

BEGRÜNDUNG
SATZUNG

Begründung:

1. Allgemeine Vorgaben sowie 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. Insbesondere ist dies bisher durch die Ausweisung von Gewerbeflächen in der Größe von 65 ha in den Gebieten Dickenbuschfeld und Hüttenstraße geschehen. Diese gewerblichen Baugebiete sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt weitestgehend von Gewerbebetrieben in Anspruch genommen worden.

Das nunmehr zu erschließende Gewerbegebiet Hahner Äcker ist mit ebenfalls 65 ha am Kreuzungspunkt der BAB 4 mit der BAB 61 durch eine ausgesprochen günstige verkehrsmäßige Erschließung gekennzeichnet. Dabei sollen diese nunmehr neu zu erschließenden Flächen nicht mit herkömmlichen Gewerbebesatz belegt werden, sondern vielmehr sollen u. a. durch eine parkartige Ausbildung des Geländes die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen und technologieorientierten Unternehmen mittlerer Größenordnung geschaffen werden.

Der günstige Standort fand Eingang in den seit dem 05.04.1984 gültigen Flächennutzungsplan. Im Rahmen der 1. Änderung kam es zu einer großräumigen Darstellung von gewerblichen Bauflächen, die den Gewerbe- und arbeitsplatzstrukturellen Belangen der Stadt Kerpen Rechnung trug.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben werden mittels zweier Bebauungspläne geschaffen. Der Bebauungsplan SI Nr. 231 A „Hahner Äcker Ost“, ca. 35 ha, befindet sich im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung, die im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Erftkreis, für das Plangebiet „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche“ darstellt.

Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan und dem Gebietsentwicklungsplan entwickelt.

Mittels Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Schaffung eines Gewerbe- und Technologieparks, der die Qualität und Struktur der Gewerbesituation in der Stadt Kerpen verbessert, Initialeffekte auslöst und nach außen entsprechende regionalwirtschaftlich bedeutsame Impulse setzt, von denen ein zusätzlicher Wachstumseffekt erhofft werden kann, nicht zuletzt durch die Entwicklung des europäischen Binnenmarktes in den kommenden Jahren, ermöglicht werden.

Die Idee des Gewerbe- und Technologieparks mit der Ansammlung von Dienstleistungsunternehmen und mittleren technologieorientierten Unternehmen setzt durch die Zusammenfassung einer größeren Zahl von Betrieben wirksame Entwicklungsimpulse frei und bietet Möglichkeiten zur überbetrieblichen Kooperation und eine positive Gestaltungsvielfalt.

Durch die äußerst verkehrsgünstige Lage des Gewerbegebietes Hahner Äcker in unmittelbarer Nähe des Autobahnkreuzes BAB 4/BAB 61 an der Autobahnausfahrt Kerpen ist eine leistungsfähige Anbindung an überregionale Straßen gegeben.

BEGRÜNDUNG
SATZUNG

Im Hinblick darauf, dass eine Anbindung des Plangebietes durch die L 122 und die K 39 bereits heute vorhanden ist, die eine qualitative Verbesserung durch Anlage eines Kreisverkehrsplatzes am Verknüpfungspunkt von L 122/K39 n und K 19 erhält, kann mit einer kurzfristigen Umsetzung der Planung gerechnet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtteiles Sindorf und wird begrenzt durch die Erfttalstraße (L 122) im Osten, die Industriestraße (K 39 n) im Norden, die Autobahn Köln-Aachen (BAB 4) im Süden und im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 246, Flur 5, Gemarkung Kerpen. Die genaue Abgrenzung kann dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden.

3. Bestehende Situation

Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes sind heute weitestgehend unbebaut und werden als Ackerflächen genutzt. In einem Teilbereich des Plangebietes ist in einer alten Hofanlage ein Sauna- und Badebetrieb angesiedelt. In einem kleinen Teilbereich sind Versorgungsanlagen des Rheinisch-Westfälischen-Elektrizitätswerkes vorhanden. Beide vorgenannten Anlagen werden im Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

4. Flächennutzungsplan

Wie bereits unter Ziffer 12 dargelegt, stellt die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kerpen für den Bereich des Bebauungsplanes SI Nr. 231 „Hahner Äcker Ost“ gewerbliche Baufläche dar. Dieser Flächennutzungsplan ist an die Ziele des Gebietsentwicklungsplanes, Teilabschnitt kreisfreie Stadt Köln, kreisfreie Stadt Leverkusen, Erftkreis, Oberbergischer Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis angepasst, der für den Planbereich Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche darstellt.

Damit ist eine Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan und dem Gebietsentwicklungsplan gegeben.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Gewerbegebiet – GE gemäß § 8 Baunutzungsverordnung

Bis auf die Fläche für Versorgung wird für alle übrigen Bauflächen des Plangebietes Gewerbegebiet GE festgesetzt.

BEGRÜNDUNG
SATZUNG

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet nach Art der zulässigen Nutzung und nach Art der Betriebe und Anlagen gegliedert. Durch diese Gliederung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entstehung eines Gewerbe- und Technologieparks geschaffen werden. Bezweckt wird die Ansiedlung von technologieorientierten Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen in diesem Gewerbepark. Insbesondere die hohe Standortgunst für das Gebiet des B-Planes „Hahner Äcker Ost“, direkter Autobahnanschluss, zukünftiger S-Bahnanschluss und der demnächst steigende Freizeit- und Naherholungswert in der näheren Umgebung des B-Planes (Freizeitbad, Erftaue, Rekultivierung Tagebau Hambach) lassen das Plangebiet prädestiniert für die Ansiedlung von primär Technologiebetrieben erscheinen. Dieses städtebauliche Ziel wird durch die Festsetzung, dass Produktions- und Handelsbetriebe mit weniger als 30 % Büro- und Laborflächen, bezogen auf die Geschossfläche, nicht zulässig sind, abgesichert. Für die rein produktions- und handelsorientierten Gewerbebetriebe sind in weniger exponierten Lagen der Stadt Kerpen Gewerbegebiete vorhanden bzw. vorgesehen.

Zusätzlich hierzu, um einen ausreichenden Immissionsschutz der schutzbedürftigen anliegenden Wohngebiete und des Kasernengebietes südlich der BAB 4 zu gewährleisten, erfolgte in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt und auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens des Büros Graner und Partner eine Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften. Die Gliederung erfolgt auf der Basis der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990, wobei darüber hinaus eine weitere Differenzierung vorgenommen wurde. Dies bedeutet, dass einige Betriebe nicht zugelassen wurden, obwohl sie grundsätzlich den Anforderungen der Abstandsliste, bezogen auf die notwendigen Abstände zu den Wohngebieten, nachkommen. Die Stadt Kerpen hat sich dennoch zum Ausschluss dieser Betriebe entschlossen, da sie zum Großteil für ein Gewerbegebiet atypisch sind, z. B. landwirtschaftliche Betriebe und/oder sehr flächenintensiv sind und/oder ihr Emissionsverhalten zu ungewöhnlich hohen Luftbelastungen führen würde.

Der Ausschluss von Bordellen, Eros-Centern und ähnliche Unternehmungen sowie Spielhallen begründet sich damit, dass durch hohe Mietzahlungsbereitschaft bzw. überhöhte Kaufpreise die Verfügbarkeit der Grundstücke für andere Gewerbebetriebe nicht mehr gegeben ist und gerade dieser Standort, wie schon ausgeführt, hauptsächlich technologieorientierten Gewerbebetrieben vorbehalten ist.

Ziel des Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen ist es, den Einzelhandel auszuschließen, der die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kerpen schädigen kann und Einfluss auf die gewachsene Versorgungsstruktur nehmen kann.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie von Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben in den Zonen 2.2 und 3.2 soll die Schaffung eines Zentrums, das Versorgungs- und Dienstleistungen für den gesamten Gewerbepark übernimmt, ermöglichen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die mit 0,75 festgesetzte GRZ und hierzu ergänzende Festsetzungen, die festgesetzte GRZ darf nicht durch Nebenanlagen und Stellplätze überschritten werden und die vorgeschriebene 25 %ige Begrünung der Baugrundstücke tragen dem Gedanken des Gewerbeparks Rechnung. Durch die geplante Ansiedlung von primär Technologiebetrieben und Dienstleistungsunternehmen sind die Belange der Wirtschaft hinreichend berücksichtigt. Zudem haben gerade diese Betriebe ein verstärktes Interesse an einem qualitativ anspruchsvollen Betriebsumfeld.

Die Geschossfläche wird auf 2,0 festgesetzt, um eine zu große Verdichtung im Falle einer hochgeschossigen Bebauung zu vermeiden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im überwiegenden Planbereich mit 2 – 4 festgesetzt. Im Bereich der Sauna Hof Hahn wird die Geschossigkeit auf 2 bzw. 3 Vollgeschosse begrenzt, um die gewachsene Struktur der historischen Hofanlage nicht zu stören.

Die Kombinationsfestsetzung Geschossigkeit und Höhe der Gebäude beugt der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vor und führt zu einer gewollten Unterordnung der im Gewerbepark entstehenden Solitäre unter das umgebende Landschaftsbild im Sinne einer Einbettung des Gewerbeparks in das vorhandene Landschaftsbild. Eine weitergehende Ausdifferenzierung in z. B. 2-geschossig, 7 m, wurde nicht vorgenommen, da speziell Gewerbehallen die unterschiedlichsten Höhen vorweisen und trotzdem eingeschossig sind und bei einer weitergehenden Ausdifferenzierung in diesem Bereich evtl. nicht zulässig wären.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Gewerbegebiet werden entsprechend der zukünftig zu erwartenden Nutzungen großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Dies ist erforderlich, da die Anforderungen der zukünftig sich ansiedelnden Betriebe und deren besondere Bedürfnisse an die Bebauungsmöglichkeiten derzeit nur teilweise bekannt sind. Alle überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen umschrieben, um innerhalb der so begrenzten Flächen den zukünftigen Nutzern individuelle Bebauungen und Entwicklungsmöglichkeiten zu gestatten. Es wurde eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) Baunutzungsverordnung festgesetzt, um auch Gebäude über 500 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 durchgrüntem Freiflächen und Grünzügen zu erhalten.

Im Bereich der Autobahn BAB 4 sind Nebenanlagen gemäß § 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.

Im Bereich der Autobahnauffahrt sind Ausnahmen von diesen Festsetzungen dahingehend zulässig, dass nicht notwendige Stellplätze und Rampen ausnahmsweise angelegt werden können. Da sich diese Grundstücksteile in Tieflage befinden, wird die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Gewerbegebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die K 39 (Industriestraße) bis zu L 122 (Erfttalstraße) und weiter zur Anschlussstelle Kerpen BAB 4.

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes an die K 39 (Industriestraße) erfordert eine Aufweitung dieser Straße zur Aufnahme von Linksabbiegestreifen. Diese wurden in ihrer Länge so bemessen, dass sich von Osten 2 Lastzüge, von Westen 1 Lastzug aufstellen kann. Die Aufweitung erfolgt einseitig nach Süden um 3,75 m. Die Fahrbahnaufweitung erfolgt auf einer Länge von 30 m.

5.5.2 Knotenpunkt K 39 (Industriestraße), K 19 (Kerpener Straße) und L 1122 (Erfttalstraße)

Für den Knotenpunkt K 39/K 19/L 122 bestand ein planfestgestelltes Umbaukonzept in Form eines signalisierten versetzten Doppelknotens, bei dem das geplante Gewerbegebiet und evtl. Erweiterungen nicht berücksichtigt waren. Insbesondere trifft dies für den angestiegenen Zu- und Abgangsverkehr aus dem Ortsteil Sindorf und für die Gewerbegebiete Hüttenstraße, Dickenbuschfeld und Hahner Äcker A und B zu.

Dieser Knotenpunkt ist derart in den Bebauungszusammenhang der Stadt Kerpen eingebunden, dass die Festsetzung der straßenplanerischen Erfordernisse für die Umgestaltung und Neugestaltung dieses Knotenpunktes als ein städtebauliches Erfordernis für die Gesamtplanung der Stadt Kerpen zu sehen ist.

Nachdem eine Vielzahl von Knotenpunktformen zwischen den beteiligten Behörden, Rheinisches Straßenbauamt, Rhein-Erft-Kreis und Stadt Kerpen, diskutiert und verworfen wurden, einigte man sich auf eine umfassende Neugestaltung des Knotenpunktes K 39 (Industriestraße), K 19 (Kerpener Straße), L 122 (Erfttalstraße) in Form eines Kreisverkehrsplatzes. diese Knotenpunktform ohne Signalisierung dient der Verteilung und Verflechtung sowohl von Verkehrsströmen des Gewerbegebietes wie auch von Verkehrsströmen des übrigen Stadtteiles Sindorf.

Für die Realisierung des Gewerbegebietes und der Neuanlage des Knotenpunktes sowie damit zusammenhängende notwendige Regelungen wurde ein einheitliches Normsetzungsverfahren mittels Bebauungsplan – die Erforderlichkeit wurde zuvor begründet – gewählt.

Der B-Plan SI Nr. 231 A Hahner Äcker ersetzt nunmehr im Bereich K 39/K 19/

L 122 eine Planfeststellung gemäß § 38 (4) Straßen- und Wegegesetz NW.

Die endgültige Lage und Dimensionierung des Knotenpunktes ist das Ergebnis umfangreicher Verkehrszählungen mit Befragung der Verkehrsteilnehmer sowie eines Gutachtens über die Leistungsfähigkeit von Prof. Dr. Ing. Brilon der Ruhruniversität Bochum. Das erwähnte Gutachten schlägt einen stufenweisen Ausbau des Knotenpunktes K 39/K 19/L 122 und den folgenden Anschluss bis zur Anschlussstelle Kerpen in Abhängigkeit von der Realisierung weiterer Gewerbeflächen außerhalb dieses Plangebietes vor.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind bei voller Auslastung der Gewerbeflächen für diesen Bebauungsplan ausreichend dimensioniert, um einen störungsfreien Verkehrsablauf zu gewährleisten. Flächen, die für die weiteren Ausbaustufen (4-streifiger Ausbau der L 122 vom Kreisverkehrsplatz bis zur Anschlussstelle Kerpen freilaufender Rechtsabbieger von der K 39 zur L 122 außerhalb des Kreisverkehrsplatzes) benötigt werden, sind in diesem Bebauungsplan berücksichtigt und in Form von Grünflächen in den angrenzenden Baugebieten festgesetzt.

Die nunmehr zu realisierende Planung sieht einen Knotenpunkt in Form eines einspurigen Kreisverkehrs mit einem Radius von 38,5 m vor, auf den im Versatz die K 19, K 39 und L 122 stoßen. Die Fahrbahnbreite beträgt 4,5 m im Kreis, wobei zusätzlich Ausweichflächen für LKW vorgesehen sind. Die Einmündungsarme der klassifizierten Straßen weisen eine Breite der Fahrbahn von 4,5 m auf.

Die zwischenzeitlich angefertigte Ausführungsplanung, erstellt durch die Ingenieur-Gemeinschaft Plan-Partner Köln, wird dem B-Plan als Anlage beigefügt.

Der von Dipl.-Ing. Walter Normann, Garten- und Landschaftsarchitekt, angefertigte landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan SI Nr. 231 A „Hahner Äcker Ost“ bezieht sich auch auf die K 19/K 39 und L 122 und beinhaltet Ausgleichsflächen und Ausgleichmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Der zu tätige Grunderwerb und die Kostenträgerschaft werden durch Vereinbarungen der beteiligten Behörden einer Regelung zugeführt.

5.5.3 Innere Erschließung

Der Anschluss an das vorhandene Straßennetz erfolgt in Höhe der Straße Am Gewerbehof an die K 39 (Industriestraße). Der Anschluss wurde an dieser Stelle vorgesehen, um zum einen an der K 39 eine verkehrlich sinnvolle Knotenpunktform (Kreuzung) zu finden und zum anderen eine günstige Ausgangssituation für mögliche Gewerbegebietserweiterungen in westlicher Richtung außerhalb des Bebauungsplangebietes zu schaffen.

BEGRÜNDUNG
SATZUNG

Die Straßenführung wurde im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung festgelegt. Zugrunde gelegt wurde dem ein Erschließungssystem von 3 annähernd parallel verlaufenden Straßen, die sich im Osten des Plangebietes in einem als Kreisverkehr ausgebildeten Knotenpunkt treffen. Durch die nicht gradlinig verlaufenden Straßen wird dem Charakter eines Gewerbeparkes Rechnung getragen. Im Westen des Plangebietes sind 2 Knotenpunkte vorgesehen, die eine Plangebietserweiterung ermöglichen.

Die Fahrstreifen haben eine einheitliche Breite von 3,25 m, der einseitig geführte Geh- und Radweg von 2,5 m. Im Anschluss an die 6,5 m breite Fahrbahn sind alternierend mit Laubbäumen überstellte öffentliche Stellplatzanlagen und Grünstreifen vorgesehen. Um eine beidseitige Erschließung der Bauflächen mit Versorgungsleitungen zu gewährleisten, ist außerhalb der durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger festgesetzt.

Zur Schaffung von rad- bzw. fußläufigen Anbindungen des Bebauungsplangebietes an die L 122 sind 2 kombinierte Rad-/Gehwege im Zusammenhang mit Grünflächen vorgesehen.

5.5.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der freien Strecke der L 122 und an der K 39 werden Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, um die Verkehrssicherheit auf der freien Strecke der L 122 bzw. an der K 39 zu gewährleisten.

5.5.5 Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen legen den Umfang der Straßen begleitenden Pflanzungen an der Industriestraße K 39 und der L 122 fest. Soweit die Flächen nicht durch die Signatur „Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung“ überlagert sind, sind die Flächen als extensive Rasenflächen auszubilden.

Diese Festsetzung hat zum Ziel, dass verkehrstechnisch notwendige Sichtbeziehungen gewahrt bleiben und Baum- und Strauchpflanzungen einem evtl. späteren vierspurigen Ausbau der L 122 nicht zum Opfer fallen. Dies gilt im Besonderen für die Lage der Baumreihe entlang des Geh- und Radweges westlich der L 122.

Im Norden des Plangebietes östlich der Erfttalstraße wird durch Erweiterung der bestehenden Pflanzung und Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern in kleinräumigem Wechsel mit Extensivrasenbereichen die bestehende Lücke zwischen den bereits vorhandenen Gehölzstreifen geschlossen. Entlang der Erfttalstraße sind beidseitig Baumpflanzungen vorgesehen, die nördlich des Plangebietes bestehende Baumreihe aufgreifen und fortsetzen.

Nördlich der Industriestraße wurden zur Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes Baumpflanzungen im jetzigen Parkstreifen festgelegt. Aufgrund der Schutzflächenzuweisung der Hochspannungsleitungen konnte diese Maßnahme jedoch nur in einem Teilbereich erfolgen.

BEGRÜNDUNG
SATZUNG

Damit die Industriestraße und die Erfttalstraße sich in einem einheitlichen Charakter darstellen, soll die Baumart innerhalb der einzelnen Straße nicht wechseln.

Innerhalb der Planstraßen des Gewerbegebietes sind 5 m breite Straßen begleitende Grünflächen im Wechsel mit Stellplatzflächen geplant, die mit Bäumen, Sträuchern und Extensivrasenflächen gestaltet werden.

Die Stellplätze sind mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen, die durch ihre Fähigkeiten, 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.

Die Stellplätze in den Planstraßen sind einheitlich mit Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu überstellen, die das Erscheinungsbild der Straßen prägen werden und die Parkmöglichkeiten für die Autofahrer leicht auffindbar machen.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Bebauungsplan setzt für 2 Leitungstrassen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger und der Anlieger fest. Diese Trassen dienen gleichzeitig zur fußläufigen Erschließung des Baugebietes.

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

5.7 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.

5.8 Ökologie und Begrünung

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

BEGRÜNDUNG

SATZUNG

Das geplante Gewerbegebiet „Hahner Äcker Ost“ verändert und beeinträchtigt die Gestalt und die Nutzung der Grundflächen und das Landschaftsbild nachhaltig und erheblich und stellt einen Eingriff im Sinne des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen dar.

Der Verursacher eines Eingriffs ist entsprechend § 8 (2) Bundesnaturschutzgesetz und § 4 (4) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Das Ausmaß des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft wurde 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.

Die Bewertung ist als Bestandteil des landschaftspflegerischen Fachbeitrages dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

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 Begründungsmaßnahmen dargestellt, die den zukünftigen Gesamteindruck des Gewerbegebietes bestimmen. Die zeichnerische Fassung des Bebauungsplanes umfasst öffentliche und private Begründungsmaßnahmen.

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 begrünter Flächen auf den Baugrundstücken erfüllen in erster Linie gestalterische Funktionen, die ökologische Bedeutung ist durch ihre geringe Größe und zahlreiche Störfaktoren geringer zu beurteilen.

5.8.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Als wichtigste Kompensationsmaßnahmen sind die Ausweisung von 6 Teilbereichen (Ordnungs-Nr. 5.2, 5.3, 5.4, 5.8, 5.9 und 5.10) innerhalb des Bebauungsplangebietes als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 15 i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB zu nennen.

Diese Festsetzungen haben zum Ziel, bestimmte Fläche des Bebauungsplanes nachhaltig für Zweck des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu sichern. Die textlichen Festsetzungen legen Umfang und Qualität der durchzuführenden Anpflanzungsmaßnahmen fest und schließen andere Nutzungen aus.

5.8.2 Gehölzbiotop

BEGRÜNDUNG
SATZUNG

Im nordwestliche und im südwestlichen Teil des Plangebietes (Ordnungs-Nr. 5.3 und 5.8) sind Gehölzbiotope geplant, die mit Bäumen, Sträuchern und einer vorgelagerten Wildkrautflur entsprechend der Artenzusammensetzung der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen sind.

Zur Erhöhung der strukturellen Vielfalt im Sinne des Artenschutzes ist besonderer Wert auf das Einbringen von Zusatzstrukturen, wie Steinhaufen und Totholz zu legen. Daneben ist ein unregelmäßiges Boden- und Vegetationsprofil wünschenswert, denn abwechslungsreiche Standortbedingungen erhöhen die Vielfalt an Pflanzenarten und beides zusammen eine Vielfalt an Tierarten. Gehölzflächen, insbesondere mit Zusatzstrukturen sind elementare Lebens- und Teillebensräume für zahlreiche Baum und Busch brütende Vögel (z. B. Neuntöter, Grasmücke), Kleinsäuger und Insekten. Sie bieten Deckung und Schutz für Witterungseinflüssen, Bewirtschaftung und Feinden. Bäume, größere Sträucher und vorstehende Zweige dienen als Sing- und Ansitzwarte.

5.8.3 Obstbaumwiese

Die Fläche mit der Ordnungs-Nr. 5.2 wird als Obstbaumwiese festgesetzt. Obstbaumwiesen sind im Naturraum Jülicher Börde selten geworden. In den festgesetzten Flächen sind aus diesem Grund Neuanpflanzungen mit Obstbaumhochstämmen und Nussbäumen ortsüblicher Baumarten geplant. Bäume und Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (keine Düngung, kein Gifteinsatz) und zweimal jährlich abschnittsweise zu mähen.

Entlang der Grenzen zu den Baumgrundstücken sind mindestens 5 m breite grenzlinienreiche Strauchpflanzungen vorzusehen, die die Beeinträchtigungen aus den intensiv genutzten Nachbarflächen reduzieren.

Die vorhandenen Obstbäume auf dem Gelände Hof Hahn sind zu erhalten und hinsichtlich ihrer charakteristischen Funktion weiterzuentwickeln. Die Fläche unter den Bäumen ist als Wiesenfläche einzusäen und extensiv zu

5.8.4 Sukzessionsflächen

Die im Nordosten des Bebauungsplangebietes gelegenen Sukzessionsflächen (Ordnungsnummer 5.4, 5.9 und 6.1) sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden. Um die Strukturvielfalt der Flächen auf Dauer zu erhalten, soll in Teilbereichen durch regelmäßige Mahd (ca. alle 2 – 4 Jahre) die krautige Vegetation gesichert werden.

5.8.5 Grünflächenverbindungen

Die als Grünflächen mit der Bestimmung " Grünstreifen " festgesetzten Flächen (Ordnungsnummer 5.1, 5.6 und 5.7) verbinden die vorgenannten Teilbereiche und das Rahmengrün miteinander. Sie sind mit Bäumen, Sträuchern und Extensivrasenflächen entsprechend der heimischen Vegetation zu gestalten. Um den Grad der Versiegelung gering zu halten, sind die das Gewerbegebiet erschließenden Geh – und Radwege aus wasserdurchlässigem Material zu erstellen. Auf der zwischen Planstraße B und Planstraße D gelegenen Grünfläche wird die Anlage naturnah gestalteter Wasserflächen zugelassen.

Die Artenliste für die Gehölzpflanzungen orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation und den im Umfeld natürlicherweise vorkommenden Pflanzenarten, da diese Pflanzen im besonderen Maße den Bedürfnissen der heimischen Tierwelt entsprechen.

5.8.6 Rahmenpflanzungen

Zu den Kompensationsmaßnahmen für den durch das Gewerbegebiet verursachten Eingriff in Natur und Landschaft zählen die geplanten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern. Infolge intensiver ackerbaulicher Nutzung sind im Umfeld des zukünftigen Gewerbegebietes nur noch wenige naturnahe Vegetationsstrukturen vorhanden, die zudem verinselt und durch Barrieren, wie Straßen, Autobahnen und Siedlungen beschnitten sind.

Die vorgesehene Rahmenpflanzung mit einer Breite von ca. 5 – 20m kann in Zukunft als Verbindung bestehender Gehölz- und Sukzessionsflächen (Bahndamm, Bahnlinie Köln – Aachen, Waldstück Dickenbusch, Rosengartengraben) von ökologischer Bedeutung sein. Die geplanten Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern entlang der äußeren Grenzen des Bebauungsplangebietes gliedern das Gewerbegebiet landschaftlich in die Umgebung ein und bieten Sichtschutz und Abschirmung für das Plangebiet gegenüber den angrenzenden stark befahrenen Straßen und der Autobahn.

5.8.7 Begrünung der Baugrundstücke

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag legt den Umfang der Kompensationsflächen für das Bebauungsplangebiet fest. Nach Abzug der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen und privaten Bepflanzungsflächen bleibt die Forderung nach einer 25 %igen Begrünung der Baugrundstücke.

Die zeichnerische Fassung sieht entlang der Erschließungsstraßen 5 m breite Pflanzstreifen vor, die auf den geforderten Begrünungsanteil angerechnet werden. Aus gestalterischen Gründen und aufgrund der mangelnden Überprüfbarkeit wird für diesen Bereich nur eine Baumauswahl vorgegeben, die die Pflanzung von Koniferen und Exoten einschränken soll und eine transparente Bepflanzung der Flächen zulässt. Geschlossene Strauchpflanzungen führen in diesem Bereich zu einer Riegelwirkung, engen den Straßenraum optisch ein und widersprechen der städtebaulichen Absicht, die Straße gegenüber den Baugrundstücken zu öffnen.

BEGRÜNDUNG
SATZUNG

Entlang der neu zu bildenden Parzellengrenzen sind beidseitig 3 m breite Gehölzpflanzungen vorzusehen, die das durch das Rahmengrün, die Biotopflächen und die Grünzüge gebildete Gerüst weiter untergliedern und vernetzen. Die Arten orientieren sich an der potentiellen natürlichen Vegetation. Für die Flächen gelten die o. g. positiven Auswirkungen heimischer Gehölzpflanzungen gleichermaßen.

Die ökologische Bedeutung der begrünten Flächen auf den Baugrundstücken ist durch Kleinflächigkeit und Störungen durch die intensive Nutzung der Flächen geringer einzuschätzen.

Die Festsetzung einer 50 %igen Begrünung der geschlossenen Wandflächen gründet sich auf deren klimaökologischen Bedeutung, wie Temperaturregulierung, Staubbindung und Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit.

Um den Umfang der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, mindestens 60 % der Stellplätze aus wasserdurchlässigem Straßenpflaster bzw. Schotterrasen zu erstellen. Die Anlage weiterer Stellplätze und Wegeflächen aus wasserdurchlässigem Material ist wünschenswert. Die Stellplätze sind mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen, die durch ihre Fähigkeiten, wie Verdunstung, Staubfilterung und Beschattung in klimaökologischer Hinsicht positiv wirken.

Um die Durchführung der Festsetzungen sicherzustellen, ist die Grünplanung für die einzelnen Baugrundstücke mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Kerpen abzustimmen und im Rahmen des Bauantrages zur Genehmigung vorzulegen.

5.9 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.

5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.10.1 Einfriedigungen

Im Allgemeinen sind Einfriedigungen zwischen Straßenbegrenzungslinien und den Baukörpern nicht zulässig, um den parkähnlichen Charakter des Gesamtgebietes nicht zu stören. Ausnahmen sind möglich, wenn sicherheitstechnische Bedenken vorliegen. Die Einfriedigungen müssen in diesem Fall um wenigstens 5 m gegenüber den Grundstücksgrenzen zurückversetzt und dauerhaft eingegrünt werden.

6. Altlasten

BEGRÜNDUNG

SATZUNG

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind gemäß Altlastenkataster derzeit nicht bekannt.

BEGRÜNDUNG
SATZUNG

7. 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.

8. 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.

9. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

10. Kosten

Die anfallenden Kosten für die Neuplanung des Knotenpunktes Erfttalstraße, Kerpener Straße, Industriestraße werden mittels einer Vereinbarung zwischen den beteiligten Behörden aufgeteilt.

Für den übrigen Planbereich hat die Stadt Kerpen einen Erschließungsvertrag mit der Europarc Kerpen GmbH geschlossen. Die Europarc Kerpen GmbH tritt somit als Erschließungsträger auf. Der Erschließungsträger verzichtet ausdrücklich in Kenntnis der Rechtslage auf eine Erstattung, soweit die Baukosten folgende Summen überschreiten:

| | |
|---|-----------------|
| Kanalbau | 3.100.000,00 DM |
| Straßenbau einschl. Beleuchtung und Begrünung | 4.521.000,00 DM |

Die Stadt Kerpen wird den gesetzlich vorgeschriebenen Anteil übernehmen. Haushaltsmittel für die auf die Stadt zukommenden Kosten werden in den folgenden Haushaltsjahren bereitgestellt.

Kerpen, im November 1991