sonderbauflächen – Widmung Ladengebiet " dar. Im Bereich der Sonderbaufläche hat sich auf einer Teilfläche ein Discountmarkt angesiedelt. Die übrige Sonderbaufläche ist zurzeit noch nicht beansprucht worden. Im Rahmen der 4. Änderung des BP 231 A soll die ungenutzte Fläche als gewerbliche Baufläche festgesetzt werden. Für diesen Teilbereich wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan (17. Änderung) im Parallelverfahren geändert. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

##### **Bebauungsplan**

Der ursprüngliche Bebauungsplan SI 231A " Hahner Äcker Ost " ist seit dem 15.4.1993 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan SI 231 A setzt gewerbliche Bauflächen, die auf Grundlage der Abstandsliste NRW von 1990 nach Art der zulässigen Nutzung bzw. der Art der Anlagen und Betriebe gegliedert sind, fest. Weiterhin ist eine ringförmige Erschließungsstraße die über einen Kreisverkehrsplatz bzw. eine dreistufige Kreuzung an die Visteonstraße angeschlossen ist, im BP 231 A festgesetzt.

Um den Anspruch eines Gewerbeparks gerecht zu werden, sind im BP 231 A großzügige Grünflächen, die die Baufelder gliedern, festgesetzt und weitestgehend realisiert worden.

Der Bebauungsplan SI 231 A umfasst insgesamt noch 3 Teilbereiche für die Änderungsverfahren durchgeführt wurden, bzw. werden.

Die erste Änderung umfasst einen Teilbereich im Südosten des Plangebietes. Planerische Intention der 1. Änderung des Bebauungsplanes war es, die ausnahmsweise Zulässigkeit von großflächigen, atypischen Einzelhandel (Möbelhaus) in einem räumlich sehr eingegrenzten Bereich zuzulassen. Die 1. Änderung ist seit dem 06.08.1994 rechtsverbindlich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt im nordwestlichen Teil des Plangebietes an der Visteonstraße/Ecke Johannes Kepler – Straße. Zweck der 2. Änderung ist es, in einem eng begrenzten Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes SI 231 A "Hahner Äcker Ost" die planungsrechtliche Grundlage zur Ansiedlung von Sonderformen des Einzelhandels (Ladengebiet) zu schaffen. Die zulässige Verkaufsfläche der einzelnen Betriebe darf 700m<sup>2</sup> nicht wesentlich überschreiten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist seit dem 20.03.2001 rechtsverbindlich.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes SI 231 A liegt im östlichen Teil des Plangebietes an der L 122 (Erfthalstraße). Ziel der 3. Änderung ist es, eine direkte Zufahrt von der L 122 in die Gewerbegebiete "Europarc und Europaring" zu schaffen. Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung wurde am 25.9.01 gefasst, die vorgezogene Beteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte vom 21.11. – 21.12.2001. Aufgrund ungeklärter Finanzierungsmöglichkeiten der Zufahrt wurde das Verfahren nicht weiter betrieben.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes SI 231 A umfasst die Teilflächen der 1. – 3. Änderung. Die Planungsziele der 1. und 2. Änderung werden übernommen. Die Ziele der 3. Änderung werden zugunsten des ursprünglichen Planungsgedankens des Ursprungsplanes geändert.

## 1.5 Planungsanlass

Die Planänderung bezieht sich auf den seit dem 15.4.1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplan SI 231 A "Hahner Äcker Ost" im Stadtteil Sindorf. Der Bebauungsplan 231 A setzt als Art der baulichen Nutzung "Gewerbliche Bauflächen" fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse definiert. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan mit II (Mindestwert) bis IV (Höchstwert) festgesetzt. Die Festsetzung der mindestens zweigeschossigen Bauweise hat wiederholt die Ansiedlung von Gewerbetrieben, die für ihren Betrieb eine eingeschossige Halle benötigen, verhindert. Die im Plangebiet vorhandenen Hallengebäude, die nur in Teilbereichen zweigeschossig sind, konnten nur über Dispens zugelassen werden. Um zukünftig die Ansiedlung von Unternehmen, die auf ein Hallengebäude angewiesen sind, zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan SI 231 A entsprechend geändert werden. Es ist geplant, durch die Festsetzung einer Mindesthöhe, die sich an den bestehenden Strukturen orientiert, den baulichen Charakter des Gewerbegebietes fortzuführen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Im Plangebiet haben sich mehrere atypische Einzelhandelsbetriebe mit entsprechender Verkaufsfläche angesiedelt. Um diese Betriebe an den Standort Europarc zu binden und ihnen maßvolle Expansionsperspektiven bieten zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes 231 A erforderlich.

## 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 " Europarc " ist am Kreuzungspunkt der BAB 4 mit der BAB 61 durch eine ausgesprochen günstige verkehrsmäßige Erschließung gekennzeichnet. Es grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet "Hahner Äcker West" in dem sich u.a. die Visteon – Europazentrale (Autozulieferer), die Michael – Schumacher Kartbahn und die Firma ISH (Telekommunikation) befinden. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes SI 231 A " Hahner Äcker Ost " soll das auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes entstandene Gewerbegebiet östlich der Visteonstraße mit teilweise geänderten planerischen Zielsetzungen weiter entwickelt werden. Dem ursprünglichen Planungsgedanken – Realisierung eines " Gewerbeparks " - wird durch Beibehaltung der grünordnerischen Festsetzungen und Sicherung der realisierten Grünanlagen weiterhin Rechnung getragen.

### **3. Begründung der Planinhalte**

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

#### **3.1 Gewerbegebiet**

Bis auf eine Teilfläche im Kreuzungsbereich Visteonstraße/Johannes – Kepler – Straße wird für den übrigen Teil des Plangebietes - Gewerbegebiet GE (gem. § 8 BauNVO) festgesetzt.

#### **3.1.1 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 (Abstände von 1500 – 300m zu Wohngebieten) der Abstandsliste 1998 sowie Betriebe der Abstandsklassen VI – VII (Abstände von 200 – 100m), die einer Genehmigung nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen sind im Bebauungsplan ausgeschlossen. Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI und VII die keiner Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen sind zulässig.

Bei den vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützenden Gebieten handelt es sich um ein " Allgemeines Wohngebiet " nördlich des Plangebietes an der Theodor - Heuss – Straße, welches ca. 300 m vom Gewerbegebiet " Hahner Äcker Ost " entfernt liegt und um ein Kasernengelände mit hohem Anteil an Wohnunterkünften südlich der A 4. Die Wohnunterkünfte der Kaserne befinden sich in etwa 450m Entfernung von dem Gewerbegebiet.

Durch den Ausschluss der o.g. Betriebe und Anlagen werden die benachbarten schützenswerten Gebiete vor gebietsübergreifende Immissionen aus dem Gewerbegebiet 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.

### 3.1.2 Vergnügungsstätten

Es ist eine wichtige gesamtstädtische Aufgabe, den bisherigen Entwicklungsstand in den zentralen Versorgungsbereichen der Kerpener Stadtteile zu erhalten bzw. den anzustrebenden auszubauen. Dazu bedarf es u.a. auch der bauleitplanerischen Vorsorge. Seitens der Stadt Kerpen ist eine "Konzeption zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten" erarbeitet worden. Der Rat der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 28.06.2005 dieses Handlungskonzept einstimmig beschlossen. Vergnügungsstätten/Spielhallen verdrängen bestehende Nutzungen. Sie beeinträchtigen die Angebotsqualität zentraler Bereiche und die Vielfalt der dortigen Nutzungsstruktur. Die Folge ist eine Qualitätssenkung ("Trading – down – Effekt"). Stagnierende oder sogar sinkende Umsatzzahlen der dort ansässigen Einzelhändler haben eine stagnierende Mietzahlungsfähigkeit zur Folge. In diese Bereiche können Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen - mit ihrer höheren Mietzahlungsfähigkeit in einem Umfang eindringen, der eine Gefährdung der Nutzungsvielfalt und der städtebaulichen Qualität dieser Bereiche mit sich bringt.

Zum Schutz der innerstädtischen Bereiche hat der Rat der Stadt Kerpen Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten in außerstädtischen Lagen, z.B. in Gewerbegebieten festgelegt. Im Rahmen der o.g. Konzeption sind für den Stadtteil Sindorf Flächen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten festgelegt worden, u.a. für den Bereich des Gewerbegebietes "Hahner Äcker Ost". Im Planbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes SI 231 A "Hahner Äcker Ost" sowie dem angrenzenden Gewerbegebiet "Europaring" (BP SI 232 A) befinden sich Gewerbebetriebe, die einer Freizeitnutzung bzw. sportlichen Betätigung dienen (Kartbahn, Bowlingcenter, Fitnesscenter). Durch die räumlich begrenzte Zulässigkeit von in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten soll dieses Freizeitangebot durch ergänzende Nutzungen, wie z.B. einer Diskothek oder eines Entertainmentcenters ergänzt werden.

Eine generelle Zulässigkeit der in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten könnte die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes verändern. Dies ist aus rechtlichen Gründen nach § 1 (6) Nr.2 BauNVO nicht zulässig. Aus diesem Grund sind im Gewerbegebiet "Hahner Äcker Ost" nur innerhalb räumlich begrenzter Bereiche bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zugelassen worden.

Im Kreuzungsbereich Visteonstraße/Johannes – Kepler – Straße - werden durch den Bebauungsplan Ansiedlungsmöglichkeiten für Spielhallen angeboten. Damit wird der Intention des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Kerpen Rechnung getragen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind Einwendungen zu der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Diskotheken im Nahbereich des Saunahofes Hahn angezeigt worden. Es wurden unzumutbare Beeinträchtigungen des Saunahofes, der u.a. einen Hotelbetrieb umfasst, durch Besucherverkehre und den nächtlichen Betrieb einer Diskothek befürchtet. Die Einwendungen wurden berücksichtigt - im Nahbereich sind zukünftig keine Diskotheken und vergleichbare Nutzungen zulässig. Da im südlichen Teil des Plangebietes noch ausreichend große Grundstücksflächen verfügbar sind, die weit von den störanfälligen Nutzungen (Saunahof, Wohnnutzungen an der Theodor – Heuss – Straße) entfernt liegen, wurde in diesen Teilen die Ansiedlung von Diskotheken planungsrechtlich ermöglicht.

Ausgeschlossen wurden im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes für den Bereich des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes SI 231 A "Hahner Äcker Ost" Vergnügungsstätten mit überwiegend sexuellem Charakter. Durch den planungsrechtlichen Ausschluss solcher Betriebe wird die Intention des Vergnügungsstättenkonzeptes entsprechend umgesetzt. Für diese Art von Vergnügungsstätten sind im Rahmen der "Konzeption zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten" Standorte an anderer Stelle im Kerpener Stadtgebiet vorgesehen worden.

### **3.1.3 Ausschluss von Nutzungen**

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind bestimmte Arten von Nutzungen, die in Gewerbegebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen worden.

#### **Lagerplätze**

Die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe " Lagerplätze " werden aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen, um der Intention des Bebauungsplanes ein architektonisch hochwertiges Gewerbegebiet zu schaffen, planungsrechtlich Rechnung zu tragen.

#### **Tankstellen**

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.

#### **Einzelhandelsbetriebe mit zentren – und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Baumärkte und Gartencenter**

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren – und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kerpen geschützt werden. Die hier benannten Sortimente entsprechen der von der Landesregierung NRW herausgegebenen *Anlage 1 zum Gesetzentwurf zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) – " Zentren – und nahversorgungsrelevante Sortimente " vom 11.01.2007 :*

Diese Sortimente stellen die Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben in den Zentrenbereichen dar. Dem Angebot dieser Sortimente in den zentralen Lagen kommt dabei eine entscheidende Bedeutung insbesondere im Hinblick auf eine Attraktivitätssteigerung der zentralen Lagen dar. Zentrenrelevante Sortimente in Lagen außerhalb der eigentlichen Zentren haben negative Auswirkungen auf die Funktionalität und Attraktivität der Innenstädte.

Durch den Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe mit zentren – und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie von Baumärkten und Gartencentern soll zusätzlich verhindert werden, dass durch ein entsprechendes Kundenaufkommen zusätzliche Verkehre in das GE-Gebiet geführt werden und die derzeit bereits überlasteten Knotenpunkte Visteonstraße/Europaring zusätzlich belasten.

#### **Autowaschanlagen**

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.

#### **Bordelle**

Bordellbetriebe, die auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsräume ausgerichtet sind, gefährden die der Bauleitplanung des Bebauungsplanes SI 231 A/4.Änderung zugrundeliegenden Planungsziele. Die Ansiedlung derartiger Betriebe beeinträchtigt die Wertigkeit des Gebietes. Durch den Ausschluss der nach § 8 (1) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe " Bordelle " wird das Ziel der Erhaltung und Stärkung der hochwertigen Gebietsstruktur gesichert.

### **3.1.4 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind bestimmte Arten von Nutzungen in dem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig:

### **Untergeordnete Betriebsteile**

Um die Errichtung von untergeordneten Betriebsteilen oder Anlagen für die betriebliche Energieversorgung im Plangebiet zu ermöglichen, sind Betriebe und Anlagen aus den Abstandsklassen I – V als Betriebsteile 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.

### **Einzelhandelsbetriebe**

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen mit zentrenrelevantem Sortiment, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und die nicht mehr als insgesamt 400 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben, sollen Anreize zur Ansiedlung von Betrieben wie z.B. Manufakturen für Bekleidung oder Fahrräder gegeben werden, die Waren produzieren und auf Teilflächen verkaufen und aufgrund ihrer Atypik keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche verursachen.

#### **4. Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO**

Das bestehende Sondergebiet (Lebensmittel-Discountmarkt) war bereits durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes SI 231 A " Hahner Äcker Ost " festgesetzt. Die Verkaufsfläche war auf 700qm begrenzt.

Der bestehende Filialstandort soll nach Planungen des Unternehmens von derzeit ca. 750 qm auf zukünftig ca. 800 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Um diese Erweiterung planungsrechtlich zu ermöglichen wurde in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln die zulässige Verkaufsfläche entsprechend geändert.

#### **5. 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.

##### **5.1 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 Gewerbeparks und durch die Minimierung der versiegelten Fläche dem Gedanken des Bodenschutzes Rechnung tragen.

##### **5.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Gebäudehöhen werden als Unter- bzw. Obergrenze der Oberkante Gebäude (OK) festgesetzt, um eine möglichst homogene Gestaltqualität zu gewährleisten. Den Baufenstern 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 13.00m über Bezugspunkt entspricht einer bis zu 4-geschossigen Bebauung.

Durch die festgesetzten maximalen Höhen von 13.00m über Bezugspunkt bestehen an den bereits vorhandenen Gebäuden noch Erweiterungspotentiale, so dass für die Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten an den bestehenden Standorten gewährleistet ist. Im Bereich der Sauna Hof Hahn wird die maximale Höhe auf 8.00m über Bezugspunkt begrenzt, um die gewachsene Struktur der historischen Hofanlage nicht zu stören.

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

### 5.3 **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Gewerbegebiet werden großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt um den individuellen Anforderungen von Gewerbeunternehmen an Betriebsstandorte Rechnung zu tragen. 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.

### 5.4 **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 diesen Bereichen sind lediglich nach LBauO nicht notwendige Stellplätze ausnahmsweise zulässig.

### 5.5 **Verkehrsflächen**

#### **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.

#### **Innere Erschließung**

Der Bebauungsplan SI 231 A/4.Änderung umfasst die Trassen der Visteonstraße, Johannes – Kepler Straße, Heinrich – Hertz – Straße und Marie – Curie - Straße.

Die Straßen sind bis auf Restflächen im östlichen Teil, den Festsetzungen des Bebauungsplanes SI 231 A entsprechend, ausgebaut. Die Fahrstreifen der ausgebauten Straßen 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.

#### **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.

### 6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Teil des Plangebietes für zukünftige Kanalleitungstrassen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Kerpen fest. Durch diese Festsetzung wird eine bestehende Kanaltrasse planungsrechtlich gesichert. Um eine beidseitige Erschließung der Bauflächen mit Versorgungsleitungen zu gewährleisten, ist außerhalb der durch die Straßengrenzungslinien festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücksflächen ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger festgesetzt.

### 7. **Ver- und Entsorgung**

Die abwassertechnische Erschließung im Plangebiet erfolgt über ein bestehendes Mischsystem. 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. Für den Bebauungsplan SI 231 A/4.Änderung " Hahner Äcker Ost " ist daher die Ausnahmeregelung des § 51 a Abs. 4 Satz 2 LWG aus folgendem Grund anzuwenden:

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 Erfthalstraße (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.

## **8. Versorgungsflächen**

Als Versorgungsfläche beinhaltet der Bebauungsplan die vorhandene Umspannanlage des Rheinisch-Westfälischen-Elektrizitätswerkes. Wegen der besonderen Fernwirkung dieser Anlage ist eine stärkere Eingrünung unter Berücksichtigung vorhandener technischer Bedingungen erforderlich. Zu diesem Zwecke setzt der Bebauungsplan Bepflanzungsflächen fest, die soweit wie möglich innerhalb der Anlage selbst vorgesehen sind. Auf die Festsetzung von Standorten sonstiger Versorgungsflächen, wie z. B. Trafostation, Gasübergabestation u. ä., wird verzichtet, da Angaben ohne Kenntnisse der Bedarfssituation künftiger Betriebe nicht möglich sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen es derartige Standorte in die überbaubaren privaten Grundstücksflächen zu integrieren.

## **9. Ökologie und Begrünung**

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. Grundlage für die Festlegung des Umfangs und der Qualität der Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der landschaftspflegerische Fachbeitrag.

Für den ursprünglichen Bebauungsplan Si 231 A " Hahner Äcker Ost " wurde das Ausmaß des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft hinsichtlich seiner landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen Auswirkungen entsprechend den „Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft“ der Arbeitsgemeinschaft Dr. K. Adam, Dr. W. Nohl, Dipl.-Ing. W. Valentin (MURL 1986) bewertet. Da sich durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Veränderungen bzw. Einwirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt ergeben, hat der 1991 vom Büro Walter Normann erarbeitete " Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Grünordnungsplan " weiterhin Bestand. Die Bewertung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 sind vor allem diejenigen Begrünungsmaßnahmen dargestellt, die den zukünftigen Gesamteindruck des Gewerbegebietes bestimmen. Die zeichnerische Fassung des Bebauungsplanes umfasst öffentliche und private Begrünungsmaßnahmen.

Die dargestellten und beschriebenen Maßnahmen 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“, dem Rahmengrün sowie in verringertem Umfang von den Grünzügen übernommen werden. Die begrüneten Flächen auf den Baugrundstücken erfüllen in erster Linie gestalterische Funktionen, die ökologische Bedeutung ist durch ihre geringe Größe und zahlreiche Störfaktoren geringer zu beurteilen.

Als Ergebnis des Umweltberichtes ist zusammenzufassen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Vorhaben zu erwarten sind.

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 auf das Schutzgut Mensch 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 Pkt. 14 zu entnehmen.

**10. Immissionsschutz**

Entlang der Autobahn BAB 4 und der Erfttalstraße L 122 werden für Büroräume und für Wohnungen von Betriebsinhabern, Betriebsleiterin sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen Maßnahmen zur Lärminderung festgesetzt. Diese Festsetzung trägt dem Charakter des Gewerbe- und Technologieparks Rechnung und gewährleistet, dass keine Gesundheit gefährdenden Werte in den Innenräumen auftreten.

**11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu der Gestaltung von Einfriedungen, Werbeanlagen sowie Müllabstellplätzen soll dem Anspruch an ein gestalterisch hochwertiges Gewerbegebiet Rechnung getragen werden.

**12. Hinweise und Kennzeichnungen**

**Besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich**

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

**Denkmalschutz**

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

**13. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

## 14. UMWELTBERICHT

### 14.1. Einleitung

#### **Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes SI 231 A "Hahner Äcker Ost "**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes SI 231 A " Gewerbegebiet Europaring " liegt südlich des Stadtteiles Sindorf. Das Plangebiet wird im Norden durch den Europaring (K 39), im Westen durch die Visteonstraße, im Süden durch die Autobahn A 4 und im Osten durch die Erfttalstraße (L 122) begrenzt.

Die Planänderung bezieht sich auf den seit dem 15.4.1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplan SI 231 A " Hahner Äcker Ost " im Stadtteil Sindorf. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes 231 A werden folgende Änderungen vorgesehen:

- Gliederung des GE – Gebietes nach der neuesten Fassung des Abstandserlasses NRW von 1998
- Festsetzung einer Mindest – und maximalen Gebäudehöhe – statt einer Geschossigkeit
- Ausschluss von verkehrsintensiven Nutzungen wie Tankstellen und Autowaschanlagen
- Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in einem räumlich begrenzten Bereich an der Visteonstraße, sowie südlich der Heinrich – Hertz – Straße, in den übrigen Bereichen Ausschluss von Vergnügungsstätten

Des Weiteren umfasst die 4. Änderung folgende unveränderte Festsetzungen:

- GE – Gewerbegebiet und in einem Teilbereich SO – Sondergebiet
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche und private Grünflächen
- Fläche für Versorgungsanlagen

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes SI 231 A " Hahner Äcker Ost " wird das auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes entstandene Gewerbegebiet östlich der Visteonstraße mit teilweise geänderten planerischen Zielsetzungen weiter entwickelt. Dem ursprünglichen Planungsgedanken – Realisierung eines " Gewerparks " - wird durch Beibehaltung der grünordnerischen Festsetzungen und Sicherung der realisierten Grünanlagen weiterhin Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Festsetzungen:

- GE (Gewerbegebiet)
- Gliederung des Gewerbegebietes nach § 1 (5) BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften
- Straßenverkehrsflächen – hierbei werden die bestehenden Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert
- Öffentliche und private Grünflächen - Planung und Bestandssicherung
- Pflanzgebote durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Privatflächen
- Maß der baulichen Nutzung : im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise, die Grundflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt

Weiterführende textliche Erläuterungen zu den Festsetzungen sind der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes sowie den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen stellt in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Gewerbliche Bauflächen ", sowie im Kreuzungsbereich Visteonstraße/ Europaring/Johannes – Kepler – Straße " Sonderbauflächen – Widmung Ladengebiet " dar. Im Bereich

der Sonderbaufläche hat sich auf einer Teilfläche ein Discountmarkt angesiedelt. Die übrige Sonderbaufläche ist zurzeit noch nicht beansprucht worden. Im Rahmen der 4. Änderung des BP 231 A soll die ungenutzte Fläche als gewerbliche Baufläche festgesetzt werden. Für diesen Teilbereich wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan (17. Änderung) im Parallelverfahren geändert. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 14.2. Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Folgende Fachgesetze und Fachpläne werden bei der Umweltprüfung der 4. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2007 (BGBl. I S. 3316)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.02.1990 (BGBl. I 1990, 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 24.06.2005 (BGBl. I 1794)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten BBodSchG** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998, 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 09.12.2004 (BGBl. I 3214)
- **Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- **Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG)** In der Fassung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568) zuletzt geändert am 1.3.2005 (GV.NW. S. 191)
- **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)
- **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Grünordnungsplan** (Fassung vom September 1991) – Dipl. Ing. Walter Normann, Garten –und Landschaftsarchitekt –

#### 14.3 Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerischen Ziele

Der Landschaftsplanes 3 " Bürgewälder " des Rhein – Erft – Kreises vom 16.05.1995 setzt für den Bereich des Plangebietes die folgenden Entwicklungsziele für die Landschaft fest:

##### Entwicklungsziel 2:

*" Anreicherung einer im Ganzen zu erhaltenden Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen "*

##### An der BAB 4 - Entwicklungsziel 5:

*"Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas"*

#### 14.4. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan SI 231 A /4.Änderung erstreckt sich über eine Fläche von ca. 33 ha.  
Der Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Baufenster (gem. Plandar - stellung)	Geplante Nutzung	Bauland	Flächengröße zulässige Versiegelung (ü- berbaubare Fläche)
Baufenster 1	GE max. GRZ 0,75	6138 qm	4241 qm
Baufenster 2	GE max. GRZ 0,75	7744 qm	6851 qm
Baufenster 3	GE max. GRZ 0,75	21573 qm	14396 qm
Baufenster 4	GE max. GRZ 0,75	7585 qm	6649 qm
Baufenster 5	GE max. GRZ 0,75	14418 qm	9298 qm
Baufenster 6	GE max. GRZ 0,75	14002 qm	11569 qm
Baufenster 7	GE max. GRZ 0,75	21347 qm	19027 qm
Baufenster 8	GE max. GRZ 0,75	32842 qm	30637 qm
Baufenster 9	GE max. GRZ 0,75	8210 qm	6758 qm
Baufenster 10	GE max. GRZ 0,75	28580 qm	25786 qm
Baufenster 11	GE max. GRZ 0,75	17461 qm	15596 qm
Baufenster 12	GE max. GRZ 0,75	36921 qm	29152 qm
Baufenster 13	GE max. GRZ 0,75	24192 qm	18386 qm
SO – Fläche	max. GRZ 0,75	9681 qm	9258 qm
Grünflächen		48684 qm	---
Erschließungsflächen		24892 qm	---
Versorgungsfläche		6851 qm	---
<b>Summe</b>		<b>331.121 qm</b>	<b>207.604 qm</b>

Es ergibt sich somit durch die Planung eine versiegelte Fläche von 207.604 qm, dies entspricht einem Befestigungsanteil im Plangebiet von 63 %.

#### Versiegelte Flächen

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes SI 231 A "Hahner Äcker Ost" bereits bebaute und versiegelte Flächen :

Baufenster (gem. Plandarstellung)	Nach BP 231 B zulässige Nutzung	bebaut und versiegelt
Baufenster 1	GE max. GRZ 0,75	4617 qm
Baufenster 3	GE max. GRZ 0,75	7578 qm
Baufenster 5	GE max. GRZ 0,75	5055 qm
Baufenster 6	GE max. GRZ 0,75	4500 qm
Baufenster 7	GE max. GRZ 0,75	9873 qm
Baufenster 10	GE max. GRZ 0,75	8246 qm
Baufenster 11	GE max. GRZ 0,75	6122 qm
Baufenster 12	GE max. GRZ 0,75	15420 qm
Baufenster 13	GE max. GRZ 0,75	4115 qm
Sondergebiet	SO max. GRZ 0,75	7487 qm
Erschließung	---	24892 qm
Versorgungsfläche	---	6851 qm
<b>Summe</b>	---	<b>104.756 qm</b>

Der bestehende Versiegelungsanteil im Plangebiet des Bebauungsplanes SI 232 A beträgt ca. 32 %.

#### 14.5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

##### Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet sind folgende wesentlichen Nutzungsmerkmale ausgeprägt:

##### Gewerbeflächen

Das Gewerbegebiet " Hahner Äcker Ost " ist etwa zu 35 % bebaut. Im Eingangsbereich Visteonstraße/Europaring befinden sich ein Autohaus, sowie ein Discount – Markt. An der Johannes – Kepler – Straße liegen ein Fitness-Studio, eine Bowling – Bahn, sowie am Europaring eine Schreinerei und ein weiteres Autohaus. Am Europaring bestehen der Saunahof Hahn sowie ein Umspannwerk der RWE.

### Private Freiflächen

Die Freiflächen der bereits bebauten Flächen sind entsprechend den Festsetzungen des BP 231 A bepflanzt worden. Es handelt sich überwiegend um großflächige Rasenflächen, die mit standorttypischen Pflanzen (Baumgruppen, Einzelbäume und Sträuchern) bepflanzt sind.

Entlang der BAB 4 ist ein 20.00 m breiter Pflanzstreifen (bepflanzter Sichtschutzwall) angelegt, der nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes SI 231 A mit einheimischen Gehölzen bepflanzt wurde.

### Grünflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind bis auf die Flächen zwischen Johannes – Kepler – Straße und Marie – Curie – Straße den Festsetzungen des Bebauungsplanes SI 231 A entsprechend angepflanzt worden. Der Grünflächenanteil beträgt im Plangebiet 15% der Gesamtfläche.

### Verkehrsflächen

Die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen sind bis auf einen geringen Teilbereich im Osten des Plangebietes nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgebaut worden.

## 14.6 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

In der nachfolgenden tabellarischen Aufstellung erfolgt eine Einschätzung der Erheblichkeit des Vorhabens bezogen auf die Umweltbereiche bzw. Schutzgüter nach § 2 UVPG. Grundlage dieser Einschätzung ist u.a. der landschaftspflegerische Fachbeitrag. In Bezug auf die, für die Umweltverträglichkeit relevanten Kriterien werden die Gegebenheiten im Plangebiet sowie die ökologische Empfindlichkeit des Standorts kurz erläutert (Spalte 2). Dem werden in Spalte 3 die prognostizierbaren Auswirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. In der Betrachtung der Auswirkungen sind die geplanten Maßnahmen zur Verminderung der Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich einbezogen.

Abschließend erfolgt die Einschätzung der Umwelterheblichkeit für die einzelnen Kriterien.

Die Einstufung der Erheblichkeit erfolgt in den Kategorien:

- **keine** : nicht relevant, keine Auswirkungen , eher positive Auswirkungen
- **gering** : Auswirkungen gegeben; jedoch allenfalls geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten
- **mäßig** : Auswirkungen gegeben; jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten
- **hoch** : Auswirkungen können zu erheblichen Beeinträchtigungen führen

Umweltbereich/ Schutzgüter	Empfindlichkeit des Standortes	Auswirkungen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	Nächstgelegene Wohnsiedlungen in 300m Entfernung. Hotelnutzung im Saunahof Hahn	Aufgrund der Gliederung des Gewerbegebietes und Ausschluss von stark emittierenden Betriebe, sowie von verkehrintensiven Nutzungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>geringe Auswirkungen</li> </ul>	gering
<b>Flora und Fauna</b> • Biotope	keine naturnahen oder wertvollen Biotope	Ausschließlich Inanspruchnahme von ehemals ackerbaulich genutzten Flächen - Gehölze und andere Biotope sind nicht betroffen <ul style="list-style-type: none"> <li>geringe Auswirkungen</li> </ul>	gering
• Artenreichtum • Natürliche Vegetation	Im Plangebiet selbst sind bis auf bestehende Obstwiesen am Saunahof Hahn keine natürlicherweise vorkommenden Vegetationsstrukturen zu finden. Die ehemalige ackerbauliche Nutzung überwiegt. Weitere Grünstrukturen sind Gehölzanzpflanzungen entlang des Europaringes, sowie der Erftalstraße L 122 die nicht in allen Fällen standortgerecht sind, sowie die Straßen begleitende Bepflanzung entlang der Visteon-Straße.	Die vorhandenen Obstbaumwiesen werden planungsrechtlich gesichert und ökologisch aufgewertet. Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch interne Ausgleichsmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> <li>geringe Auswirkungen</li> </ul>	gering
• Tierwelt	Die weiträumigen ehemaligen Ackerflächen bieten nur wenigen Tierarten Lebensraum. Auf diesen Flächen finden sich nur die Arten, die sich auf den Standort Acker spezialisiert haben, wie z.B. Feldlerche und Grauammer. An Säugetieren treten hier Spitzmausarten und Kaninchen auf sowie Kulturfolger in Ortsrandnähe.	gering	gering
• Europ. Vogelschutzgebiete nach §19a (4) BNatSchG	nicht vorhanden	keine	keine
• Biotope nach § 20 c BNatSchG	nicht vorhanden	nicht vorhanden	keine
• Nationalparke nach § 14 BNatSchG	nicht vorhanden	nicht vorhanden	keine
• Schutzgebiete (LSG/ NSG/ LB)	NSG " Dickbusch - Lörfelder Busch " grenzt südlich der BAB 4 in ca. 100m Entfernung zur Plangebietsgrenze an, ca. 700m westlich des Plangebietes befindet sich das Waldgebiet " Dickbusch, das Teil des NSG ist	Auswirkungen der geplanten Nutzungen aufgrund der Abstände <b>gering</b> . Vorbelastung der NSG im Wesentlichen durch die BAB 4	gering
<b>Boden</b> • Lebensraumfunktion	Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes ist durch tiefgründige Parabraunerden, die durch Verlagerung von Feinschluff und Tonen aus dem Oberboden in tiefergelegenen Schichten entstanden sind,	Ca. 70 % der Fläche werden durch die Baumaßnahme vollständig versiegelt. Das heißt, auf dieser Fläche kann keine natürliche Bodenbildung mehr stattfinden.	mäßig

Umweltbereich/ Schutzgüter	Empfindlichkeit des Standortes	Auswirkungen	Erheblichkeit
	gekennzeichnet. Stellenweise sind einige Bereiche schwach pseudo-vergleyt. Im Untergrund ist der Boden zum Teil etwas kalkhaltig. Das lockere Gefüge und ein ausgeglichener Wasser-, Luft- und Nährstoffhaushalt bedingen auf diesem Standort einen leistungsfähigen Boden mit Bodenwertzahlen zwischen 70 und 90.  Die natürliche Funktion des Bodens ist aufgrund der Vorbelastung durch intensive ackerbauliche Nutzung eingeschränkt.	Die Auswirkungen durch die Planung sind aufgrund der Vorbelastung des Bodens als <b>mäßig</b> einzustufen.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenbelastungen / Altlasten</li> </ul>	Im Bebauungsplangebiet wurden bei einzelnen Baumaßnahmen für den Einbau von Recycling - Material seitens der Unteren Wasserbehörde Erlaubnisbescheide ausgestellt. Weitere Bodenbelastungen sind nicht bekannt.	gering	gering
<b>Wasserhaushalt</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Oberflächengewässer</li> </ul>	Nicht vorhanden	keine	keine
<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundwassersituation</li> </ul>	Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Der Boden besitzt eine hohe Wasserspeicherfähigkeit, aber nur eine mittlere Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Nach Stark- und Dauerregenfällen neigt der Boden zu Vernässungen.	Durch Flächenversiegelung wird die natürliche Grundwassersituation nachhaltig verändert. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse sind die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung als <b>mäßig</b> einzustufen.	mäßig
<b>Klima, Lufthygiene</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lokalklima</li> </ul>	Die weiten, ebenen Feldfluren bewirken nur geringe geländeklimatische Unterschiede.	mäßig	mäßig
<ul style="list-style-type: none"> <li>Frischluftzufuhr, Durchlüftung</li> </ul>	Die Winde kommen vorherrschend aus westlicher Richtung (Sommer - Nordwest-Wind, Winter - Südwest-Wind). Windhäufigkeit und Windgeschwindigkeit sind im Allgemeinen in der Niederrheinischen Bucht relativ gering. Auf freien Feldflächen können allerdings erhebliche Windgeschwindigkeiten erreicht werden. Keine Bedeutung für die Kaltluftentstehung	mäßig	mäßig
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gehölzbestände mit Filterfunktion</li> </ul>	nicht vorhanden	keine	keine
<ul style="list-style-type: none"> <li>Schadstoffbelastung</li> <li>Geruchsbelästigung</li> </ul>	Starke Vorbelastung des Standortes durch BAB 4.	Durch Ausschluss stark emittierender Betriebe und Ausschluss von verkehrlich stark frequentierten Nutzungen nur <b>mäßige</b> Auswirkungen.	mäßig
<b>Lärm</b>		Durch Ausschluss stark emittierender Betriebe und Ausschluss von verkehr-	mäßig

<b>Umweltbereich/ Schutzgüter</b>	<b>Empfindlichkeit des Standortes</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenverkehr</li> </ul>	Starke Vorbelastung des Standortes durch BAB 4.	lich stark frequentierten Nutzungen nur <b>mäßige</b> Auswirkungen.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schienenverkehr</li> </ul>	Keine	Keine	keine
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbe</li> </ul>	Keine	Durch zusätzliche gewerbliche Nutzungen werden die Belastungen für die Umgebung gering sein.	gering
<b>Landschaftsbild</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Charakter, Eigenart</li> </ul>	Durch ehemalige ackerbauliche Nutzung geprägter Bereich – keine gliedernde oder das Landschaftsbild belebenden Strukturen vorhanden.	gering	gering
<b>Erholung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Funktion der Landschaft</li> </ul>	Aufgrund ehemaliger ackerbaulicher Nutzung keine Empfindlichkeit.	keine	keine
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholungseinrichtungen / -anlagen</li> </ul>	Nicht vorhanden	keine	keine
<b>Kultur-und Sachgüter</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodendenkmäler</li> </ul>	Es liegen keine konkreten Indizien vor.	keine	keine
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sonstige Sachgüter</li> </ul>	nicht vorhanden	keine	keine

#### 14.7. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Planung**

Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes durch den seit 1993 verbindlichen Bebauungsplan SI 231 A " Hahner Äcker Ost " wäre auch bei einer Nichtdurchführung der Planung eine bauliche Nutzung des Bereiches möglich.

**14.8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung**

Durch die Planverwirklichung und der damit verbundenen Flächenversiegelung wird eine natürliche Entwicklung der zu bebauenden Flächen ausgeschlossen. Weiterhin wird es während der Bauphasen, zu Beeinträchtigungen der Umwelt kommen.

Durch die Festsetzung von großflächigen Grünflächen, die mit Pflanzen der potenziellen, natürlichen Vegetation anzupflanzen sind, bzw. angepflanzt wird perspektivisch zu einer positiven Entwicklung von Natur und Landschaft beigetragen.

**14.9. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Entlang der Autobahn BAB 4 und der Erfttalstraße L 122 werden für Büroräume und für Wohnungen von Betriebsinhabern, Betriebsleiterin sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen Maßnahmen zur Lärminderung festgesetzt. Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen werden Vorkehrungen gegen den von der BAB 4 und der L 122 einwirkenden Verkehrslärm getroffen. Es sind besondere Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenwänden festgesetzt worden.

Zur Kompensation der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes präjudizierten Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Bebauungsplan entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden.

**14.10. Planungsalternativen**

Da es sich um die Überplanung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, der zum Teil bereits verwirklicht ist, ergeben sich keine Planungsalternativen.

**14.11. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Untersuchung des Verkehrslärm erfolgte durch die gutachtliche Untersuchung „Schutz vor Verkehrslärm bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 Hahner Äcker Ost“ des Institutes für Schall- und Wärmeschutz Prof. Dr. Dr. Zeller, Essen.

Die Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgte durch den landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Grünordnungsplan (Fassung vom September 1991) – Dipl. Ing. Walter Normann, Garten – und Landschaftsarchitekt. Bewertungsmaßstab waren die "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft" der Arbeitsgemeinschaft Dr. K. Adam, Dr. W. Nohl, Dipl.-Ing. W. Valentin (MURL 1986).

Die Ermittlung der aktuell versiegelten Flächen erfolgte durch CAD – Ermittlung des Amtes 16 der Stadt Kerpen.

**14.12. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt**

Die Überprüfung der Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen und Einhaltung der immissionsrechtlichen Beschränkungen erfolgt in Zusammenarbeit zwischen der Stadt Kerpen als Bauaufsichtsbehörde und dem Staatlichen Umweltamt Köln.

Der Nachweis über die Erfüllung der auf den Grundstücken vorzusehenden privaten Anpflanzungen erfolgt in einem Freiflächengestaltungsplan, der zusammen mit dem Bauantrag der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Kerpen zur Prüfung vorzulegen ist. Die Realisierung der öffentlichen Anpflanzungen ist über den Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Kerpen gesichert.

#### 14.13. Zusammenfassung Umweltbericht

Im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes SI 231 A " Hahner Äcker Ost " soll das bereits teilweise realisierte Gewerbegebiet baulich weiterentwickelt werden.

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen folgendermaßen dar:

- 32% der Fläche des Plangebietes sind bereits bebaut (Gebäude/Nebenanlagen/ Straßenverkehrsflächen)
- 15 % der Fläche des Plangebietes sind als Grünflächen festgesetzt
- die nicht bebauten Bereiche sind durch ehemalige Ackerflächen geprägt

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen auf die

- Schutzgüter Mensch/Sachgüter durch Flächenverlust, Gewerbelärm
- Schutzgüter Pflanze/Tier durch Flächenverlust, Lebensraumverlust, Entwertung von Lebensraum
- Schutzgut Boden durch Beeinträchtigung bzw. vollständigen Verlust der Bodenfunktion
- Schutzgut Wasser durch Verlust der Grundwasserbildung

zu erwarten.

Für die genannten Auswirkungen werden mögliche Vermeidungs – und Verminderungsmaßnahmen vorgesehen. Für verbleibende Beeinträchtigungen ist ein Ausgleich vorgesehen – dieser erfolgt innerhalb des Plangebietes (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan) durch Festsetzung von öffentlichen und privaten Begrünungsmaßnahmen.

Kerpen, im Januar 2007

Karl Heinz Mayer