



BEGRÜNDUNG
Offenlage

INHALTSVERZEICHNIS

A BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Vorgaben
 - 1.1 Verfahrensstand
 - 1.2 Lage und Grösse des Plangebietes
 - 1.3 Bestehende Situation
 - 1.4 Vorhandenes Planungsrecht
2. Ziel und Zweck der Planung
 - 2.1 Allgemeines
 - 2.2 Städtebauliche Konzeption
3. Begründung der Planinhalte
 - 3.1 Bauliche Nutzung
 - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.2 Mass der baulichen Nutzung
 - 3.1.3 Baulinien, Baugrenzen
 - 3.1.4 Nebenanlagen
 - 3.1.5 Besondere Nutzungszwecke
 - 3.2 Verkehrsfläche
 - 3.2.1 Erschliessung
 - 3.2.2 Ruhender Verkehr
 - 3.2.3 Fusswege
 - 3.3 Ver- und Entsorgung
 - 3.3.1 Übergeordnete technische Ver- u. Entsorgung
 - 3.3.2 Schmutz- u. Oberflächenwässer gem. § 51 a LWG
 - 3.3.3 Flächen für Abwasserbeseitigungsanlagen
 - 3.4 Ökologie und Begründung
 - 3.4.1 Allgemeines
 - 3.4.2 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - 3.4.3 Erhaltung von Bäumen im Verkehrsraum
 - 3.4.4 Sicherung des erforderlichen Ausgleichs
 - 3.4.5 Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags
 - 3.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 3.6 Besondere bauliche Massnahmen zur Gründung



BEGRÜNDUNG
Offenlage

- 4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit
§ 81 (4) BauONW
 - 4.1 Einfriedungen
 - 4.2 Restmüll-, Wertstoff- und Leergutlagerung
- 5. Gestalterische Festsetzungen
 - 5.1 Nebenanlagen
 - 5.2 Werbeanlagen
 - 5.3 Gebäude
- 6. Bodenordnung
- 7. Strukturdaten
- 8. Hinweise
 - 8.1 Kampfmittelfunde
 - 8.2 Bodendenkmale
 - 8.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
 - 8.4 Schallschutzgutachten
 - 8.5 Baugrunduntersuchung
 - 8.6 Versickerungsfähigkeit
 - 8.7 Durchführungsvertrag

B UMWELTBERICHT



BEGRÜNDUNG
Offenlage

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Verfahrensstand

Am 14. 2. 2006 beschliesst der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr einstimmig, am 07.03. 2006 der Rat der Stadt Kerpen einstimmig das Bebauungsplanverfahren für den vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten, entsprechend des durch den Investor und Vorhabenträger vorgelegten städtebaulichen Konzeptes, welches aus dem Investorenauswahlverfahren hervorgegangen ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20. 3. - 20. 4. 2006 statt.

1.2 Lage und Grösse des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Sindorf. Es wird begrenzt im

- Norden durch einen Wirtschaftsweg
- Osten durch die Gärten des Wohngebietes "Mühlenfeld"
- Süden durch Ackerflächen
- Westen durch Ackerflächen

Die Lage im Stadtgebiet ist dem Übersichtsplan zu entnehmen. Die Grösse des Plangebietes beträgt ca. 1,66 ha.

1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet ist heute unbebaut und als Ackerfläche genutzt. Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft die heutige Kreisstrasse K 19, im Norden ein Wirtschaftsweg.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Die gem. § 32 LPlG vom 20. 9. 2005 gestellte Anfrage an die Bezirksregierung Köln zur Anpassung der Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde mit Schreiben vom 31. 10. 2005 für ein Nahversorgungszentrum bestätigt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Für das FNP-Änderungsverfahren ist der Stand zum Beschluss der Offenlage erreicht. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) in der Fassung 21.05.2001 trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich)

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Allgemeines

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SI 255 entsteht sowohl für die vorhandenen östlich (Mühlenfeld) und südlich (Keuschenend) liegenden Wohnquartiere als auch für das künftig westlich anschliessende Wohnquartier (Vogelrutherfeld) eine Nahversorgung.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Die Nahversorgung dieser Entwicklungsmassnahme sowie die Versorgung der östlich anschliessenden, vorhandenen Gebiete Mühlenfeld und Am Keuschenend steht im Mittelpunkt der Planung.

Auf dem insgesamt ca. 14.000 m² grossen Grundstück sollen ein Discounter mit ca. 800 m² Verkaufsfläche, ein Vollsortimenter mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche sowie 178 Stellplätze realisiert werden.



BEGRÜNDUNG Offenlage

Zwei grossflächige rechteckige Baukörper bilden in einer L-Anordnung einen Raum, der sich nach Süden und Osten zur Ortslage hin öffnet. Im Winkel der aufeinander treffenden Gebäude liegen der Durchgang der Passage und die Zugänge der Märkte. Die abschirmende Wirkung der westlichen und südlichen Fassaden zum Wohngebiet hin wird optisch von einem Erdwall aufgefangen, der das Gebäude zur Hälfte abdeckt und eingrünt.

Die Fassaden des Gebäudes werden aus einem Materialspektrum aus Sichtbetonwandscheiben, konstruktiven Stahlteilen, Werkstoffplatten und Trapezblechen gestaltet. Transparente Fassaden werden aus Glaselementen gebildet.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Bauliche Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

SO - Der Geltungsbereich ist mit seiner baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (2) BauNVO "Nahversorgungszentrum" ausgewiesen. Ziel dieser Festsetzung ist die Versorgung der Bevölkerung in den umliegenden Quartieren.

Insgesamt ist an dem Standort eine Verkaufsfläche von bis zu 2.300 m² realisierbar. Diese Grösse ist unterteilt in zwei Baufenster mit 800 m² für einen Discounter und 1.500 m² für einen Vollsortimenter.

3.1.2 Mass der Baulichen Nutzung

Definiert wird das Mass der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlage sowie die Grösse der maximalen Verkaufsfläche.

Es gilt eine GRZ von 0,8, dem maximal möglichen Mass lt. BauNVO.

Die Gebäudehöhen werden in Form von festgesetzten Attika-, Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um städtebauliche Zielvorstellungen zu einer möglichst homogenen Gestaltungsqualität zu gewährleisten. Die Bezugshöhe ist der Höhenanschluss Nr. 101, Höhe 73,774 ü. NN (Stand 1989).

3.1.3 Baulinien, Baugrenzen

Um innerhalb der festgesetzten Baufenster einen gewissen Spielraum innerhalb der Fassaden zu ermöglichen, sind an den äusseren Grenzen Baugrenzen festgesetzt.

Baulinien wurden zur Sicherung einer homogenen Ausführung der Passage entlang dieser ausgewiesenen Fläche vorgesehen.

3.1.4 Nebenanlagen

Die im Plangebiet vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen bilden die Grundlage für städtebaulich prägende Elemente der Anlage. Die exponierten Vordächer bilden die Mitte des Nahversorgungszentrums und die visuelle Kenntlichmachung der Lage der Passage.

Um störende weitere Nebenanlagen innerhalb des Gebietes zu vermeiden sind ausschliesslich innerhalb der festgesetzten Flächen Nebenanlagen zulässig.

3.1.5 Besondere Nutzungszwecke

Die städtebaulich besondere Bedeutung der Passage als fussläufige Anbindung an das künftig weiter westlich liegende Quartier "Vogelrutherfeld" ist im Plan hervorgehoben.



BEGRÜNDUNG
Offenlage

3.2 Verkehrsflächen

3.2.1 Erschliessung

Im Bereich der heutigen Kreisstrasse K 19, die zur Gemeindestrasse abgestuft wird, wird durch Verbreiterung der Fahrbahntrasse in westliche Richtung und damit einhergehend durch die Schaffung einer Linksabbiegerspur die Erschliessung des Geländes geschaffen. Hierdurch wird eine geringstmögliche Störung des sich ortsauwärts bewegendem Verkehrs geschaffen.

3.2.2 Ruhender Verkehr

Zwischen dem Nahversorgungszentrum und der künftigen Gemeindestrasse (heute K 19) wird ein Parkplatz mit Stellplätzen für 178 PKW angeordnet.

3.2.3 Fusswege

Zwischen Passage und westlicher Plangebietsgrenze und Parkplatz und südlicher Plangebietsgrenze sind ausgewiesene Wege zur fussläufigen Anbindung des Nahversorgungszentrums an das künftige Wohngebiet "Vogelrutherfeld" vorgesehen. Um das vorhandene Quartier Mühlenfeld über die heutige Kreisstrasse K 19 fussläufig anzubinden, wird in Fortsetzung des ausgewiesenen Fussweges eine Querungshilfe über diese Strasse entstehen.

3.3 Ver- und Entsorgung

3.3.1 Übergeordnete technische Ver- u. Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- u. Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

3.3.2 Schmutz- und Oberflächenwässer gem. § 51a LWG

Für Schmutzwässer und die belasteten Oberflächenwässer des Parkplatzes besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Anschlussmöglichkeit an den bereits vorhandenen öffentlichen Abwasserkanal in der Fussweganbindung an die Emil-Nolde-Strasse. Die unbelasteten Oberflächenwässer werden in die entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Versickerungsmulden oberflächennah eingeleitet und dort versickert. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist dem Versickerungsnachweis des Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker, Baugrund GmbH, zu entnehmen.

3.3.3 Flächen für Abwasserbeseitigungsanlagen

Der Bebauungsplan setzt im Anschluss an die Muldenanlage zur nördlichen Plangebietsgrenze eine Fläche für Wasserbeseitigungsanlagen fest. Der mit der künftigen Nutzung des Gebäudes Vollsortimenter mit Fleischvorbereitung einhergehende Einbau eines Fettabscheiders kann an dieser Stelle umgesetzt werden. Die Entsorgung dieser Anlage wird über den Mischwasserkanal im Plangebiet entsorgt.



BEGRÜNDUNG
Offenlage

3.4 Ökologie und Begrünung

3.4.1 Allgemeines

Grundlage von Umfang und Qualität der Begrünungs- und Erhaltungsmassnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes stellt der durch das Planungsbüro Krings (Simmerath) erstellte landschaftspflegerische Fachbeitrag dar.

Das hier geplante Nahversorgungszentrum mit seinen Sondergebietsflächen verändert die Gestalt und die Nutzung der Flächen und stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Gem. § 4 Abs. 4 LGNW ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Massnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Auswirkungen dieser Planungen auf den Naturhaushalt und das Ausgleichspotential durch Begrünungsmassnahmen werden entsprechend der Berechnungen aus dem zu diesem Bebauungsplan gesondert erstellten Fachbeitrag beurteilt. Das Ausmass des ermittelten Eingriffs bestimmt den Umfang an Kompensationsmassnahmen, welche zum Teil im Plangebiet selbst aber auch an externer Stelle ortsnah über das Biotopwertkonto der Stadt Kerpen ausgeglichen werden. Im Bebauungsplan werden die Kompensationsmassnahmen in Form von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bestimmt.

3.4.2 Pflanzung von Bäumen u. Sträuchern

Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ist ein landschaftspflegerisches Massnahmenkonzept, basierend auf dem städtebaulichen Entwurf aus April 2006.

Ca. 17 % des Plangebietes bleiben unversiegelt. Sie sind als Wallanlage und als Vegetationsfläche mit einem Anteil von über 30 % mit klein- und grosskronigen Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind maximal 3 x jährlich zu mähen.

Die festgesetzten Grünflächen sind mit Gehölzen mit einer Endwuchshöhe von 60 cm entlang der heutigen K 19 zu bepflanzen. Durch Vorgabe der Endwuchshöhe sollen Störungen des Strassenverkehrs vermieden werden.

Die zur Versickerung vorgesehene Mulde entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird naturnah gestaltet und ist bei Trockenfall regelmässig zu mähen.

Die Pflanzung von 19 kleinkronigen Laubbäumen innerhalb der Parkplatzfläche schafft eine klimatische Verbesserung der nahezu vollversiegelten Fläche und eine optische Auflockerung.

3.4.3 Erhaltung von Bäumen im Verkehrsraum

Die Planung sieht eine Erhaltung der im Strassenraum der Kreisstrasse K 19 vorhandenen Baumreihe aus alten Laubbäumen vor. Diese Bäume prägen den nördlichen Ortseingang und leisten wesentliche klimatische Verbesserungspotentiale.

3.4.4 Sicherung des erforderlichen Ausgleichs

Durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind sowohl die Kompensationsmassnahmen im Gebiet als auch die darüber hinaus notwendigen externen Ausgleichsmassnahmen über das Biotopwertdefizit ermittelt.

Über die zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen sind die Massnahmen im Gebiet abgesichert.

Der externe Ausgleich wird über den zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag gesichert.

BEGRÜNDUNG

Offenlage

3.4.5 Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages

Die errechneten Flächenwerte ergeben in der Gesamtbilanz ein Defizit von 21.857 Punkten (s. hierzu die anhängenden Tabellen). Dies kann z. B. durch die Umwandlung einer 5.464 m² grossen Ackerfläche in eine gehölzbestandene Fläche ausgeglichen werden, da hierdurch eine Aufwertung um 4 Wertpunkte erzielt würde. Werden andersartige Ersatzmassnahmen in Erwägung gezogen, sind die dabei zu erwartenden Biotopwerte bei der Berechnung zu Grunde zu legen.

Die Stadt Kerpen verfügt über eine ausreichend grosse Ausgleichsfläche nord-westlich des Plangebietes im Bereich der Entwicklungsmassnahme Vogelrutherfeld.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flä- chen- Nr (s. Plan Ausgangs- situation)	Code (lt. Biotop- typen- wert- liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Flä- che (m ²)	Grund- wert A (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamt- korrek- tur faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.1	Acker	14.508	2	-	2	29.016
2	2.3	Wegraine ohne Ge- hölzaufwuchs	180	3	-	3	540
3	2.1	Strassenrand	533	2	-	2	1.066
4	2.1	Mittelstreifen	95	2	-	2	190
5	8.2	Baumreihe 21x30 m ²	630	8	1,3	10,4	6.552
6	1.1	versiegelte Fläche	651	0	-	0	0
Gesamtflächenwert A:						37.364	



BEGRÜNDUNG
Offenlage

B. Zustand des Untersuchungsrr. gem. den Festsetzungen des B'-planes SI 255 Sindorf-Nord							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flä- chen- Nr (s. Plan Zustand gem. Festset- zungen des B-Planes)	Code (lt. Biotop- typen- wert- liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m²)	Grund- wert (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamt- korrek- tur faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Gebäude	4.639	0	-	0	0
2	1.1	engfugige Pflaste- rung	6.746	0	-	0	0
3	8.2	Einzelbäume	380	6	0,8	4,8	1.824
4	2.2	19x20m²	123	3	-	3	369
5	4.2	Strassenbegleitgrün	1537	3	-	3	4.611
6	4.3	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	715	2	-	2	1.430
7	1.2	Grünflächen in In- dustrie- u. Gewerbe- gebieten (Mulde, trocken)	66	0,5	-	0,5	33
8	1.1	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Ver- sickerung	1.512	0	-	0	0
9	8.2	Verkehrsfläche	630	8	1,3	10,4	6.552
10	4.3	Baumreihe, zu er- halten, 21x30 m²	249	2	-	2	498
11	2.1	Grünfläche in In- dustrie- u. Gewerbe- gebieten	95	2	-	2	190
Gesamtflächenwert B:							15.507

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-21.857
---	---------



BEGRÜNDUNG
Offenlage

3.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch das Büro Lärmkontor ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Bei der Planung und Ausführung der neuen SB-Märkte sind die Ergebnisse dieses Gutachten zum Schutz der künftig an den Bebauungsplan angrenzenden zweigeschossigen Wohnbebauung zu beachten.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurden die Lärmpegel lt. TA Lärm für Tages- und Nachtzeiten mit Zuschlägen von 6 dB für Ruhezeiten herangezogen. Diese betragen am Tag für allgemeine Wohngebiete 55 dB (A) und nachts 40 dB (A). Für Kern-, Dorf- und Mischgebiet am Tage 60 dB (A) und nachts 45 dB (A). Um diese Werte zu erreichen, sind Massnahmen zum Schallschutz zu treffen. Die Wände der neuen SB-Märkte zur künftigen Wohnbebauung sollten bis auf Bürofenster geschlossen ausgeführt werden, zu öffnende Fenster und sonstige Öffnungen für Lüfter im Lagerbereich zum Wohngebiet hin sind zu vermeiden.

Die Anordnung der Verflüssiger für Kühlanlagen auf den Dächern ist im Bereich der Technikräume vorzunehmen.

Im Entladebereich sollten die Rampen mit ca. 1,00 m tiefen Vordächern versehen werden. Erdwälle zur südlichen und westlichen Bebauung von 2,75 m bzw. 2,50 m Höhe sind zum Schutz der künftigen Wohnbebauung vorgesehen.

3.6 Besondere bauliche Massnahmen zur Gründung

Im Rahmen des durchgeführten Scouping ist eine Stellungnahme der RWE Power AG eingegangen, die auf Böden im Plangebiet hinweist, die humose Bodenmaterialien enthalten. Die humosen Böden sind kaum tragfähig. Betroffen von diesem Vorkommen ist der im Plangebiet gekennzeichnete nördliche Teil. Zur Untersuchung des Baugrundes wurde ein Gutachten vom Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker, Baugrund GmbH, welches die Tiefe künftiger Gründungsmassnahmen vorgibt, erstellt.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 (4) BauONW

4.1 Einfriedungen

Zur Stützung eines attraktiven Erscheinungsbildes und zur besseren fussläufigen Einbindung des Nahversorgungszentrums in die Verknüpfung der vorhandenen und künftigen Wohngebiete untereinander wird festgesetzt, dass begrünte Einfriedungen des Grundstücks ausschliesslich an der nördlichen Plangebietsgrenze zum Ortsrand hin zulässig sind. Andere Einfriedungen sind unzulässig.

4.2 Restmüll-, Wertstoff- und Leergutlagerung

Zur Sicherung des Eindrucks eines hochwertigen innerstädtischen Bereiches sind Restmüll-, Wertstoff- und Leergutlagerungen nur innerhalb der Gebäude oder seitlich der Gebäude in den Rampenbereichen in verschlossenen Containern zulässig.



BEGRÜNDUNG
Offenlage

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Nebenanlagen

Um in dem, aus einem Wettbewerbsentwurf hervorgegangenen Bebauungsplan die einzelnen prägenden Elemente zu sichern, wurden Nebenanlagen mit detaillierten Beschreibungen der Ausführung gegeben.

Nebenanlagen wie Vordächer und Arkaden bilden die Einheit der beiden SB-Märkte und schlüssen die L-Form der zueinander stehenden Gebäude.

5.2 Werbeanlagen

Im Bebauungsplan sind die Bereiche, in denen Aussenwerbung zulässig ist genau definiert. Insgesamt sind je SB-Markt drei Möglichkeiten zur Aussendarstellung gegeben:

- ein 7,50 m hoher Pylon,
- eine Fläche an der vorgesetzten Arkade und
- ein Band über dem rückwärtigen Zugang zur Passage.

Durch eine Reduzierung und Bündelung dieser Anlagen ist ein Einfügen der gewerblichen Bauten in die umgebende Wohnbebauung verträglich.

Durch die Funktion als Nahversorgungszentrum, welches den täglichen Bedarf der umliegenden Wohnbevölkerung decken soll, ist keine weitere plakative Aussenwerbung erforderlich.

Das Aufstellen und Anbringen von Fahnen ist aufgrund der visuellen Unruhe dieser Werbeanlagen unzulässig.

5.3 Gebäude

Zur Sicherung der Umsetzung der Vorgaben aus dem Wettbewerbsentwurf wurden detaillierte Angaben zu den Fassaden der Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese treffen Aussagen zur Farbigkeit, Materialwahl und Einteilung der Fassaden in horizontale und vertikale Abschnitte. Das einheitliche Erscheinungsbild nimmt die grossflächigen Baukörper zurück und fasst diese als eine Gesamtanlage zusammen.

6.0 Bodenordnung

Da die Flächen des Bebauungsplanes noch im Besitz der DSK sind, wird die Bebauung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes auf der Basis des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Der Erwerb der Flächen wird kurzfristig getätigt. Die Anbindung des Plangebietes an die K19 wird durch den Bebauungsplan Si 255 gesichert. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahme erfolgt auf der Basis privatrechtlicher vertraglicher Regelungen mit der Stadt Kerpen in Kooperation der beteiligten Vorhaben - und Erschließungsträger.

7. Strukturdaten

	Fläche (m ²)	Grösse, ca.	Anteil, ca.
1	Sondergebietsfläche	14.700 m ²	89%
3	Verkehrsfläche	1.500 m ²	9%
4	Verkehrsfläche, begrünt	400 m ²	2%
	Gesamt	16.600 m ²	100%

Die Strukturdaten werden auf Grundlage des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 überschlägig ermittelt.



BEGRÜNDUNG
Offenlage

8. Hinweise

8.1 Kampfmittelfunde

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln hat bisher in vergangenen Planverfahren im Stadtteil Sindorf um Aufnahme eines Hinweises bezügl. des Auffindens von Bombenblindgängern / Kampfmitteln gebeten. Für das Plangebiet gelten die gleichen Ausgangsvoraussetzungen wie für die übrigen Bereiche des Stadtteils, sodass hier eine Übernahme des Hinweises erfolgt. Es ist bei Funden während der Erdarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

8.2 Bodendenkmale

In dem Gebiet werden Bodendenkmale vorgeschichtlicher und römischer Zeitstellung vermutet. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege hat im Rahmen des Scouping für das gesamte Plangebiet um Aufnahme eines Hinweises gebeten. Die Ausschachtungsarbeiten sind durch eine archäologische Fachfirma oder durch das Amt für Bodendenkmalpflege selbst zu begleiten.

8.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, erstellt durch das Planungsbüro Krings, ist Grundlage der ermittelten Daten über Eingriff und Ausgleich in den Naturhaushalt und Bestandteil des Bebauungsplanes. Er ist den Unterlagen beigelegt.

8.4 Schallschutzgutachten

Das Schallschutzgutachten GA 2006-205, erstellt durch das Ingenieurbüro Lärmkontor, ist Grundlage für die Ausführung der Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Schallschutzgutachten ist den Unterlagen beigelegt.

8.5 Baugrunduntersuchung

Das Gutachten zur Baugrunduntersuchung Nr. 6K032P002, erstellt durch das Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH, ist als Grundlage zur Gründung von Gebäuden Bestandteil des Bebauungsplanes. Es ist den Unterlagen beigelegt.

8.6 Versickerungsfähigkeit

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes des Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH, ist als Grundlage für die Einleitung des Oberflächenwassers in die Mulde Bestandteil des Bebauungsplanes. Es ist den Unterlagen beigelegt.

8.7 Durchführungsvertrag

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein vom Vorhaben- und Kostenträger unterzeichneter Durchführungsvertrag, der gegenüber den öffentlichen Interessen der Stadt Kerpen alle mit dem Bebauungsplan verbundenen Pflichten und Rechte verbindlich regelt.



BEGRÜNDUNG
Offenlage

B Umweltbericht

1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes SI 255
Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SI 255 entsteht sowohl für die vorhandenen östlich (Mühlenfeld) und südlich (Keuschenend) liegenden Wohnquartiere als auch für das künftig westlich anschliessende Wohnquartier (Vogelrutherfeld) Nahversorgung. Dabei bildet die Ausweisung der Fläche für einen Vollsortimenter die Expansionsfläche für einen bereits im Quartier vorhandenen Markt.
Die Nahversorgung dieser Entwicklungsmassnahme sowie die Versorgung der östlich anschliessenden, vorhandenen Gebiete Mühlenfeld und Am Keuschenend steht im Mittelpunkt der Planung.
Auf dem insgesamt ca. 14.000 m² grossen Grundstück sollen ein Discounter mit ca. 800 m² Verkaufsfläche, ein Vollsortimenter mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche sowie 178 Stellplätze realisiert werden
2. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung
Das Plangebiet wird begrenzt im
 - Norden durch einen Wirtschaftsweg
 - Süden durch Ackerflächen
 - Osten durch die Gärten des Wohngebietes Mühlenfeld
 - Westen durch Ackerflächen
3. Bedarf an Grund und Boden
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,66 ha, die heute als Ackerfläche genutzt wird.
4. Angewandte Untersuchungsmethoden
Zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden Rammbohrkernsondierungen durch das Ingenieurbüro Dr. Hemling, Gräfe u. Becker durchgeführt.
5. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen
Es wurde ein Scoping am 15. 12. 2005 im Rathaus der Stadt Kerpen durchgeführt und hierzu alle umweltrelevanten Behörden geladen. Anstelle der persönlichen Teilnahme sind zum Teil schriftliche Stellungnahmen eingegangen, deren Form dem vorgezogenen Beteiligungsverfahren der Behörden entspricht. Ein persönlicher Austausch von Informationen und Lösungsansätzen ist hierdurch nicht möglich. Die eingegangenen Informationen aus dem Scoping sowie aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit sind in die Umweltprüfung eingeflossen.
6. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes
Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technische Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.



BEGRÜNDUNG
Offenlage

7. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, Alternativen

Schutzgut	Be- troffen	Ziele des Umweltschutzes	Bestand	Prognose		Vermeidung/ Verminderung	Alternativen	Be- wertung	Gut- achten	Fest- setzung	Hin- weise
				Plan	Nullvar.						
1 FFH-Gebiet, europ. Vogelsch- gebiet (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. b)	-	FFH-RL, VRL	-	-	-	-	-	nicht relevant	-	-	-
2 Landsch.plan 5- Erfttal-Süd (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. g)	X	Entwicklungsziel 2.3 Festsetzung 5.2- 17 möglich	Acker- fläche	Entwickl.- ziel nicht erfüllt	Entwickl.- ziel nicht er- füllt	-	-	negativ	nein	nein	nein
3 Pflanzen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. a)	X	BauGB BNatG	Acker- fläche	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
4 Tiere (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	BauGB, BNatG Landschaftsg. NRW FFH-RL, VRL	kein schutzwürdig. Tierbestand	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
5 Biolog. Vielfalt (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
6 Eingriff/Ausgl. (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	BNatG, Landschaftsg. NRW BauGB	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
7 Landschaft/ Ortsbild (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	X	BauGB BNatG DSchG	zweigesch. Wohnbeb., durchgrünt bis an Orts- grenze	-	-	-	-	erheblich,	nein	nein	nein
8 Boden (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	X	BauGB BBodSchG LBodSchG NRW	stellenweise humoses Boden- material, 2,00 m unter Flur Kiesschicht	ggfls. Gründungs- probleme	unverän- dert	-	-	s. Gutachten	nein	nein	nein
9 Wasser (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a+e)	X	WHG, LWG NRW, Wasserschutz- zonenVO, BNatG Landschaftsg. NRW	unversiegelte Fläche Grundwasser stand 70,9 ü. NN, keine Kanalisation	-	-	-	-	s. Gutachten	nein	nein	nein
10 Klima und Luft (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	BauGB, Vermeidung der Aus- dehnung biokli- mat. belasteter Gebiete Klimaverträgliche Gestaltung neuer Baugebiete	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
11 Luftschadstoffe - Emissionen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	BimSchG 22. BimSchV, Ziel- werte des LAI, TA-Luft	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
12 Luftschadstoffe - Immissionen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein



BEGRÜNDUNG
Offenlage

13	Erneuerbare Energieeffizienz (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. g)	-	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
14	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von binddenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgel. Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	-	BimSchG 22. BimSchV, Erhaltung u. Verbesserung der Luftgüte	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
15	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.e)	X	TA-Siedlungsabfall KrW-/AbfG, LWG NRW, WHG WasserschutzzonenVO	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
16	Darstellung von sonstige Fachplänen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. g)	X	-	Generalentwässerungsplan	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
17	Lärm											
	a) Emissionen	-	DIN 4109, DIN 18005 BimSchG, 16. BimSchV, TA-Lärm	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
	b) Immissionen	-	Freizeitlärmernlass 18. BimSchV, BauGB	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
18	Licht	-	DIN 5034 BimSchG	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
19	Gerüche	-	Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
20	Altlasten	-	BBodSchG BBodSchV LAWA-Richtlinie LAGA-Anforderung TA-Siedlungsabfall KRW-/AbfallG	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
21	Erschütterungen	-	26. BimSchV Abstandserlass DIN 4150 DIN VDE 0226 Teil 6	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein

BEGRÜNDUNG
Offenlage

22	Gefahrenschutz	-	Gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- u. Arbeitsbevölkerung (BauGB § 1 (5) Nr. 1) und je nach Belang: BimSchG Ländererlass	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
23	Kultur- u. sonstige Sachgüter (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.d)	X	BauGB BNatSchG Denkmalschutzgesetz	Es werden Reste eines Gräberfeldes aus röm. Zeit vermutet	ggfls. Zerstörung v. Bodenfunden mögl. durch Bautätigkeit	keine weiteren Erkenntnisse über Denkmalfunde im Gebiet	-	-	Sondierung im Rahmen von Bau-massnahmen erforderlich	nein	nein	nein
24	Wirkungsgefüge u. Wechselwirkungen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.i)	-	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein

8. Geplante Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)
Im weiteren Planverfahren sind Massnahmen zur Überwachung festzulegen.
9. Zusammenfassung
Die im Rahmen der Umweltprüfung gewonnenen Erkenntnisse zeigen, dass eine Vielzahl an Schutzgütern von der vorliegenden Planung betroffen ist. Hierbei ist die Erheblichkeit auf die überwiegende Zahl dieser Schutzgüter gering.
Die Erkenntnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und der Behörden gem. § 4 BauGB im Rahmen des Planverfahrens sind in den Umweltbericht aufgenommen und fortgeschrieben worden.