

Vereinfachter
Landschaftspflegerischer
Fachbeitrag zum Bebauungsplan
KE 332 „Hahnenstraße“,
Stadtteil Kerpen

Stand: Januar 2012

Inhaltsverzeichnis

- 1. Vorbemerkung und Aufgabenstellung**
- 2. Planungsanlass**
 - 2.1 Bisheriges Verfahren
 - 2.2 Ziel und Zweck der Planung
- 3. Lage des Plangebietes**
- 4. Kurze Charakterisierung von Natur und Landschaft**
 - 4.1 Beschreibung der räumlichen Situation
 - 4.2 Vorhandene Nutzungen
5. Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes KE Nr. 4
6. Geplante Festsetzungen des B-Planes KE 332 „Hahnenstraße“
- 7. Ermittlung des Kompensationsumfanges**
 - 7.1 Bestandserhebung
 - 7.2 Bewertung der Planung
 - 7.3 Kompensationsbilanz
- 8. Beurteilung des Eingriffs**
- 9. Zusammenfassung**

1. Vorbemerkung und Aufgabenstellung

Der erarbeitete „Vereinfachte Landschaftspflegerische Fachbeitrag“ ermittelt die mit dem Bebauungsplan KE 332 verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft und prüft, inwieweit Eingriffe gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 4 Landschaftsgesetz (LG) NW verursacht werden.

Sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung zu erwarten, so ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Der Verursacher eines Eingriffes ist dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§ 4a Abs. 2 LG NW).

In § 2 Abs. 4 BauGB ist festgelegt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse des vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages stellen eine der Grundlagen des Umweltberichtes dar.

Im Rahmen des vereinfachten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird zunächst der derzeitige Bestand erfasst und bewertet. Es folgt eine Gegenüberstellung des ökologischen Wertes des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes KE 332 dem derzeit vorhandenen Planungsrecht.

Die daraus abgeleitete Bilanz zeigt auf, ob der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann.

2. Planungsanlass

2.1 Bisheriges Verfahren

In den Jahren 2009 und 2010 wurde das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes KE 332 „Hahnenstraße“ durchgeführt. Nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes KE 332 am 15.10.2010 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Mit den Urteilen des 7. Senat des Oberverwaltungsgerichtes des Landes Nordrhein-Westfalen vom 16.12.2012 in den Normenkontrollverfahren gegen die Stadt Kerpen wurde der Bebauungsplan KE 332 „Hahnenstraße“ der Stadt Kerpen für unwirksam erklärt. Da jedoch weiterhin beabsichtigt ist, die Planvorstellungen der Stadt Kerpen im Bebauungsplan KE 332 umzusetzen, muss der Bebauungsplan neu aufgestellt und öffentlich ausgelegt werden und aufgrund des ergangenen Urteils vom OVG NRW wegen der Abwägungsmängel, Änderungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes KE 332 sowie in der Begründung vorgenommen werden.

Der von der Verwaltung erarbeitete „Vereinfachte Landschaftspflegerische Fachbeitrag“ (Stand Mai 2010) wird entsprechend überarbeitet.

2.2 Ziel und Zweck

Die Planvorstellungen der Stadt Kerpen, die dem ersten Planverfahren zu Grunde lagen haben auch für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes KE 332 weiterhin

Gültigkeit. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, den an der Hahnenstraße liegenden Teil des Zentralen Versorgungsbereich Kerpens durch die Sicherung und Weiterentwicklung von Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Gewerbebetrieben und Räumen für freiberuflich Tätige gem. § 13 BauNVO sowie dem Ausschluss von unerwünschten Nutzungen auf Dauer zu sichern bzw. zu fördern.

Wohnnutzungen in den Obergeschossen sind allgemein zulässig.

Der Bebauungsplan KE 332 „Hahnenstraße“ soll die zukünftig gewünschten Nutzungen entsprechend des Einzelhandelskonzeptes in diesem Teilbereich des Zentrums (Zentraler Versorgungsbereich des Stadtteiles Kerpen) planungsrechtlich sichern.

Des Weiteren werden die durch den Bebauungsplan bereits heute als Verkehrsflächen – bzw. verkehrliche Nebenanlagen genutzten, privaten und öffentlichen Bereiche an der Hahnenstraße durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche planungsrechtlich neu geordnet und ihrer derzeitigen verkehrlichen Nutzung entsprechend, gesichert.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes KE 332 „Hahnenstraße“ umfasst den Abschnitt der Hahnenstraße zwischen Kölner Straße/ Stiftsstraße im Süden und Alter Landstraße im Norden sowie hieran anschließende Teilflächen des Rathausvorplatzes bzw. der Sindorfer Straße. Neben der Hahnenstraße ist im Abschnitt zwischen Alter Landstraße und Marienstraße beidseitig und im Abschnitt zwischen Marienstraße und Kölner Straße/ Stiftsstraße auf der westlichen Straßenseite einseitig die Straßen begleitende Bebauung mit den dazugehörigen Flurstücken in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,65 ha.

4. Kurze Charakterisierung von Natur und Landschaft

4.1 Beschreibung der räumlichen Situation

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes KE 332 „Hahnenstraße“ liegt im Zentrum des Stadtteiles Kerpen und wurde, bis auf eine Teilfläche im Bereich der Sindorfer Straße, im vom Rat der Stadt Kerpen am 24.04.2007 beschlossenen Einzelhandelskonzept als „Zentraler Versorgungsbereich“ festgelegt.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen der an der Hahnenstraße gelegenen straßenbegleitenden Bebauung werden überwiegend als Ziergärten genutzt und teilweise intensiv gepflegt. Grundstücksanteile dieser Freiflächen sind befestigt oder eingeschossig bebaut.

Östlich der Hahnenstraße, zwischen Marienstraße und Kölner Straße, wurde die straßenbegleitende Bebauung nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 332 einbezogen. Für dieses Quartier, zwischen Hahnenstraße, Kölner Straße und

Marienstraße wurde vom Rat der Stadt Kerpen die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes beschlossen, ebenfalls mit der Zielsetzung das beschlossene Einzelhandelskonzept auch für diesen Bereich planungsrechtlich umzusetzen.

Die im Zentrum des Stadtteiles von Kerpen gelegenen Bereiche im Verkehrsknotenpunkt Kölner Straße/ der Stiftsstraße werden durch ein hohes Verkehrsaufkommen stark frequentiert.

4.2 Vorhandene Nutzung

Entlang der Hahnenstraße finden sich innerörtliche Handels -, Geschäfts- und Büronutzungen und „sonstige“ Gewerbebetriebe (Druckerei/ Frisör/ Bestattungsunternehmen) sowie Flächen für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO. so dass der Straßenzug durch eine gemischt genutzt Bauweise geprägt ist

Die Obergeschosse werden überwiegend wohnlich genutzt.

Für eine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 332 Ecke Kölner Straße/Stiftsstraße/Hahnenstraße traf der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 sowie der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4/ 2. Änderung aus dem Jahr 1966 bzw. 1971 für die überbaubaren Flächen die Festsetzung Kerngebiet, teilweise I bis III- geschossig bzw. zwingend III bis IV- geschossige, geschlossene Bauweise.

Die im zwischenzeitlich aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 4 und seine rechtsverbindlichen Änderungen gelegenen Flurstücke wurden entsprechend dieser Festsetzung bebaut und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu 100 % mit Zufahrten, privaten Stellplätzen und Garagen versiegelt.

Im Bereich des Bebauungsplan Nr. 4 war die Hahnenstraße als Verkehrsfläche festgesetzt. Weitere planungsrechtliche Bindungen in Form von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen existieren im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes KE 332 nicht.

Die zurzeit sich in der Örtlichkeit darstellende ausgebaute Verkehrsfläche reicht bis auf kleinere gestaltete Vorgartenbereiche bis an die straßenbegleitende Bebauung heran und nimmt auch private Grundstücksflächen in Anspruch. In der Örtlichkeit sind „private“ und „öffentliche“ Flächen nicht zu unterscheiden.

Bei den verbleibenden bebauten Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich mit der durch das Baugesetzbuch gegebenen Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB, d.h. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Eine planungsrechtliche Beurteilung für Bauvorhaben im Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes KE 332 „Hahnenstraße“ erfolgte somit auf der Rechtsgrundlage des aufgehobenen Bebauungsplanes KE 4 sowie seiner rechtsverbindlichen 1 u. 2. Änderung der Stadt Kerpen.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 und seine rechtsverbindlichen Änderungen ist dieser Bereich gem. § 34 (2) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) planungsrechtlich gemäß des § 6 BauNVO, als Mischgebiet zu beurteilen.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Ausnutzung der schon bebauten Grundstücke und der damit verbundenen befestigten Freiflächen (Anbauten/ Zufahrten/ Garagen/ Stellflächen), wären „weitere baulicher Anlagen“ gem. § 34 (2) BauGB mit einer GRZ von 0,6 bis max. 0,8 planungsrechtlich zulässig.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kerpen aus dem Jahr 1984 stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 332 als „Gemischte Bauflächen“ dar.

Die zum heutigen Zeitpunkt noch unversiegelten Gartenbereiche werden überwiegend gärtnerisch (Ziergärten) genutzt, mit einem geringen Anteil an ökologisch wertvollem Baumbestand.

5. Festsetzungen des aufgehobenen Bebauungsplanes KE Nr. 4

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan KE 4 sowie seine 2. Änderung, setzen für den Bereich, der vom Bebauungsplan KE Nr. 332 „Hahnenstraße“ überlagert wird, Kerngebiet (MK) mit einer GRZ von 1,0 fest. Dementsprechend wurden teilweise die Grundstücke aufgrund der ehemals bestehenden Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes KE 4 entsprechend ausgenutzt bzw. versiegelt.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes KE 332 „Hahnenstraße“

Der neu aufzustellende Bebauungsplan KE 332 „Hahnenstraße“ setzt entsprechend den Vorgaben aus der Örtlichkeit Verkehrsfläche und Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,6 bis tw. 1,0 entsprechend den örtlichen Gegebenheiten fest. Die Vorgaben resultieren den Festsetzungen des zwischenzeitlich aufgehobenen Bebauungsplanes, der eine GRZ von 1,0 für den Geltungsbereich festsetzte.

7. Ermittlung des Kompensationsumfanges

7.1 Bestandsbewertung

Nachfolgend wird der ökologische Bestandswert tabellarisch ermittelt.

Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Methode „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (2008).

Tabelle A – derzeitiger Zustand

Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wert	Einzelflächenwert
1.1	versiegelte Flächen	16.530	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen	8.951	3	26.853
2.2	Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand	1.038	2	2.076
Summe A:		26.519		28.929

7.2 Bewertung der Planung

Grundlage Festsetzungen des B-Planes KE 332

Der Bebauungsplan KE 332 „Hahnenstraße“ setzt entsprechend den Vorgaben aus der Örtlichkeit Verkehrsfläche und Mischgebiet (MI) mit einer Flächengröße von ca. 26.500 m² fest.

Durch die festgesetzte Verkehrsfläche findet nur eine geringe zusätzliche Versiegelung von Flächen statt und zwar durch die Neuordnung eines öffentlichen Parkplatzes (Ecke

Hahnenstraße/Marienstraße), Wegfall eines Grünbeetes vor dem „Rathausplatz“ und Verkehrsgrünflächen im Knotenpunktbereich Hahnenstraße/Alte Landstraße wegen des Ausbaus als Kreisverkehrsplatz.

Allerdings konnten im Zuge der Ausbauplanung und einer damit verbundenen veränderten Lage (Verschiebung in nordöstlicher Richtung) des geplanten Kreisverkehrsplatzes (Hahnenstraße/ Alte Landstraße/ Sindorfer Straße), eine erhaltenswerte Platane, zwei erhaltenswerte Linden und eine Douglasie nicht erhalten werden. Der Verlust der Bäume wurde in der überarbeiteten Eingriffs-/ Ausgleichsflächenbilanzierung bewertet.

Der Entfall der, im Absatz davor genannten, kleineren Grünflächen wurden wegen ihrer geringen ökologischen Wertigkeit vernachlässigt, das heißt:

abzüglich der festgesetzten Verkehrsfläche von ca. 9.990 m² und den zu 100 % versiegelten und bebauten Flächen im Bereich des ehemals verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 (Baufeld 2 und 7 im BP 332) mit ca. 2.360 m² verbleibt für den verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von ca. 14.170 m².

Ausgehend von der Annahme, dass die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen als ausgewiesenes Mischgebiet mit einer Flächengröße von ca. 8.140 m² und die Verkehrsflächen mit einer Fläche von ca. 10.800 m² versiegelt werden, ergibt sich eine Versiegelung der Baugrundstücke einschließlich aller Nebenanlagen und der Verkehrsflächen von 18.940 m².

Es verbleiben ca. 7460 m² unversiegelte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, Hinzu kommt, dass ca. 104 m² unbefestigte Flächen auf mindestens 26 Baumstandorte im Straßenraum, mit Baumscheiben von mindestens 2 x 2 m, entfallen. Außerdem entstehen 162 m² Grünfläche in Form von Straßenbegleitgrün um den geplanten Parkplatz Hahnenstraße Ecke Marienstraße.

Der ökologische Wert der Planung wird in nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tabelle B – Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes KE 332

Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wert	Einzelflächenwert
1.1	versiegelte Flächen	18.942	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen	7.457	3	22.371
2.3	Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand	266	4	1.064
Summe B:		26.519		23.435

7.3 Kompensationsbilanz

In der Kompensationsbilanz werden der Bestandswert des Untersuchungsraumes und der Planungswert im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 332 einander gegenüber gestellt. Der Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes wird von dem Gesamtwert der Planung abgezogen und ergibt so die Gesamtbilanz. Fällt die Gesamtbilanz positiv aus, besteht ein Kompensationsüberschuss, bei negativer Bilanz ein Kompensationsdefizit.

Gesamtbilanz

Gesamtflächenwert B (Planungsbewertung BP 332)	23.435
Gesamtflächenwert A (Bestandsbewertung)	-28.929
Kompensationsdefizit	-5.494

Die Bilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit von ca. 5.494 Wertpunkten. Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf einer externen Fläche.

8. Beurteilung des Eingriffs

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes KE 332 wird im Verhältnis zum Bestand ein Defizit von 5.500 Wertepunkten präjudiziert. Das Defizit kann durch Abbuchung von einer ökologisch aufgewerteten Fläche aus dem städtischen Ausgleichflächenpool kompensiert werden. Auf der Fläche wurde Acker in Wald umgewandelt (Aufforstung).

9. Zusammenfassung

Die mit Realisierung des Bebauungsplanes KE Nr. 332 Hahnenstraße“ verbundenen Eingriffe in „Natur und Landschaft führen“ führen aufgrund der Lage im Zentrum des Stadtteiles Kerpen, der vorhandenen Bebauung und der geringen noch unversiegelten Flächen zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Das Kompensationsdefizit wird auf der externen Ausgleichsfläche Nr. 23 in der Gemarkung Törnich, Flur 38, Flurstück 149 und Flur 37, Flurstücke 305, 306, 86 und 87 durch die ökologische Aufwertung ausgeglichen.

Die Gesamtgröße dieser Ausgleichsfläche beträgt 33.343 qm, wobei ein Anteil von 1374 qm (5494 Punkte) für die Hahnenstraße verwendet wird.

Kerpen im Januar 2012

Svea Bach
(Amt 16/ 16.1)

**Lage der Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan KE Nr. 332 „Hahnenstraße“
im Stadtteil Kerpen**
(Gemarkung Türnich, Flurstück 149 und Flur 37 305, 306, 86 und 87).

