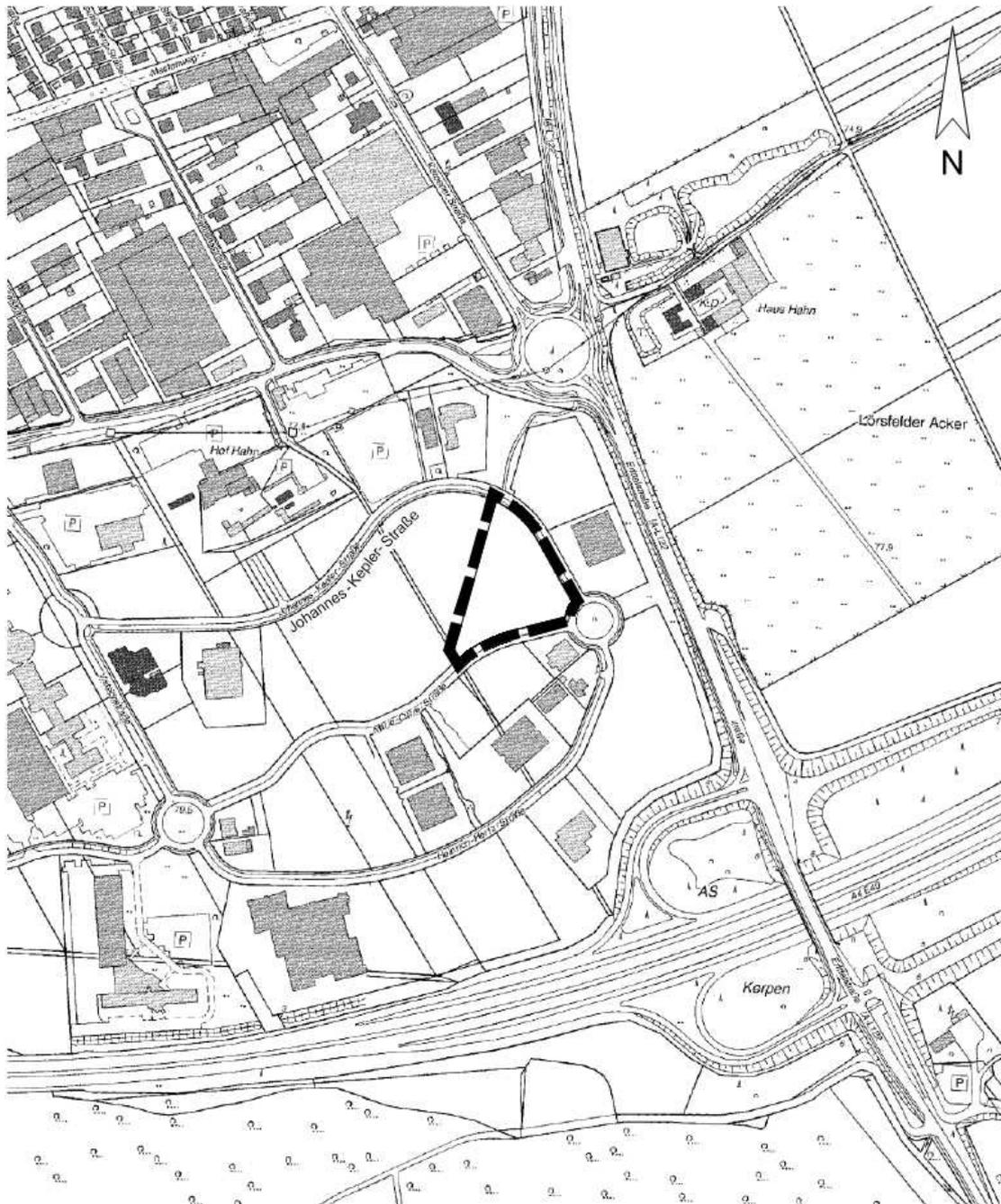


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan SI 381 - Rheinland-Turm K1 -

## Begründung



Abgrenzung des Geltungsbereiches

## **A BEGRÜNDUNG**

### **1. Ausgangssituation**

#### **1.1 Verfahrensstand**

Am 05.11.2019 hat der Rat der Stadt Kerpen gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans SI 381 „Rheinland-Turm K1“ im Stadtteil Sindorf sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Bebauungsplan wird in Umsetzung einer konkreten Vorhabenplanung für das betreffende Plangebiet als vorhabenbezogener Bebauungsplan in Kombination mit einem städtebaulichen Vertrag aufgestellt. Da insbesondere die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und das Schutzgut Tiere einer intensiven Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes bedürfen, erfolgt die Aufstellung im Regelverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 25.11.2019 bis einschließlich 03.01.2020 statt.

#### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Kerpen-Sindorf innerhalb des „Europarcs“ Kerpen. Der dreiecksförmige und ca. 1,0 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes SI 381 „Rheinland-Turm K1“ umfasst das Flurstück 563, Flur 5 in der Gemarkung Kerpen und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten und Osten durch die Johannes-Kepler-Straße
- im Süden durch die Marie-Curie-Straße
- im Westen und Nordwesten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 294 und 562.

Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan im Anhang, die genaue Abgrenzung dem Rechtsplan im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

#### **1.3 Bestehende Situation**

Das Plangebiet in Kerpen-Sindorf ist Bestandteil des Gewerbegebiets „Europarc“ an der Autobahn A4 mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen aber auch bisher unbebauten Flächen. In seinem direkten räumlichen Umfeld befinden sich unter anderem eine Lackiererei, ein Sicherheitsdienst, ein Brautmodengeschäft und eine Schreinerei. Außerdem finden sich in einer Entfernung von rd. 300 m einige freizeitleiche Nutzungen wie eine Bowlingbahn, eine Kartbahn, ein Fitnesscenter und eine Sauna.

Auch das Plangebiet zwischen der Marie-Curie-Straße und der Johannes-Kepler-Straße wurde bisher nicht bebaut und wird momentan im Rahmen einer Zwischennutzung nahezu flächendeckend als Stellplatzfläche für Neuwagen genutzt. Während die östlich und südlich angrenzenden Flächen mit Gewerbebetrieben bebaut wurden, werden auch die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen weiterhin nicht genutzt und weisen zusammenhängende Gehölzstrukturen auf.

## 1.4 Planungsrechtliche Situation

### Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Textlichen Darstellungen zum Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln verdeutlichen:

Innerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche „sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung dargestellt bzw. festgesetzt werden:“

„(...) gewerbliche Bauflächen (...) für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe“ (S.14).

Das Planvorhaben entspricht somit den Planvorgaben des Regionalplanes.

### Landschaftsplan

Die rechtskräftige 4. Änderung des Landschaftsplans 3 „Bürgewälder“ des Rhein-Erft-Kreises stellt den Geltungsbereich zum Bebauungsplan SI 381 innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils dar. Zusätzlich wird für das Plangebiet und seine Umgebung das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen zu erhaltenden Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt.

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kolpingstadt Kerpen ist das gesamte Plangebiet wie auch seine nähere räumliche Umgebung als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt (*Abbildung 1*). Der vorliegende Bebauungsplan SI 381 „Rheinland-Turm K1“ wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht notwendig.

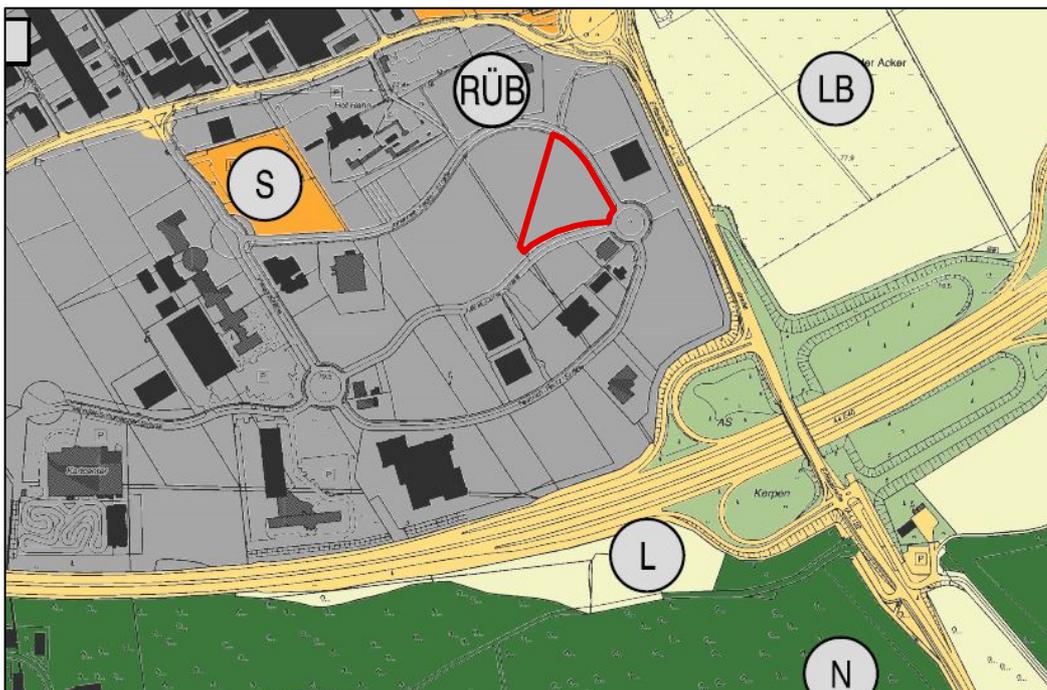


Abb.1: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Plangebiet in rot markiert)

## Bebauungsplan

Das Plangebiet ist derzeit Bestandteil des Bebauungsplanes SI 231 A/4. Änderung „Hahner Äcker Ost“ mit Rechtskraft vom 20.01.2008. Dieser wird begrenzt durch die Autobahn A4 im Süden, die Visteonstraße im Westen, den Europaring K39 im Norden und die Erfttalstraße L122 im Osten (*siehe Übersichtsplan im Anhang*). Als Änderungsplan bezieht sich dieser wiederum auf den seit dem 15.4.1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplan SI 231 A „Hahner Äcker Ost“.

Der rechtsgültige Bestandsbebauungsplan trifft folgende planungsrechtliche Festsetzungen: Als Art der baulichen Nutzung werden mehrere Gewerbegebiete (GE) festgesetzt, die nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften entsprechend des Abstandserlasses gegliedert werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl von 0,75 und Gebäudehöhen in einem Bereich zwischen 6,00 m und 13,00 m bestimmt. Die überbaubaren Flächen werden bis auf 5,00 m breite, zu bepflanzende Streifen parallel zu den Verkehrsflächen nahezu flächendeckend festgesetzt. Des Weiteren wurden, um dem Anspruch eines Gewerbeparks gerecht zu werden, schon im Ursprungsplan von 1993 großzügige Grünflächen festgesetzt, die die einzelnen Baufelder gliedern. So wurde im Ursprungsplan entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 583 sowohl westlich als auch östlich eine ca. 10 m breite private Grünflächen festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans SI 381 werden die in seinem Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen überlagert und damit unwirksam.

### **1.5 Planungsanlass**

Im Dezember 2018 hat ein örtlicher Investor bei der Kolpingstadt Kerpen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Aussichtsturms im Gewerbegebiet „Europarc“ im Stadtteil Sindorf beantragt.

Der Investor beabsichtigt, das Freizeitangebot der Kolpingstadt Kerpen sowie des Rheinlandes - im Dreieck der Städte Köln, Aachen und Düsseldorf - durch den Bau eines Aussichtsturms um eine attraktive Nutzung zu ergänzen. Dabei soll eine weit sichtbare Landmarke mit einer innovativen Architektur und damit ein überregionales Alleinstellungsmerkmal für die Gemeinde Kerpen geschaffen werden. Mit dem Turm soll die Wirtschaftskraft und der Tourismus der Kolpingstadt Kerpen insgesamt gestärkt, der örtliche Handel und das Beherbergungsgewerbe unterstützt und der Aufbruchcharakter der Region im Rahmen des anstehenden Strukturwandels verdeutlicht werden.

Die Fläche innerhalb des „Europarcs“ Kerpen bietet sich für diese Nutzung vor allem aufgrund der Verfügbarkeit des Grundstücks sowie der sehr guten Anbindung an das überörtliche Bundesfernstraßen- und ÖPNV-Netz (S-Bahn-Halt Sindorf) besonders an. Zudem wurde durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr signalisiert, dass ein Turm in der vorgesehenen Höhe an diesem Standort für den Flugverkehr unproblematisch ist.

### **2. Ziel und Zweck der Planung**

Die Umsetzung der Entwicklungsziele ist innerhalb der bestehenden Festsetzungen des derzeitigen Planungsrechtes nicht gegeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes SI 381 „Rheinland Turm K1“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Aussichtsturms inkl. begleitender Nutzungen auf der Grundlage des Planungskonzeptes geschaffen werden.

### 3. Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht auf dem Grundstück einen Aussichtsturm mit einer Gesamthöhe von 170,00 m sowie ein 7,00 m hohes Nebengebäude vor. Beide Bauwerke sollen überwiegend aus Holz, Stahl und Glaselementen errichtet werden.

Der Turm basiert auf einer runden Grundform mit einem Radius von rund 22,00 m, läuft zur mittleren Höhe konisch zu und wird dann zur Spitze hin wieder aufgeweitet. Als tragende Konstruktion sind sechs mit Holz verkleidete Stahlträger um einen zentral gelegenen Erschließungskern vorgesehen. Dabei befinden sich die zwei Aufzüge zentral in einem verglasten Aufzugschacht, um den sich die zwei gesicherten Open-Air-Treppenläufe winden. Des Weiteren ist in einer Höhe von 84,00 m abwärts eine Tunnelrutsche geplant.

Neben dem Eingangsbereich im Erdgeschoss soll der Turm drei weitere Aussichtsebenen beinhalten, die einen 360 Grad Panoramablick über das angrenzende Rheinland ermöglichen. Folgende Nutzungen sind auf den einzelnen Ebenen vorgesehen:

- |                        |   |
|------------------------|---|
| Ebene 1 (Erdgeschoss): | Entree mit einem Souvenirshop, einem Info-Point des Rhein-Erft-Kreises, Toiletten und Verwaltungsbüros  |
| Ebene 2 (84,00 m):     | Aussichtsplattform und Startplatz der weltweit höchsten Tunnelrutschebahn   |
| Ebene 3 (117,00 m):    | Wettergeschützte Aussichtsplattform (Sky Box) mit stellenweise begehbarem Glasboden / Kann auch als Veranstaltungsfläche für kleinere Gesellschaften gemietet werden. |
| Ebene 4 (138,00 m):    | Aussichtsplattform als Freiluftterrasse mit stellenweise begehbarem Glasboden   |

Innerhalb des Turms sollen neben den dauerhaften Aktionen in unterschiedlichen Abständen Sonderveranstaltungen stattfinden. Geplant sind beispielsweise Musik- und Sportevents oder Oldtimertreffen sowie Lichtshows mit musikalischer Untermalung. Letztere sollen nur an Wochenenden bzw. besonderen Tagen (z.B. Sylvester) in einem Zeitraum von höchstens 25 Minuten nach Einbruch der Dunkelheit stattfinden. Zu diesem Zweck wird der Turm mit einer modernen, elektronisch steuerbaren LED-Beleuchtung ausgestattet. Darüber hinaus soll das Angebot laufend an aktuelle Trends und Bedürfnisse angepasst werden, um eine langfristige Wirtschaftlichkeit des Turms zu gewährleisten.

Am Fuß des Turms ist ein Nebengebäude – ebenfalls mit einem kreisrunden Grundriss – und einer Gebäudehöhe von ca. 7,00 m geplant. Es soll vor allem eine gastronomische Nutzung beherbergen und ebenfalls für Veranstaltungen benutzt werden können. Die Nutzfläche des Gebäudes beträgt ca. 460,00 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist dem Gebäude in Richtung Norden eine Terrasse für die Außengastronomie vorgelagert.

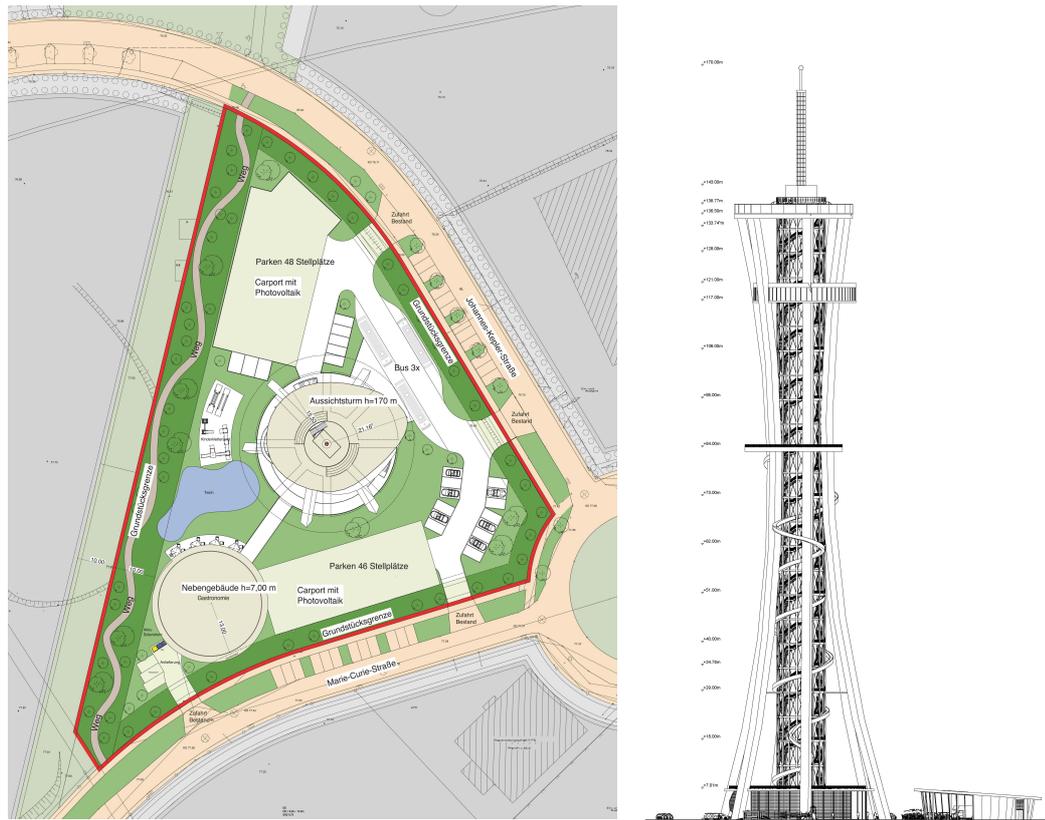


Abb. 2: Vorhaben- und Erschließungsplan / Westansicht des Vorhabens

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die vier vorhandenen Zu- und Abfahrten von der Marie-Curie- und der Johannes-Kepler-Straße aus. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind auf dem Vorhabengrundstück 110 PKW-Stellplätze – größtenteils überdacht – sowie drei bis vier Stellplätze für Reisebusse geplant. Bei Bedarf können zusätzlich auch die 24 öffentlichen Stellplätze entlang der Marie-Curie- sowie der Johannes-Kepler-Straße angrenzend an das Plangebiet und weitere Stellplätze auf dem Flurstück 416 nordöstlich des Plangebietes genutzt werden.

Um eine autarke Energieversorgung des Rheinlandturms zu erreichen, sollen vor allem auf den Überdachungen der PKW-Stellplätze und vereinzelt auch auf der Dachfläche des Nebengebäudes Photovoltaikanlagen installiert werden.

Darüber hinaus soll das verbleibende Grundstück dem Ziel des Europarcs entsprechend landschaftlich gestaltet werden. Vor allem entlang der Straßen und auf dem 10,00 m breiten Grünstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze sind Gehölzstrukturen vorgesehen. Ein Fußweg innerhalb des westlichen Grünstreifens greift außerdem eine vorhandene Wegeverbindung auf und vervollständigt sie. Die Flächen um die Gebäude sollen ebenfalls begrünt und mit einem Teich zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie einem Kletterpark für Kinder vervollständigt werden.

#### **4. Begründung der Planinhalte**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird – analog zu dem bestehenden Bebauungsplan – als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

##### Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen:

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Grundlage hierfür bildet die Abstandsliste 2007 (Abstandserlass vom 06.06.2007 – RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen), die die aus Immissionsschutzgründen zu berücksichtigenden Schutzabstände zwischen Wohngebieten und Gewerbegebieten darstellt.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V sowie Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI bis VII, die einer Genehmigung nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen bzw. Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind unzulässig. Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI und VII, die keiner Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen sind zulässig.

Die Gliederung des Gewerbegebietes wird aus dem vorhandenen Bebauungsplan SI 231 A/4. Änderung „Hahner Äcker Ost“ übernommen. Dort werden durch den Ausschluss der o.g. Betriebe und Anlagen die benachbarten schützenswerten Gebiete vor gebietsübergreifenden Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet geschützt. Genannt werden hier ein „Allgemeines Wohngebiet“ nördlich an der Theodor-Heuss-Straße sowie ein Kasernengelände mit hohem Anteil an Wohnunterkünften südlich der A4. Mit der Übernahme der Festsetzungen aus dem Bestandsplan in den neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan SI 381 werden diese Maßnahmen auch für den betreffenden Bereich weiterhin sichergestellt.

##### Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen:

In Anwendung des § 1 (5) BauNVO werden die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Tankstellen im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Hierüber wird sichergestellt, dass Nutzungen wie Tankstellen und Lagerhäuser, die der angestrebten Gestaltqualität des geplanten Aussichtsturms entgegenstehen, nicht realisierbar sind. Weiterhin wird damit auch die ursprüngliche Intention, mit dem Gewerbegebiet „Europarc“ ein architektonisch hochwertiges Gewerbegebiet in Kerpen zu schaffen, bewahrt.

Des Weiteren werden auch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen ist eine Verkaufsstelle, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dient.

Mit dem generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kerpen geschützt. Gleichzeitig wird zusätzlichen Verkehren im Gewerbegebiet vorgebeugt. Die Ausnahme einer Verkaufsstelle, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dient, soll den im Vorhabenplan vorgesehenen Souvenirshop planungsrechtlich ermöglichen.

Neben den vorgenannten Anlagen werden außerdem auch Anlagen entsprechend der Störfallverordnung ausgeschlossen.

### Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen:

In Anwendung des § 1 (6) BauNVO werden die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss von Wohnungen jeglicher Art soll Lärmkonflikten, die eventuell im Zusammenhang mit der angestrebten freizeithlichen Nutzung auf dem nur ca. 1,0 ha großen Vorhabengrundstück auftreten könnten, von vornherein vorgebeugt werden. Zudem wird mit der Unzulässigkeit von Wohnungen den Maßgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans gefolgt, der eine derartige Nutzung nicht vorsieht.

Des Weiteren werden folgende Vergnügungsstätten ausgeschlossen:

- Spielhallen und Einrichtungen, die der Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen
- Einrichtungen, die dem Aufenthalt und / oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden
- Vergnügungsstätten mit pornographischen Darbietungen und Filmvorführungen sowie Bordellen und bordellartigen Nutzungen

Die vorgenannten Vergnügungsstätten widersprechen dem mit dem Vorhaben angestrebten Planungsziel eines Aussichtsturms mit freizeithlicher und touristischer Nutzung für die gesamte Familie und Strahlkraft für die Region. Die Ansiedlung derartiger Betriebe beeinträchtigt insgesamt die Wertigkeit des Gebietes. Mit dem Ausschluss entsprechender Nutzungen wird die Umsetzung der Planungsziele sichergestellt und eine Einfügung der Planung in die von Freizeit- und Sportstätten geprägte Umgebung (Kartbahn, Bowlingcenter, Fitnesscenter) gewährleistet.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Die mit einem Wert von 0,5 festgesetzte Grundflächenzahl unterschreitet die laut § 17 (1) BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,8 für Gewerbegebiete. Hierüber wird der grüne Charakter des geplanten Vorhabens sowie des gesamten Gewerbegebietes „Europarc“ gestärkt. Die durch § 19 (4) BauNVO automatisch zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und Garagen um bis zu 50% gewährleistet die für das Vorhaben notwendigen Stellplatzanlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird an die konkrete Planung angepasst. So werden in dem Gewerbegebiet zwei durch eine Nutzungsbegrenzungslinie voneinander getrennte Bereiche mit unterschiedlichen maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. In der mit „Turmstandort“ bezeichneten Teilfläche ist eine maximale Gebäudehöhe von 170,00 m über Bezugspunkt normiert. Hierdurch wird einerseits der Aussichtsturm planungsrechtlich ermöglicht, andererseits werden durch die enge Umgrenzung des Vorhabenentwurfs sowohl der Standort als auch die Breite des Turms relativ genau festgelegt.

Der Teilbereich für den Aussichtsturm wird bewusst in etwa in der geometrischen Mitte des Plangebietes angeordnet, so dass die notwendigen Abstandsflächen maximal bis zur Mitte der angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen fallen. Bei einer Höhe von 170,00 m ergibt sich eine maximale Abstandsfläche von  $170,00 \text{ m} \times 0,2 \text{ H}$  entsprechend 34,00 m.

Im übrigen Baugebiet wird, dem geplanten Gastronomiegebäude entsprechend, eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m über Bezugspunkt normiert. Dabei wird, zur Gewährleistung von

Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Vorhabenplanung vorgesehene Höhe des Nebengebäudes von 7,00 m um einen Meter überschritten.

Als unterer Bezugspunkt ist dem Baufenster ein Kanaldeckel in der Marie-Curie-Straße mit einer Höhe von 77,08 m über NHN zugeordnet. Als oberer Bezugspunkt gilt für den Turmstandort der höchste Punkt des Antennenaufbaus und für das übrige Gewerbegebiet der höchste Punkt des Daches. Da das Plangebiet als Bodenbewegungsgebiet ausgewiesen ist und stark ungleichmäßig absinkt, sind spätere Höhenbezüge durch mehrere geeignete Punkte in der Nachbarschaft flächenhaft herzustellen.

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird – dem Vorbild des bestehenden Planungsrechts folgend – großflächig festgesetzt und durch Baugrenzen definiert. Hierdurch werden dem Vorhabenträger entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände um bis zu 2,00 m überschritten werden. Hierdurch wird auf die konkrete Planung reagiert, da der aktuelle Vorhabenplan ein Nebengebäude vorsieht, dessen Dachüberstände die Baugrenzen geringfügig überschreiten und damit teilweise in die festgesetzten Anpflanzflächen hineinkragen. Um die geometrische Eindeutigkeit sicherzustellen, wurde auf eine Ausdehnung der überbaubaren Fläche verzichtet.

Da es sich bei dem § 22 BauNVO ausdrücklich nur um eine Kann-Vorschrift handelt, wird im vorliegenden Bebauungsplan auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

#### **4.4 Stellplätze und Garagen**

Innerhalb des Gewerbegebiets sind Stellplätze und überdachte Stellplätze generell zulässig. Hiervon ausgenommen sind die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Garagen sind auf dem gesamten Grundstück generell ausgeschlossen. Hiermit wird dem Vorhabenträger eine Freiheit bei der Planung und ggf. späteren Anpassung der notwendigen Stellplatzanlagen eingeräumt.

Überdachte Stellplätze sind gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB zwingend mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen zu überdecken. Hierdurch wird die Herstellung von überdachten Stellplätzen an die Versorgung der Gebäude und Anlagen mit erneuerbarer Solarenergie geknüpft. Eine Überdachung der Stellplätze, ohne die Installation einer Solaranlage ist demnach nicht möglich.

#### **4.5 Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrsgünstig gelegen und über das bestehende Straßennetz im Gewerbegebiet „Europarc“ abseits städtischer Siedlungsbereiche über den Europaring / K 39 direkt an die Erfttalstraße / L 122 und die Autobahn A4 angeschlossen. Auch das Autobahnkreuz Kerpen und damit die Autobahn A61 sind innerhalb einer Fahrtstrecke von circa 2,50 km zu erreichen. Die innere Erschließung des Gewerbegebiets „Europarc“ erfolgt ausschließlich über die Visteonstraße, die durch einen Kreisverkehr an den Europaring / K 39 angeschlossen ist. Weiterhin besteht mit dem Bahnhofpunkt Sindorf in einer Entfernung von rd. 1,00 km Luftlinie eine gute Anbindung an die S-Bahnlinien S12 und S13. Unmittelbar am Gewerbegebiet Sindorf führen über die Erfttalstraße / L 122 sowie den Europaring die Linienwege der Buslinien 911, 920, 921, 922 und 966. Die nächstgelegene Haltestelle "Europaring" ist vom Plangebiet in etwa 6 Minuten Fußweg zu erreichen. Die Buslinien ermöglichen folgende Anbindungen:

- Linie 911: Brüggen - Kerpen - Sindorf (Bf) und zurück
- Linie 920: Erftstadt Bf - Gymnich - Kerpen - Sindorf Bf - Horrem Bf und zurück
- Linie 921: Ringlinie Sindorf: Bahnhof - Gewerbegebiet - Zeisweg – Bahnhof

- Linie 922: Bergheim Bf - Ahe - Sindorf Bf - Kerpen, Schützenstraße
- Linie 966: Horrem - Sindorf - Kerpen - Neubottenbroich (Schülerverkehr)

Das Plangebiet selber ist über insgesamt vier Zufahrten an die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen Johannes-Kepler-Straße und Marie-Curie-Straße angebunden. Dabei entsprechen die im Rechtsplan festgesetzten Einfahrtbereiche den vier bereits vorhandenen Zu- und Abfahrten des Vorhabengrundstücks.

Innerhalb des Plangebietes sind laut Vorhaben- und Erschließungsplan insgesamt 110 PKW-Stellplätze und 4 Stellplätze für Reisebusse vorgesehen. Bei Bedarf können zusätzlich auch die 24 öffentlichen an das Plangebiet angrenzenden Stellplätze entlang der Marie-Curie- sowie der Johannes-Kepler-Straße und weitere Stellplätze auf dem Flurstück 416 nordöstlich des Plangebietes genutzt werden.

Zur Erfassung und Bewertung der vorhandenen verkehrlichen Situation sowie der mit Umsetzung der Planung am Standort entstehenden Verkehrsbewegungen wurde durch das Büro Runge IVP eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt (Runge IVP – Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung, Oktober 2020). Dabei wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens anhand von Referenzprojekten abgeschätzt und für einen typischen Wochentag außerhalb der Schulferien, einen typischen Wochenendtag sowie für einen besucherstarken Spitzentag in den Sommerferien dargestellt. Als Hauptbesuchstage werden die Wochenendtage Samstag und Sonntag mit einer Konzentration des Besucheraufkommens in den Monaten von April bis Oktober und Spitzenwerten im Juli und August angenommen.

Im Ist-Zustand wird der Verkehrsfluss am zur Erschließung des „Europarcs“ maßgeblichen Kreisverkehr Europaring / Visteonstraße zu der nachmittäglichen Spitzenstunde mit der Qualitätsstufe B als „gut“ bezeichnet. Der mit dem Rheinland-Turm verbundene Mehrverkehr im Gewerbegebiet Europarc beeinträchtigt diese gute Verkehrsqualität nicht. **In der Verkehrsuntersuchung wird aufgezeigt, dass die zusätzliche Verkehrsmenge des Rheinland-Turms (Prognose-Mitfall) gegenüber einer typischen, gewerblichen Nutzungsentwicklung auf dem Vorhabengrundstück nur rund 100 Kfz/24h ausmacht. Der Verkehrsanteil des Besucherverkehrs an der Gesamtverkehrsstärke der L122 beträgt in der Nachmittagsspitzenstunde nur rund 1 % an Normalwerktagen. Allerdings ist die Erfttalstraße / L 122 mit der Autobahnanschlussstelle Kerpen und dem Sindorfer Südkreis bereits im Bestand zu den Spitzenzeiten hochbelastet. Es wird prognostiziert, dass diese Belastung durch die Entwicklung von Gewerbeflächen im Süden von Sindorf in Zukunft weiter zunimmt. Jedoch** sind die Spitzenzeiten der Besucherverkehre des Turms an den Wochenenden und in den Sommerferien zu erwarten, wenn der Normalverkehr im Straßennetz deutlich niedriger ist als an den Werktagen Montag bis Freitag außerhalb der Ferienzeiten. An den Werktagen ist hingegen kein außerordentlich hohes Kfz-Verkehrsaufkommen durch den Rheinland-Turm zu erwarten. Der Rheinland-Turm hat somit nur eine sehr geringe Bedeutung für den Verkehrsfluss auf der L 122, weshalb weitere Untersuchungen diesbezüglich im vorliegenden Gutachten nicht erforderlich sind. Insgesamt kann durch die verkehrstechnische Untersuchung eine Verträglichkeit des Planvorhabens bescheinigt werden.

Neben der Erfassung und Bewertung des Individualverkehrs trifft die verkehrstechnische Untersuchung auch Aussagen zur Qualität der vorhandenen Fuß- und Radwege. Damit der Rheinland-Turm auch im Freizeitradverkehr Bedeutung erlangen kann, ist er in das vorhandene Radwegenetz und die Radrouten des Rhein-Erft-Tourismus einzubinden. Sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer ist die Wegeanbindung vom nördlichen Plangebiet an den Sindorfer Südkreis von großer Bedeutung, da sich hier die nächste Bushaltestelle sowie ein Knotenpunkt im Radwegenetz befinden. Vor diesem Hintergrund empfiehlt das Gutachten einen Ausbau der bisher unzureichend befestigten Wegeverbindung. Darüber hinaus wird empfohlen, die Wegeführung vom S-Bahnhaltepunkt Sindorf zum Rheinland-Turm auszuschildern.

#### 4.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebiets „Europarc“ und als solcher bereits im Rahmen der genehmigten Entwässerungsplanung für den Gesamtbereich Hahner Äcker Ost und West über ein bestehendes Mischsystem an die Kanalisation der Stadt Kerpen angeschlossen. Das vorhandene Mischwassersystem ist für das Schmutzwasser ausreichend aufnahmefähig.

Um Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens treffen zu können, wurden durch das Ingenieurbüro Dr. Sproerer & Dr. Hausmann Beratungsgesellschaft mbH Anfang November 2020 auf dem Plangebiet zwei Probebohrungen (DN 50) vorgenommen. Darüber hinaus wurden im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet bereits in der Vergangenheit diverse Bohrungen durchgeführt, die ebenfalls betrachtet wurden. Im Ergebnis zeigt sich, dass eine Versickerung des Regenwassers im unmittelbaren Umfeld bei einem vergleichbaren Untergrundaufbau möglich ist. Demnach ist auch für das Plangebiet eine Versickerungsfähigkeit des Bodens anzunehmen.

Es wird entsprechend festgesetzt, dass das unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst zu versickern ist. Zu diesem Zweck wurde bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan SI 381 ein Teich zur Versickerung von Niederschlagswasser berücksichtigt. Die genaue Lage und Dimensionierung der Versickerungsanlage ist im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes zur Baugenehmigung nachzuweisen. Ggf. belastetes Abwasser wird über die öffentliche Kanalisation abgeführt.

#### 5. Grünordnerische Festsetzungen

Das Gewerbegebiet „Europarc“ in Kerpen versteht sich als Gewerbepark, der durch Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen sowie mehrere Grünzüge gegliedert und aufgelockert wird. Diese großzügige Begrünung ist bereits über den rechtskräftigen Bestandsbepauungsplan SI 231 A/4. Änderung „Hahner Äcker Ost“ sowie auch über den ursprünglichen Bebauungsplan SI 231 A „Hahner Äcker Ost“ (*siehe Kapitel 1.4*) planungsrechtlich gesichert. Auch das vorliegende Plangebiet zum Rheinland-Turm soll diesem Anspruch in Zukunft gerecht werden. Dementsprechend wurden die grünordnerischen Festsetzungen aus dem Bestandsbepauungsplan sowie auch die zugehörigen Gehölzlisten zu einem Großteil beibehalten und auf die aktuelle Planung und aktuelle Standards abgestimmt.

##### Private Grünfläche:

Die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan SI 381 „Rheinland-Turm K1“ entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte private Grünfläche „M 1“ mit überlagernden Anpflanzgeboten entspricht in ihrer Lage und Ausdehnung größtenteils der bestehenden Festsetzung. Nur in der unteren westlichen Ecke wurde die Grünfläche – der Grenze des Geltungsbereiches folgend – gegenüber dem Bestandsplan auf einer Länge von circa 10,00 m abgeknickt. Die Anpflanzgebote für die Grünfläche entsprechen den bestehenden Festsetzungen. Gegenüber dem Bestandsplan wurde jedoch die Länge und Breite des zulässigen Weges genau bestimmt, um den Anteil an Wegfläche innerhalb der Grünfläche möglichst gering zu halten. Weiterhin wurde – der naturnahen Gestaltung der Grünflächen entsprechend – die untergeordnete Anlage von Kleingewässern zugelassen.

##### Begrünung der Baugrundstücke:

Auch die innerhalb des Baugebietes entlang der Verkehrsflächen festgesetzten Anpflanzflächen „M 2“ decken sich in Lage und Inhalt größtenteils mit den bestehenden Festsetzungen. Um Konflikte zwischen der geplanten Erschließung des Plangebietes und der Grünordnung von Beginn an auszuschließen, wurden die Anpflanzflächen jedoch gegenüber dem Bestandsplan an vier Stellen im Bereich der geplanten Zufahrten unterbrochen.

Die Begrünung von mindestens 25% der sonstigen Grundstücksflächen wurde aus dem Bestandsbebauungsplan übernommen und hinsichtlich der Größe von Baumscheiben und der Art der Bepflanzung angepasst. Weiterhin wurde – der naturnahen Gestaltung der Grünflächen entsprechend – die untergeordnete Anlage von Kleingewässern zugelassen.

#### Dachbegrünung:

In Ergänzung zu den vorhandenen grünordnerischen Festsetzungen wurde für den Bebauungsplan SI 381 außerdem eine Dachbegrünung von mindestens 60 % der Dachflächen von Flachdächern festgesetzt. Im Bestandsbebauungsplan wurde die Eingrünung von Dachflächen lediglich empfohlen. Mit einer Festsetzung der Dachbegrünung wird – auch vor dem Hintergrund der Erfordernisse durch den Klimawandel – der grüne Charakter des „Europarcs“ weiter gestärkt

Insgesamt wird über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen garantiert, dass sich das Plangebiet landschaftlich gut in die vorhandene Umgebung einfügt und sich der angestrebte grüne Gesamteindruck des „Europarcs“ auch im Bereich des Rheinland-Turms nach wie vor widerspiegelt.

### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minderung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Avifauna sowie auf Fledermäuse (siehe auch Kapitel 8.1), wurden Festsetzungen zur Beleuchtung des Rheinland-Turms und seiner Umgebung sowie zur Beschaffenheit und Gestaltung seiner Fassadenfläche getroffen. So ist festgesetzt, dass im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ein Gutachten vorzulegen ist, in dem nachgewiesen wird, dass von den Beleuchtungsanlagen keine Beeinträchtigung des Lebensraums von Vögeln und Fledermäusen sowie generell von schutzbedürftigen Nutzungen ausgeht. Weiterhin wird zum Schutz von Vögeln festgesetzt, dass große, zusammenhängende Glasflächen der Außenfassade und transparente Bauteile in ihrer Spiegelwirkung und ihrer Durchsichtigkeit zu reduzieren sind. Hierdurch soll vor allem die Gefahr eines Vogelschlags gemindert werden. Über die getroffenen Festsetzungen wird den Vermeidungsmaßnahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung II entsprochen und es wird sichergestellt, dass sich die Auswirkungen des Rheinland-Turms auf Vögel und Fledermäuse so gering wie möglich darstellt.

Weiterhin wird zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass unbeschichtete Dacheindeckungen aus Metall im gesamten Plangebiet generell unzulässig sind. Hiermit wird einer Anreicherung des Niederschlagswassers mit schädlichen Metallpartikeln im Sinne des Boden- und Naturschutzes vorgebeugt. Darüber hinaus werden Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung generell untersagt. Mit dieser Festsetzung wird auf den Trend so genannter „Schottergärten“ reagiert, die aufgrund ihrer Artenarmut das Insektensterben beschleunigen, sich negativ auf das Mikroklima auswirken und auf denen Niederschlagswasser häufig nur eingeschränkt versickern kann.

### **7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Das Gewerbegebiet „Europarc“ besitzt einen hohen Anteil freizeittlicher Nutzungen, der durch das Vorhaben weiter ergänzt werden soll. Dementsprechend besteht auch ein hoher Anspruch an die Gestaltqualität des gesamten Gewerbeparks, was sich beispielsweise in den großzügigen Grünflächen widerspiegelt.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen, Werbeanlagen sowie Müllsammelplätzen sollen dazu beitragen, dass auch der Rheinland-Turm diesem Anspruch Rechnung trägt. Dabei wurden wesentliche Inhalte aus den Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans übernommen, um zu gewährleisten, dass sich das Erscheinungsbild des Vorhabens homogen in die Umgebung einfügt.

Um den begrünten Gesamteindruck des Gebietes nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur als Heckenpflanzungen oder als Kombination aus einer Heckenpflanzung und einem Stabgitterzaun zulässig sind. Aus dem gleichen Grund sind Müllsammelplätze so einzufassen, dass sie von den öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind. Da auch ein übermäßiges Maß an Außenwerbung die Gestaltung des Gebietes negativ beeinflussen würde, wurden außerdem die bestehenden Festsetzungen zu Werbeanlagen übernommen und an die Erfordernisse eines Aussichtsturms mit einer maximalen Höhe von 170,00 m angepasst. So sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Gebäudehöhe von 20,00 m auf einer Fassadenfläche von in Summe 20% zulässig. Um in begrenztem Maß auch freistehende Werbeanlagen zu ermöglichen, sind darüber hinaus zwei Werbeanlagen in Form von Pylonen mit einer Ansichtsfläche von max. 12,00 m<sup>2</sup> und einer Höhe von max. 10,00 m zulässig.

## **8. Umweltbelange**

### **8.1 Artenschutzrechtliche Belange**

Um beurteilen zu können, ob im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 (1) BNatSchG auftreten können, wurde durch das Büro Smeets Landschaftsarchitekten eine Artenschutzvorprüfung (ASP I) durchgeführt (Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, Oktober 2020). Hierbei wurden im Plangebiet und in seiner Umgebung Informationen zum betroffenen Artenspektrum gesammelt. Anschließend wurde geprüft, welche Auswirkungen das Vorhaben auf die betroffenen Arten hat. Aufgrund der Turmhöhe von 170,00 m lag hierbei ein besonderer Fokus auf den Auswirkungen der Verglasung sowie der nächtlichen Beleuchtung des Aussichtsturms auf die Avifauna und Fledermäuse. Im Ergebnis konnten Auswirkungen auf die Jagdaktivitäten und Transferflüge von bestimmten Fledermausarten sowie auf den Vogelflug (nächtlicher Anflug, Kollision) nicht ausgeschlossen werden, weshalb eine Artenschutzprüfung der Stufe II (ASP II) erforderlich wurde.

In der Artenschutzprüfung der Stufe II (Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, Oktober 2020) werden die zuvor ermittelten Arten, bei denen eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht auszuschließen ist, einer vertiefenden „Art-für-Art-Betrachtung“ unterzogen. Sofern bei einzelnen Arten das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG durch das Vorhaben zu befürchten ist, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 (5) BNatSchG sowie ggf. ein Risikomanagement zu entwickeln.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben abzuwenden, wurden in der ASP II insgesamt 4 Vermeidungsmaßnahmen entwickelt. CEF-Maßnahmen sind im vorliegenden Fall nicht notwendig.

Eine detaillierte Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen findet sich im Umweltbericht in Teil B dieser Begründung.

### **8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Zur Ermittlung des Eingriffes in den Naturhaushalt wurde durch das Büro Smeets im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt (Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, November 2020). Da sich gegenüber dem Bestandsbebauungsplan hinsichtlich Inhalt und Lage der relevanten Festsetzungen nur geringfügige Änderungen ergeben, fällt der mit dem geplanten Vorhaben verbundene Eingriff in die Natur und Landschaft verhältnismäßig gering aus. So konnte beispielsweise die im Bestand festgesetzte private Grünfläche mit Anpflanzgeboten im Westen des Plangebietes erhalten werden. Auch die Anpflanzgebote entlang der Verkehrsflächen innerhalb des Baugebiets bleiben weitestgehend erhalten. Jedoch werden die Anpflanzflächen gegenüber dem Bestandsplan an 4 Stellen zugunsten der Erschließung unterbrochen, wodurch sich ein leichtes Defizit an Wertpunkten ergeben würde. Zum Ausgleich dieses Defizits wurde im

westlichen Bereich des Gewerbegebiets eine nachgeschaltete Versickerung angenommen und zusätzlich die festgesetzte Dachbegrünung in die Bilanzierung aufgenommen. Insgesamt ergibt sich so eine positive Bilanz von 2.705 Wertpunkten.

### 8.3 Schutzgut Landschaft

Aufgrund einer Gesamthöhe von 170,00 m sind mit der Realisierung des Rheinland-Turms besondere Auswirkungen auf das umliegende Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die Erfassung und abschließende Bewertung der Auswirkungen erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung durch das Büro Smeets (Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, November 2020).

Hierbei wurde in einem ersten Schritt das bestehende Landschaftsbild im Plangebiet und in seiner näheren räumlichen Umgebung erfasst. Da es sich bei einem Aussichtsturm um ein Bauwerk handelt, dass auch noch aus größerer Entfernung wahrnehmbar sein wird, wurde zusätzlich ein erweiterter Untersuchungsraum zugrunde gelegt. Dabei wurde zur Beurteilung die Methodik der Landschaftsbildbewertung mithilfe der Landschaftsbildeinheiten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) angewandt. In der ursprünglich für Windenergieanlagen gebräuchlichen Methodik, wird ein Umkreis mit einem Radius der 15-fachen Anlagenhöhe in Ansatz gebracht, in dem Windenergieanlagen maßgeblich Einfluss auf das Landschaftsbild nehmen. Bei einer Höhe von 170,00 m ergibt sich hieraus für den Rheinland-Turm ein Untersuchungsraum mit einem Radius von 2550 m.

Im Ergebnis sind das Plangebiet und sein näheres räumliches Umfeld vorwiegend durch den Siedlungsrand des Ortsteils Sindorf sowie die umliegenden Gewerbebetriebe des „Europarcs“ geprägt. Landschaftsbelebende Elemente finden sich hier lediglich in Form von einzelnen Straßenbäumen im Umfeld des Plangebietes. Weiterhin hat sich auf der westlich angrenzenden Brachfläche eine Mischvegetation gebildet, die jedoch keine besonderen landschaftlichen Qualitäten entfaltet. Auch im weiteren Umfeld ist das Landschaftsbild zu großen Teilen durch Ortslagen geprägt. Außerdem befinden sich mit den Waldflächen des Naturschutzgebiets „Parring“ östlich der A 61 und den Waldflächen südlich der A 4 auch Bereiche mit einer hohen bzw. mittleren Wertigkeit im Untersuchungsraum. Insgesamt lässt sich für das Landschaftsbild im gesamten Untersuchungsraum – sowohl im Bereich des Plangebietes und seiner näheren Umgebung als auch in seinem erweiterten Umfeld – jedoch eine mittlere Bedeutung bzw. Empfindlichkeit ableiten. Mit Hinblick auf den Aspekt der landschaftsbezogenen Erholung verfügen vor allem die umliegenden Waldflächen sowie die östlich gelegene Erftaue über eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben.

Im Anschluss an die Erfassung und Bewertung der Bestandssituation erfolgte eine Prognose der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Insgesamt wird durch den Bau des Rheinland-Turms die derzeitige Eigenart des Landschaftsraumes, trotz bereits deutlicher Überprägung durch bestehende Ortslagen und gewerbliche Nutzflächen, weiter verändert. Unüblich sind vor allem die große Höhe sowie der technische Charakter des Bauwerks. Jedoch sind Beeinträchtigungen von besonderen Sichtbeziehungen oder Sichtachsen im vorliegenden Fall nicht zu erwarten, da durch den Rheinlandturm markante Landschaftsbildelemente nicht verstellt werden. Darüber hinaus ist aufgrund der insgesamt mittleren Bedeutung des Bestandes keine maßgebliche Verschlechterung der visuellen Wirkung des Landschaftsbildes zu erwarten. Zudem ist es fraglich, ob der Rheinland-Turm in den Bereichen mit einer mittleren bis hohen Wertstufe des Landschaftsbildes aufgrund der Entfernung und der dortigen Bewaldung überhaupt wahrnehmbar sein wird. Die geplante durchlässige Bauweise des Turms aus Glas und Holzelementen trägt weiterhin zu einer Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild bei. Umgekehrt wird die umliegende Landschaft durch den Aussichtsturm zukünftig auf einer neuen Ebene erlebbar.

Ein mastartiger Eingriff in das Landschaftsbild gilt gemäß § 31 Abs. 5 LNatSchG NRW als naturschutzrechtlich nicht ausgleichbar, weshalb eine Ersatzzahlung abzuleisten ist. Weitere Details zu dem Eingriff in das Landschaftsbild sowie zur Berechnung und Höhe der Ausgleichszahlung finden sich in Kapitel 3.8 des Umweltberichtes, der dieser Begründung als eigenständiger Teil B beigefügt ist.

#### 8.4 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Neben der Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild sind auch die Auswirkungen des Rheinland-Turms auf umliegende Kultur- und sonstige Sachgüter zu untersuchen. In seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB hat das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland besonders die umliegenden Baudenkmäler Pfarrkirche St. Ulrich, Schloss Lörsfeld, Pfarrkirche St. Martin und Haus Hahn als von der Planung möglicherweise beeinträchtigt hervorgehoben. Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ist dann gegeben, wenn deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte bzw. wenn Auswirkungen auf das visuelle Erscheinungsbild, die sensorielle Wirkungen oder die funktionalen Ausprägungen solcher Anlagen zu erwarten sind.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die vorgenannten Baudenkmäler abschließend beurteilen zu können, wurde im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durch das Büro Smeets eine gesonderte fachgutachterliche Stellungnahme zur Beeinträchtigung von Baudenkmalern erstellt (Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, November 2020). Dabei konnte in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland eine substantielle und funktionale Beeinträchtigung der Baudenkmäler durch den Rheinland-Turm von Beginn an ausgeschlossen werden. Zur Erfassung und Bewertung der sensorielle Beeinträchtigungen wurde im Rahmen des Gutachtens ein 3D-Modell des Rheinland-Turms und der betreffenden Baudenkmäler herangezogen. Dabei konnte festgestellt werden, dass für die Pfarrkirche St. Ulrich und das Schloss Lörsfeld eine Beeinträchtigung auszuschließen ist, da der Rheinland-Turm kaum bis gar nicht in Zusammenhang mit dem jeweiligen Baudenkmal wahrnehmbar ist. Außerdem werden keine relevanten Ansichten und historischen Sichtachsen beeinträchtigt.

Für die Pfarrkirche St. Martin und das Haus Hahn konnten durch die Visualisierung im 3D-Modell mögliche Beeinträchtigungen festgestellt werden. Bei dem Kirchturm der Pfarrkirche St. Martin handelt es sich mit 78,00 m um den dritthöchsten Kirchturm im Erzbistum Köln. Hierdurch kommt dem Bauwerk eine besondere Bedeutung, sowohl als Landmarke als auch aus historischer Sicht in Bezug auf die Machtansprüche der Kirche zu. Auch wenn der Rheinland-Turm sich ähnlich dem Kirchturm in das Ortsbild einfügt und diesen auch nicht maßgeblich überragt, tritt er – zumindest aus historischer Sicht – in direkte Konkurrenz mit den genannten Machtansprüchen des Kirchenbauwerks. Eine besondere Schutzwürdigkeit des Turms im Hinblick auf eine solche sensorielle Beeinträchtigung lässt sich zumindest aus der geltenden Satzung des Baudenkmal jedoch nicht ableiten. Am prägnantesten ist jedoch die sensorielle Beeinträchtigung des Baudenkmal Haus Hahn, welches sich circa 300,00 m nordöstlich des Plangebiets befindet. Eine sensorielle Konkurrenz entsteht hier etwa im Bereich der historischen Wegeverbindung zwischen Schloss Lörsfeld und Haus Hahn, aber auch im Bereich der Zufahrt unmittelbar nördlich des Baudenkmal. Am deutlichsten ist aber die Beeinträchtigung der Ansicht aus dem Innenhof zu sehen. Bei Positionierung des Betrachters im Innenhof und bei direktem Blick auf das Hauptgebäude, erscheint der Rheinlandturm im linken Bereich hinter oder neben dem Baudenkmal (je nach Position im Innenhof) und überragt dieses deutlich. Demnach erkennt die fachgutachterliche Stellungnahme die sensorielle Beeinträchtigung des Baudenkmal Haus Hahn als abwägungserheblich an. Da jedoch keine substantielle oder funktionale Beeinträchtigung vorliegt, wird aus gutachterlicher Sicht der Schutzstatus des Denkmals nicht gefährdet.

Auf das ausführliche Gutachten zu den Auswirkungen des Rheinland-Turms auf die umliegenden Baudenkmäler und die Erläuterung der Thematik im Umweltbericht in Teil B dieser Begründung wird verwiesen.

## **8.5 Umweltbericht**

Der Umweltbericht wurde durch das Büro Smeets Landschaftsarchitekten erstellt und ist dieser Begründung als eigenständiger Teil B angefügt.

## **9. Sonstige Hinweise**

### **9.1 Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen‘, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S. Die Bewertung der Erdbebengefährdung, bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten", ist zu berücksichtigen.

### **9.2 Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **9.3 Bodendenkmalpflege**

Gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan SI 231 A/4. Änderung liegen keine Indizien für das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Da das Plangebiet in einer archäologischen Schutzzone liegt wird wie im Ursprungsplan der Hinweis aufgenommen, dass bei Bodenbewegungen auftretende Bodenfunde und Befunde unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden sind. Zudem wurde das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege im Rahmen der öffentlichen Beteiligung kontaktiert.

### **9.4 Bergbaulich bedingte Auswirkungen**

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Sindorf 1" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Diese werden bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Entsprechende Auskünfte bezüglich bergbaulicher Auswirkungen erteilt die RWE Power AG. Wasserwirtschaftliche Auskünfte erteilt der Erft Verband.

### 9.5 Genehmigung des Straßenbaulastträgers

Die Stadtverwaltung Kerpen hat mit Schreiben vom 27.11.2014 – Az.: 01125-14 zu dem betreffenden Vorhaben einen Antrag auf Vorbescheid beim Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Vile-Eifel gestellt. Auf den Vorbescheid des Straßenbaulastträgers (Az.: 21000.40400.999-1.13.04.19\_L 11 (483/14)) sowie die entsprechende Stellungnahme vom 27.11.2019 zur frühzeitigen Beteiligung (Az.: 54.02.09(446/19)\_/VE/4402) wird verwiesen.

### 10. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da der Antragsteller im Besitz der für die Planung benötigten Grundstücksflächen ist.

### 11. Städtebaulicher Vertrag

Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans SI 381 „Rheinland-Turm K1“ werden vor Satzungsbeschluss ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Kerpen und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag).

### 12. Städtebauliche Kennwerte

Plangebietsgröße: ca. 9.830 m<sup>2</sup>

Davon anteilig:

Gewerbegebiet (GE): ca. 8.200 m<sup>2</sup>  
Private Grünfläche: ca. 1.630 m<sup>2</sup>

## B UMWELTBERICHT

*Der Umweltbericht wird durch das Büro Smeets Landschaftsarchitekten erstellt und ist ein eigenständiger Teil dieser Begründung.*

Kerpen, November 2020

Dieter Spürck  
Bürgermeister