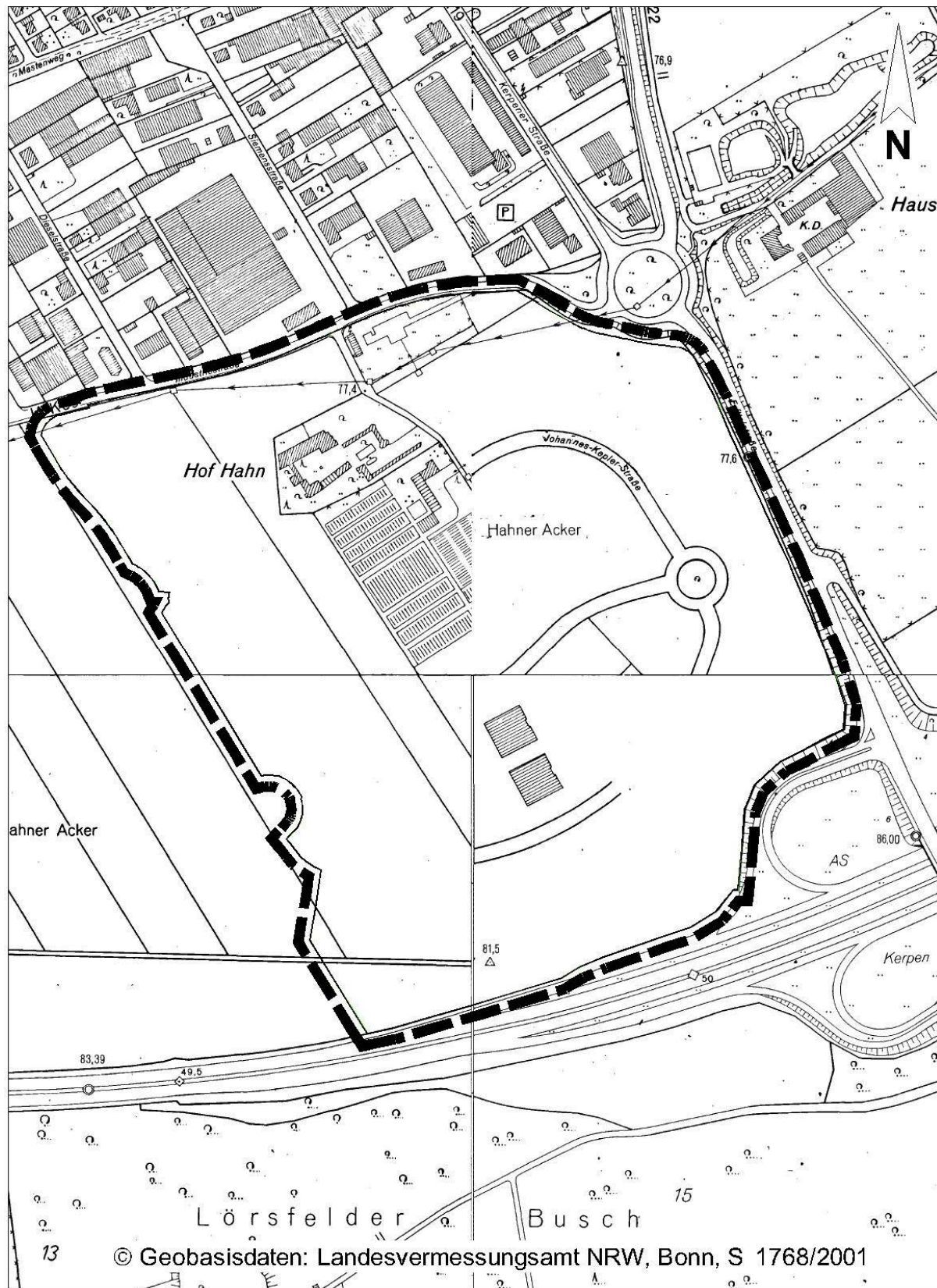




1. Inhalt des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass und Planungsvoraussetzungen

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 200 m² Verkaufsfläche zulässig. Im Plangebiet haben sich mehrere atypische Einzelhandelsbetriebe mit entsprechender Verkaufsfläche angesiedelt. Um diese Betriebe an den Standort Europarc zu binden und ihnen maßvolle Expansionsperspektiven bieten zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes 231 A erforderlich.

1.2 Ziele und Zweck der Planung

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

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

1.3 Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss: 28.06.2005
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 20.07. – 02.09.2005
- frühzeitige Beteiligung der Behörden: 04.07.2005 – 05.08.2005
- Offenlegungsbeschluss: 20.06.2006
- öffentliche Auslegung: 06.09.2006 – 06.10.2006
- erneuter Offenlegungsbeschluss: 13.02.2007
- erneute öffentliche Auslegung: 26.03.2007 – 30.04.2007
- Satzungsbeschluss: PA 16.10.2007 Rat: 11.12.2007
- Rechtskraft: 19./20.01.2008

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Umweltbericht, Fachbeitrag

Nach § 1 (5) und (7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Grundlage für die Festlegung des Umfangs und der Qualität der Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der landschaftspflegerische Fachbeitrag.

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

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

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

Die dargestellten und beschriebenen Maßnahmen besitzen neben der gestalterischen Wirkung durch ihre vernetzende und verbindende Struktur ökologische Funktionen, wobei diese in erster Linie von den „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“, dem Rahmengrün sowie in verringertem Umfang von den Grünzügen übernommen werden. Die begrünten Flächen auf den Baugrundstücken erfüllen in erster Linie gestalterische Funktionen, die ökologische Bedeutung ist durch ihre geringe Größe und zahlreiche Störfaktoren geringer zu beurteilen.

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

Es finden aufgrund der geringen Bedeutung des Raumes für Natur und Landschaft keine relevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter statt. Aufgrund der Vornutzung (Intensiv genutztes Ackerland) sind die negativen Auswirkungen auf Wasser und Boden, die durch die nicht zu vermeidende Versiegelung der Flächen hervorgerufen werden, von geringer Bedeutung.

Die durch die zulässigen gewerblichen Nutzungen zu erwartenden Belastungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund des Ausschlusses stark emittierender Betriebe, bzw. verkehrlich stark frequentierter Betriebe eingeschränkt worden.

Die verbleibende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird durch Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der ökologischen Bilanzierung ermittelt wurden, kompensiert. Detaillierte Information sind dem Umweltbericht Pkt.14 zu entnehmen.

3. Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Folgenden sollen die wesentlichen Stellungnahmen der Bürger und Behörden kurz dargestellt und die jeweilige Abwägungsentscheidung erläutert werden. Die einzelnen Stellungnahmen, sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind den Verwaltungsvorlagen zum Offenlagebeschluss, erneuten Offenlagebeschluss und Satzungsbeschluss zu entnehmen.

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Mit Bekanntmachung im Kölner Stadtanzeiger und in der Kölnischen Rundschau am 09./10.07.2005 wurde in der Zeit vom 20.07.2005 - 02.09.2005 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Es sind 3 Schreiben mit Anregungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Anregungen konnten teilweise berücksichtigt werden. Einige Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Vereinzelte Anregungen mussten auch zurückgewiesen werden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.07.2005 aufgefordert ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB bis zum 05.08.2005 abzugeben. Insgesamt 13 Behörden haben Stellung genommen. Die Anregungen konnten meist berücksichtigt werden.

3.2 Offenlage und Beteiligung der Behörden

§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB

3.2.1 Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger

Mit Bekanntmachung im Kölner Stadtanzeiger und in der Kölnischen Rundschau am 28.08.2006 wurde in der Zeit vom 06.09.2006 - 06.10.2006 die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Offenlage wurden seitens eines Bürgers vertreten durch RA Bedenken vorgebracht.

- Die Zulassung von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet verstößt gegen die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes. Die Anregung wurde aufgegriffen; es werden im Gewerbegebiet nur noch bestimmte Zonen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind, festgesetzt.
- Es wurden Bedenken geäußert, da durch den Planentwurf Konflikte zwischen einer Diskothek mit überörtlichem Einzugsbereich und dem bestandsgeschützten Betrieb entstehen könnten. Die Bedenken konnten ausgeräumt werden, da in der unmittelbaren Umgebung des schützenswerten Betriebes Diskotheken planungsrechtlich ausgeschlossen wurden. Außerdem wurden im Gewerbegebiet nur noch bestimmte Zonen festgesetzt, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.
Aufgrund der geänderten Planung im Nahbereich des Saunahofes wird dem Schutzanspruch ausreichend Rechnung getragen.

3.2.2 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.08.2006 aufgefordert ihre Stellungnahme im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB bis zum 06.10.2006 abzugeben. Die Anregungen konnten überwiegend ausgeräumt werden.

Das StUAKöln regt an, eine Textpassage aus den textlichen Festsetzungen zu streichen. Der Anregung wurde gefolgt.

Der RWE Rhein-Ruhr Netzservice bittet um frühzeitige Absprache hinsichtlich der Leitungsnetze und der Löschwasserversorgung. Der Anregung wurde gefolgt.

Der RWE Westfalen-Weser-Ems Service weist auf die Sicherung der 110-kV Freileitung hin. Es wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Hinweis der Wehrbereichsverwaltung West, dass Aufbauten etc. eine Höhe von 20 m über Grund nicht übersteigen dürfen, ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Der Hinweis des Rhein. Amtes für Bodendenkmalpflege bezogen auf die §§ 15, 16 des

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan SI 231 A/4. Änderung „Hahner Äcker Ost“

Denkmalschutzgesetzes NRW ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Straßen NRW – Niederlassung Euskirchen weist auf eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich des Verkehrslärms der L 122 hin. Hier war jedoch kein Erfordernis geboten.

Der Hinweis, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Straßen NRW – Niederlassung Köln weist darauf hin, dass die Planung innerhalb der Anbauverbotszone der BAB 4 liegt. Es werden folgende Bedenken geäußert:

- Es wurde ein Gutachten für die Anschlussstelle Kerpen hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen gefordert. Diese Anregung wurde zurückgewiesen, da die ASS Kerpen durch die Planänderung nicht mehr als nach dem bisherigen Planungsrecht verkehrlich belastet wird.
- Es werden Bedenken hinsichtlich der Ausweisung von Stellplätzen, Feuerwehrzufahrten, Lagerflächen etc. in der Anbauverbotszone geäußert. Es wurden entsprechende Hinweise und Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.
- Es wurde auf die Auswirkungen durch Planungen auf Böschungen und Entwässerungseinrichtungen der BAB hingewiesen. Es erfolgt im Baugenehmigungsverfahren eine Abstimmung mit Straßen NRW.
- Es wurde abschließend auf die Beachtung der „Allgemeinen Forderungen“ hingewiesen. Diese wurden in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde die Zulässigkeit der baulichen Nutzung der „Vergnügungsstätte“ im Plangebiet in Teilen neu gegliedert und die planungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche des im Plangebiet befindlichen Lebensmittel-Discountmarktes vergrößert. Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung berührt werden, wurde eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 4a (3) BauGB durchgeführt.

3.3 Erneute Offenlage und Beteiligung der Behörden § 4a (3) BauGB

3.3.1 Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger

Die erneute öffentliche Auslegung wurde vom 26.03.2007 – 30.04.2007 durchgeführt. Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sind nicht eingegangen.

3.3.2 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.03.2007 aufgefordert ihre Stellungnahme im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB bis zum 25.04.2007 abzugeben. Die Anregungen konnten überwiegend ausgeräumt werden.

Straßen NRW – Niederlassung Rhein-Berg/Außenstelle Köln weist auf das im Merkblatt zusammengestellten allgemeinen Forderungen hin. Hinweis ist im B-Plan erfolgt.

Straßen NRW – Niederlassung Ville-Eifel weist darauf hin, dass bei der Errichtung von Diskotheken darauf zu achten ist, dass die Verkehre der L 122 nicht durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliches gefährdet oder beeinträchtigt werden dürfen. Es ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen. Hinweis ist im B-Plan erfolgt.

Die Wehrbereichsverwaltung West weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb des Bauschutzbereiches des Militärflugplatzes Nörvenich liegt. Es ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den Flugbetrieb zu rechnen. Hinweis ist im B-Plan erfolgt.

Die IHK Köln äußert Bedenken gegen die Ausweisung des Sondergebietes wegen der Her-
aufsetzung der zulässigen Verkaufsfläche von 700 m² auf 1100 m². Den Bedenken konnte
stattgegeben werden. Die Verkaufsfläche wurde entsprechend reduziert.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Fazit

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

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen folgendermaßen dar:

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

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen auf die

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

zu erwarten.

Für die genannten Auswirkungen werden mögliche Vermeidungs – und Verminderungsmaßnahmen vor-
gesehen. Für verbleibende Beeinträchtigungen ist ein Ausgleich vorgehen – dieser erfolgt innerhalb des
Plangebietes (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan) durch Festsetzung von öffentlichen und priva-
ten Begrünungsmaßnahmen.