

BEGRÜNDUNG:

Teil A

1. Planungsanlass- bisheriges Verfahren

Der Rat der Kolpingstadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 28.06.2005 ein Konzept zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten sowie in seinen Sitzungen am 24.04.2007 bzw. am 07.06.2008 (1. Änderung) ein Einzelhandelskonzept und Nahversorgungskonzept für das Stadtgebiet Kerpen beschlossen.

Durch das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept werden die planerischen Grundlagen u.a. zur Stärkung der Innenstadtlagen in den Stadtteilen Kerpen, Horrem und Sindorf geschaffen und Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen getroffen.

Mit dem Konzept zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten sollte den Bestrebungen des Vergnügungsstättengewerbes, überwiegend mit Spiel- und Automatenhallen in die zentralen Innenstadtbereiche dieser Stadtteile vorzudringen, entgegen gewirkt werden, da Vergnügungsstätten sich häufig an der Stelle aufgebener Nutzung etablieren.

Aufgrund eines bei der Kolpingstadt Kerpen eingegangenen Bauantrages zur Errichtung von 3 Spielhallen im rückwärtigen Bereich der „Hahnenpassage“, der den Zielen des Vergnügungsstättenkonzeptes widersprach, beschloss der Rat der Kolpingstadt Kerpen in seiner Sitzung am 15.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes KE Nr. 338 „Hahnenpassage“ sowie den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes KE 338 am 28.09.2009 wurde im Oktober und November das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Anfang 2010 wurden die Anwohner der Händelstraße, der Kölner Straße, der Hahnen- und der Marienstraße von der Stadtverwaltung zur Teilnahme an einer Bürgerwerkstatt "Innenstadtentwicklung Kerpen" eingeladen. Am 12.05.2011 wurden seitens der Bürgerwerkstatt Entwicklungsziele für den Bereich Hahnenpassage formuliert, die in Teilen durch den Bebauungsplan umgesetzt werden sollen.

Der Rat der Kolpingstadt Kerpen beschloss am 08.04.2014 aufgrund eines erweiterten Geltungsbereiches einen erneuten Aufstellungsbeschluss und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes KE 338 „Hahnenpassage“ im Stadtteil Kerpen.

2. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE Nr. 338 „Hahnenpassage“ liegt im Stadtzentrum von Kerpen und wird begrenzt südlich durch die Kölner Straße, westlich durch die Hahnenstraße, nördlich durch die Marienstraße und östlich durch die Händelstraße sowie die östliche Grenze des Flurstückes 144, Gemarkung Kerpen, Flur 44.

3. Bestehende Situation

Entlang der Hahnenstraße und Kölner Straße befinden sich überwiegend bis zu dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser die erdgeschossig mit vorwiegend innerstädtischen Handels-, Geschäfts- und Büronutzungen und „sonstigen“ gewerblichen Nutzungen (z.B. Reisebüro, Frisör, Apotheke besetzt sind). Zudem werden Flächen/Geschosse durch freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO genutzt. In den oberen Geschossen sind vorwiegend Wohnnutzungen, sowie vereinzelt Arztpraxen vorhanden.

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

Die Einzelhandelsnutzungen umfassen sowohl nahversorgungsrelevante Sortimente wie z.B. Frischemarkt und Drogeriemarkt an der Hahnenstraße, Discounter an der Marienstraße, als auch Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten wie z.B. Fahrräder und Zubehör, Spielwaren und Bekleidung, Optiker.

Ergänzt wird das innerstädtische Nutzungsspektrum durch gastronomische Betriebe (Gaststätten, Eisdielen). Auf dem unbebauten Grundstück Kölner Straße 3 befindet sich zudem ein Gebrauchtwagenhandel.

Der im rückwärtigen Bereich zwischen Händel – und Kölner Straße liegende Teil der Hahnenpassage (früherer Lidl- bzw. Pennymarkt) steht bis auf ein Ladenlokal, das als Cafe genutzt wird, leer.

Im Blockinnenbereich ist eine heterogene Gebäudestruktur mit unterschiedlichen Gebäudetypen und Geschossigkeiten vorhanden. Die unbebauten Flächen dienen vorwiegend als Parkplatzfläche.

Als stadtbildprägende Bebauung sind an der Kölner Straße das alte Rathaus (Kölner Straße 17, das derzeit als Apotheke genutzt wird, sowie das Kolpinghaus (Kölner Straße 13), an der Hahnenstraße, das Wohn – und Geschäftshaus Strohhand Hausnummer 39 zu nennen.

4. Vorhandenes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kerpen stellt den Planbereich des Bebauungsplanes KE 338 als „Gemischte Bauflächen“ dar.

Der zukünftige Bebauungsplan KE 338 wird nach der geplanten Art der baulichen Nutzung aus dem FNP entwickelt.

4.3 Bebauungsplan/unbeplanter Innenbereich

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Gemäß § 34 (2) BauGB entspricht das Plangebiet überwiegend dem Gebietscharakter eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO. Die an der Händelstraße einbezogenen Flächen entsprechen einem Allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.

4.4 Zentrale Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kerpen

Das Einzelhandelskonzept wurde am 24.04.2007 vom Rat der Stadt Kerpen einstimmig beschlossen.

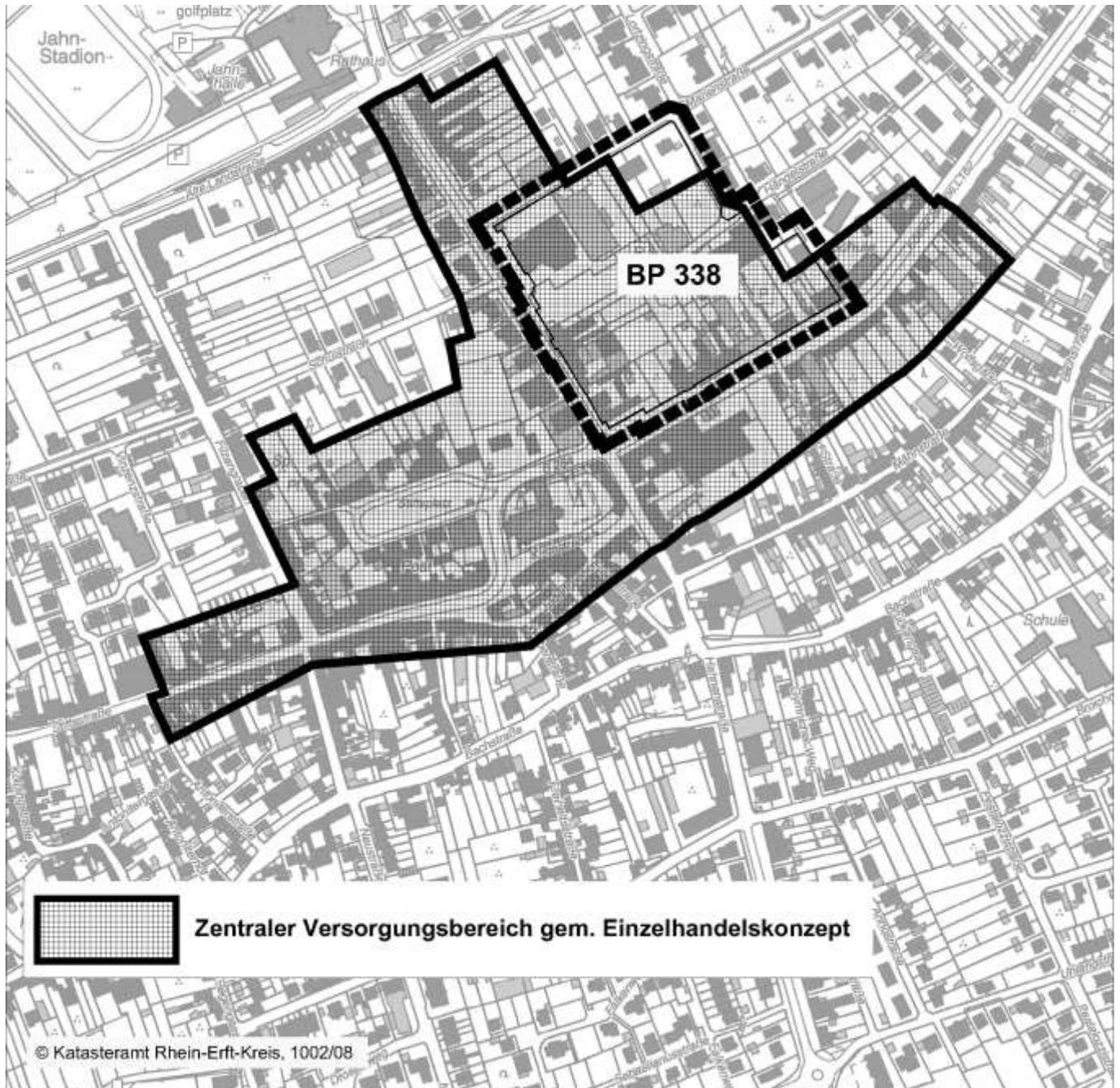
Es beinhaltet u.a. das Ziel, die zentrale Versorgung der Kerpener Bevölkerung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs zu verbessern bzw. die zentralen Versorgungsbereiche und die Stadtteilzentren der Stadtteile Kerpen, Sindorf und Horrem zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln.

Durch die Festlegung des Zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteiles Kerpen, soll mittelfristig eine Verdichtung des Geschäftsbesatzes gefördert werden, mit dem Ziel eine Belebung und Attraktivitätssteigerung des Zentrums des Stadtteiles Kerpen zu bewirken.

Nur ein Zentrum, in dem ein relativ lückenloser Geschäftsbesatz - ohne große Leerstände und Fehlnutzungen vorgefunden wird, kann sich im Wettbewerb um Kunden und Kaufkraft auf Dauer bewähren.

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes KE 338 liegt im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteiles Kerpen.



4.5 Ziele des Vergnügungstättenkonzeptes

Es ist eine wichtige gesamtstädtische Aufgabe, den bisherigen Entwicklungsstand in den festgelegten „Zentralen Versorgungsbereichen“ zu erhalten bzw. auszubauen. Dazu bedarf es u.a. auch der bauleitplanerischen Vorsorge. Seitens der Stadt Kerpen ist eine Konzeption zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungstätten erarbeitet worden. Der Rat der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 28.06.2005 dieses Handlungskonzept einstimmig beschlossen.

Die Zentren der 3 Stadtteile Kerpen, Sindorf, und Horrem weisen die höchste Konzentration an Einzelhandelsflächen des mittel- und langfristigen Bedarfs in der Gesamtstadt auf. Diese inner-

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

städtischen Nutzungen werden ergänzt durch Wohnen. Mit dem Erhalt und der Förderung sollen die Innenstädte belebt und ihre Verödung entgegengewirkt werden.

Nach wie vor sind Bestrebungen des Vergnügungsstättengewerbes festzustellen, überwiegend mit Spiel- und Automatenhallen in die Innenstadtbereiche vorzudringen. Die Vergnügungsstätten finden sich häufig an der Stelle aufgebener Nutzungen ein und führen mit der Zeit zu einer Strukturveränderung bis zu einer Niveausenkung (Trading-down-Effekt) in den betreffenden Bereichen. Das vermehrte Eindringen solcher Nutzungen in das gewachsene oder umzugestaltete städtebauliche Gefüge stellt eine unerwünschte Entwicklung dar, der mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt werden soll. Um diese negative Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, wird das Ziel des Konzeptes unerwünschte Nutzungen in den festgelegten Zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen, durch den Bebauungsplan KE 338 planungsrechtlich umgesetzt.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Planung ist, für diesen zentralen Bereich des Stadtzentrums des Stadtteiles Kerpen dauerhaft den Bestand und eine Weiterentwicklung von Wohn- und Einzelhandelsnutzungen zu sichern zu fördern sowie eine planerische Neuordnung der Stellplatzsituation zu schaffen. Durch den Bebauungsplan sollen weiterhin Ziele aus dem vom Rat der Kolpingstadt Kerpen Konzept zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten sowie aus dem Einzelhandelskonzept der Kolpingstadt Kerpen umgesetzt werden.

Des Weiteren sind eine Vernetzung der Parkplätze hinter der Apotheke an der Kölner Straße und dem von der Marienstraße aus erschlossenen Parkplatz, sowie die Schaffung von „Fußgängerbereichen“ die von der Hahnenstraße und Kölner Straße in den Blockinnenbereich führen, geplant.

6. Begründung der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die bestehende Bebauung an der Marienstraße sowie die angrenzende, derzeit noch unbebaute Grundstücksfläche an der Händelstraße werden als WA- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes WA 1 – WA 3 erfolgt eine planerische Sicherung der dort bereits vorhandenen Wohnnutzungen. Durch Ausschluss von allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird in den Wohngebieten WA 1 – WA 3 möglichen Einflüssen durch störende Nutzungen auf benachbarte, vorhandene Wohnnutzungen vorgebeugt.

6.1.2 Mischgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der im festgelegten Zentralen Versorgungsbereich des Stadtteiles Kerpen“ liegt, ist überwiegend durch Einzelhandelsnutzungen und in den oberen Geschossen durch ergänzendes Wohnen geprägt. Um den Zentralen Versorgungsbereich nachdrücklich zu sichern, wurde vom Rat der Stadt Kerpen am 24.04.2007 ein Einzelhandelskonzept und am 28.06.2005 das „Konzept zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten“. beschlossen.

Zielsetzungen dieser Konzepte ist u.a., den innerstädtischen Bereich im Zentrum von Kerpen mittel- bis langfristig zu stärken und ungewünschte Entwicklungen zu verhindern (siehe Pkt. 5.4 und 5.5). Durch die Festsetzung von Mischgebieten in Verbindung mit großzügig gefassten überbaubaren Grundstücksflächen bietet sich - insbesondere an der Hahnenstraße - die Möglichkeit zur Ansiedlung

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

von großflächigen Handelsbetrieben, die zur Stärkung der Kerpener Innenstadt und des Zentralen Versorgungsbereiches beitragen können.

Die überwiegenden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke werden den vorhandenen Nutzungen entsprechend gem. § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ festgesetzt. Um den Bereich im Sinne des Einzelhandels – und Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Kerpen zu entwickeln, erfolgt eine Gliederung der Mischgebiete nach Art der zulässigen Nutzungen bzw. nach Art der Betriebe und Anlagen gem. § 1 (4) BauNVO und eine vertikale (geschossweise) Gliederung nach § 1 (7) BauNVO.

Weiterhin wird für durch die Festsetzung von Mischgebieten gem. § 6 BauNVO das planerische Ziel verfolgt, eine attraktive Angebotsplanung für innerstädtische Wohnnutzungen in den Obergeschossen (Stadt der kurzen Wege) zu schaffen. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und einer eingeschränkten Mobilität bestimmter Zielgruppen (Senioren) bietet sich der innerstädtische Bereich für ein entsprechendes Wohnangebot an.

Gliederung nach § 1 (4) BauNVO

Generell ausgeschlossen werden in den Mischgebieten die nach § 6 (2) BauNVO Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) zulässigen Nutzungen. Diese großflächigen Nutzungen bieten sich aufgrund ihres Flächenanspruchs nicht für kleinteilige Innenstadtlagen, sondern eher für außerstädtische Randlagen an und widersprechen dem Ziel des EH – Konzeptes die zentrale Versorgung der Kerpener Bevölkerung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs zu verbessern und den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln.

Die nach § 6 (2) BauNVO Nr. 8 allgemein und nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich damit, dass durch hohe Mietzahlungs-bereitschaft bzw. überhöhte Kaufpreise die Verfügbarkeit der Grundstücke für andere Gewerbebetriebe verhindert wird. (siehe auch 5.5)

Für das Baufenster MI 14 und 15 wird die nach § 6 (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Sonstige Gewerbebetriebe“ ausgeschlossen. Durch den Ausschluss sollen Nutzungskonflikte mit den unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Das bestehende Gebäude im MI 14 (Hahnenpassage) genießt Bestandsschutz und könnte entsprechend der genehmigten Nutzungen weiter genutzt werden. Aufgrund des zulässigen Nutzungsspektrum und einer gegenüber dem Bestand höheren Ausnutzungsmöglichkeit aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhe, bietet sich eine größtmögliche Verwertung dieses Grundstückes.

Gliederung nach § 1 (7) BauNVO

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteiles Kerpen.

*** Der Bebauungsplan sieht aus nachfolgenden, besonderen städtebaulichen Gründen eine vertikale (geschossweise) Gliederung in den Mischgebieten entlang der Kölner Straße und Hahnenstraße, sowie zu den Parkplatzflächen im Blockinnenbereich vor.**

Um diesen innerstädtischen Bereich im Zentrum von Kerpen weiterhin aufzuwerten und u.a. eine Förderung von Handelsansiedlungen zu erreichen, soll die Ansiedlung der gewünschten Nutzungen in den weitgehend barrierefrei zugänglichen Erdgeschossen gefördert werden. Daher sollen die Nutzungen in den festgesetzten Mischgebieten im Erdgeschoss Einzelhandelsbetrieben und ergänzend sonstigen Gewerbebetrieben und Räumen für freiberuflich Tätige gem. § 13 BauNVO vorbehalten bleiben. Neben den gewünschten Handelsnutzungen und sonstigen gewerblichen Nutzungen können sich z.B. auch medizinische Praxen, die auch zu einer höheren Frequentierung des Bereiches beitragen, ansiedeln.

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

*** Der Ausschluss von Wohnnutzungen in den Erdgeschossen der o.g. Bauflächen begründet sich auch aus Immissionsschutzgründen, da die Erdgeschossflächen einerseits durch die Verkehrsimmissionen von Hahnenstraße und Kölner Straße als auch im Blockinnenbereich durch Immissionen, die durch die an die Bauflächen angrenzenden vorhandenen bzw. zukünftigen Parkplatzflächen einwirken können, vorbelastet sind.**

Durch den Ausschluss von Wohnnutzungen sowie Büronutzungen in den Erdgeschossen, die nicht im Zusammenhang mit der Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit im Sinne des § 13 BauNVO stehen, sollen die o.g. Zielsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

In den Mischgebiete MI 9 (Kolpinghaus) und MI 10 sind in den Erdgeschossen neben den o.g. Nutzungen auch gem. § 6 (2) BauNVO "Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" allgemein zulässig. Durch diese Festsetzung soll der baulichen Besonderheit und dem derzeitigen Nutzungszweck des Kolpinghauses als gemeinnützige Einrichtung Rechnung getragen und Erweiterungsmöglichkeiten für ergänzende Erweiterungen eröffnet werden.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von unzulässigen Nutzungen nach § 1 (10) BauNVO

Durch die Gliederung der Mischgebiete nach § 1(7) BauNVO und die Festsetzung durch den Ausschluss von Nutzungen in den Erdgeschossen wird in bestehende Nutzungsrechte, die nach den derzeit geltenden Rechtsvorschriften § 34 (2) BauGB i.V.m. § 6 BauNVO allgemein zulässig sind, eingegriffen.

Die Kolpingstadt Kerpen ist sich bewusst, dass der Ausschluss gem. § 1 (4) BauNVO von Nutzungen, die z.Z. gem. § 34 (2) BauGB i.V. mit § 6 (2) Nr.4, 6 – 8 allgemein und gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind und den Ausschluss von den „allgemein zulässigen“ Wohnnutzungen in den Erdgeschossen der Mischgebiete gem. § 1 (7) BauNVO ein erheblicher Eingriff ins Grundeigentum gem. Art. 14 Grundgesetz verbunden ist.

Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes, den Zentralen Versorgungsbereich des Stadtteiles Kerpen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 338 „Hahnenpassage“ zu stärken und die zentrale Versorgung der Bevölkerung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs zu sichern und zu verbessern, machen deutlich, dass der Rat der Stadt Kerpen die Belange der Allgemeinheit in den Vordergrund stellt und die privaten Belange zurückstehen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und damit der Wille des Rates der Kolpingstadt Kerpen umgesetzt.

Damit den privaten Belangen dennoch ausreichend Rechnung getragen wird, wird der Eingriff ins Eigentum insofern relativiert, als dass die in den Mischgebieten an der Kölner Straße und Hahnenstraße zur Zeit im Erdgeschoss vorhandenen Wohn - und Büronutzungen, die nicht im Zusammenhang mit der Ausübung einer Tätigkeit i.S. des § 13 BauNVO stehen, gem. § 1 (10) BauNVO erweiterten Bestandsschutz genießen und Erweiterungen von vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlagen, die nach den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes unzulässig sind, allgemein zulässig sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Definiert wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen.

7.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundfläche in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis 3) wird gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

Aufgrund der im Rechtsplanentwurf des Bebauungsplanes ausgewiesenen Größe der überbaubaren Grundstücksflächen in den festgesetzten Mischgebieten, sowie der Nutzungsänderung von derzeit privaten „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ in „öffentliche Verkehrsflächen“ wird im Bebauungsplan KE 338 die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Entsprechend der zum heutigen Zeitpunkt schon vorhandenen und zukünftig geplanten Bebauung wird für einige Mischgebiete eine GRZ von > 0,6 festgesetzt.

Die Überschreitung der Obergrenze von 0,6 ist gem. § 17 (1) BauNVO aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um diesen zentralen Versorgungsbereich von Kerpen durch bauliche Erweiterungsoptionen in den Erdgeschossen, z.B. für Ladenflächen und hierfür erforderliche Lagerflächen zu stärken und den baulichen Bestand zu sichern.

Die Obergrenzen des § 17 Absatzes 1 BauNVO können gemäß § 17 (2) BauNVO aus städte-baulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nur im geringen Maße beeinträchtigt, da sich die Erweiterungsoptionen nur auf die Erdgeschosse beziehen und daher nur untergeordnet Einschränkungen auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn – und Arbeitsstätten zu erwarten sind.

Zu möglichen Auswirkungen auf die Umwelt wurde im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan (Büro RMP) festgestellt, dass "insgesamt betrachtet es nach Umsetzung der Planung des Bebauungsplanes KE 338 voraussichtlich zu geringen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft kommt. Die sich mit der Umsetzung der Planung ergebende ökologische Wertminderung zwischen der Bestands- und der Planungssituation wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert."

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen werden über die Festsetzung einer Obergrenze der Firsthöhe und Oberkante Gebäude bei Flachdächern sowie der Festsetzung einer Traufhöhe als Mindest- und Maximalhöhe für das WA (Allgemeines Wohngebiet) und das MI Gebiet (Mischgebiet) festgesetzt, um eine möglichst homogene Gestaltungsqualität zu gewährleisten.

Die Höhenfestsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich an die vorhandene und umgebende Bebauung.

In den rückwärtigen Bereichen des Mischgebietes an der Kölner Straße und Hahnenstraße werden Erweiterungsflächen für z.B. für Einzelhandelsnutzungen /ergänzende Lagerflächen festgesetzt.

Im Bereich der Kölner Straße (Hsnr. 7 bis einschließlich Hsnr. 13) werden im aktuellen Rechtsplanentwurf (erneute Offenlage), zwischen den Hauptbaukörpern im Innenbereich der Grundstücke überbaubare Flächen festgesetzt. Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes ist die maximale Gebäudehöhe hier mit 6,0 m über die definierten Bezugspunkte festgesetzt.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig - überwiegend durch Baugrenzen abgegrenzt und orientieren sich an den vorhandenen überbauten Flächen sowie der Zielsetzung des Planes bauliche Erweiterungen zu ermöglichen.

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

Um entlang der Kölner Straße und Hahnenstraße eine homogene Gestaltqualität, sowie eine einheitliche Bauflucht zu erhalten, wird in diesen Bereichen eine Baulinie festgesetzt. Im Bereich des MI 3 an der Hahnenstraße wird vor den derzeitigen Gebäuden (Hsnr. 37 und 37) eine zu-rückversetzte Baulinie festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll die Möglichkeit geschaffen werden Aufenthaltsflächen z.B. für eine Außengastronomie an der Hahnenstraße vorzusehen.

Um zu dem rückwärtigen Parkplatz an der Kölner Straße (hinter der Struwelpeter Apotheke) eine durchgängige, homogene Bauflucht in Verlängerung der seitlichen Gebäudeflucht des Kolpinghauses zu erhalten und den Parkplatz räumlich zu fassen, wird für das Baufeld MI 10 in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen eine Baulinie festgesetzt.

7.2.4 Bauweise

In den WA 1 – 3 wird in Anpassung an die vorhandene Bebauung eine offene, ansonsten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

7.2.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Für das Baufenster MI 10 werden zur westlichen Nachbargrenze - Kölner Straße 11 - geringere Maße der nach § 6 LBauO NRW erforderlichen Abstandsflächen festgesetzt. Da der Hauptbaukörper im Baufeld MI 10 bei Ausnutzung der städtebaulich gewünschten Höhenanpassung an das Kolpinghaus und Rücksprung an der Grenze zum Flurstück 109 (Kölner Straße 11) die nach § 6 (4) LBauO NW notwendigen Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachweisen kann, wird aus städtebaulichen Gründen gem. § 9 (1) 2a BauGB ein abweichendes Maß der Abstandsflächen i. V. m. § 6 (4) LBO NW festgesetzt. Aus Gründen des Nachbarschutzes ist ein Mindestabstand von 5,0 m für den höhergeschossigen Teil auf dem Baufeld MI 10 zum Flurstück 109, der Flur 44, Gemarkung Kerpen einzuhalten.

Durch diese aus städtebaulichen Gründen erfolgte Festsetzung nach § 9 (1) 2a BauGB soll der in dem Teilbereich des Plangebietes bestehenden besonderen, atypischen städtebaulichen Situation und dem Grundstückszuschnitt des Flurstückes 105 (Kolpinghaus, Kölner Straße Hsnr.13) Rechnung getragen werden. Bei dem betreffenden Baufeld MI 10 handelt es sich um ein Eckgrundstück, das aus städtebaulichen Gründen einen Blockrand begrenzen und zur vorhandenen Parkplatzfläche räumlich fassen soll. Daher wurde in diesem Bereich u.a. eine Baulinie zum Parkplatz festgesetzt (siehe 7.2.3). Für das betreffende Baufeld MI 10 ist eine geschlossene Bauweise, sowie in Anpassung an das vorhandene Kolpinghaus eine maximale Traufhöhe von 10,0 m und eine maximale Firsthöhe von 15,0 m festgesetzt. In Anpassung an die im Blockkern vorhandene Bebauung (Kölner Straße 7 – 11) von geringerer Höhe, wird in den Teil-bereichen ein Gebäudeeinschnitt mit einer maximalen Höhe von 6,0 m über Bezugspunkt fest-gesetzt. Durch diese Festsetzung wird zum einen auf die nachbarlichen Belange (Belichtung, Besonnung und Belüftung) im Blockinnenbereich eingegangen, zum anderen die Charakteristik des Blockinnenbereiches der sich durch eine einseitige Grenzbebauung mit niedrigeren Gebäudeteilen auszeichnet, planerisch eingegangen.

7.3 Garagen, Tiefgaragen und private Stellplätze

Um die Gartenbereiche der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 3 vor Störungen zu schützen, sind Garagen und private Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in den für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen zulässig.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 338 sind Garagen, Tiefgaragen, unter Geländeniveau abgesenkte oder ebenerdige private Stellplätze auf dem gesamten Baugrundstück

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

zulässig. Durch diese Festsetzung soll eine größtmögliche planerische Flexibilität zur Schaffung von notwendigen Stellplätzen ermöglicht werden.

Weiterhin sind Tiefgaragen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Auf die zeichnerische Festsetzung von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze wird verzichtet, um zukünftig bei Nutzungserweiterungen den größtmöglichen Spielraum zum Nachweis der „Stellplätze“ einzuräumen.

7.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende Kölner Straße und Hahnenstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

7.5 Verkehrsflächen

Um die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des Blockinnenbereiches, eine Verbindung von derzeit isoliert liegenden Parkplatzflächen zu erhalten und eine Neuordnung der derzeit heterogenen Parkplatzsituation zu erreichen werden im Blockinnenbereich öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird die zum heutigen Zeitpunkt schon durch Vertrag gesicherte und genutzte private Zufahrtsfläche von der Marienstraße zum Parkplatz Lidl und zum dahinterliegenden städtischen Parkplatz als öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Ebenso wird eine öffentliche Verkehrsfläche zwischen dem städtischen Parkplatz und dem privaten Parkplatz im rückwärtigen Bereich des Kolpinghauses mit Anbindungen an die Kölner Straße festgesetzt. Ziel ist hier eine planerisch gesicherte Vernetzung beider Parkplätze und damit verbunden Zufahrtmöglichkeiten zum Blockinnenbereich von der Kölner Straße und Marienstraße zu schaffen.

Des Weiteren werden die im städtischen Eigentum befindlichen Parzellen (Flurstücke 113 und 118), die derzeit diesen Parkplatz aus von der Kölner Straße erschließen, zur Sicherung der Zufahrt zu der an diesen Flurstücken angrenzenden vorhandenen sowie zukünftigen Bebauung, als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Zur gesicherten Erschließung des rückwärtigen Bereiches hinter dem an der Kölner Straße gelegenen Ärztehaus, wird eine Teilfläche des privaten Parkplatzes als öffentliche Verkehrsflächen gesichert.

Um eine fußläufige Anbindung des Blockinnenbereichs an die Hahnenstraße und Kölner Straße schaffen zu können, werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt.

Durch diese Festsetzung bieten sich Möglichkeiten zur fußläufigen Erschließung von zukünftigen Handelsflächen und zur Attraktiveren der Aufenthaltsqualität in dem zentralen Versorgungsbereich des Stadtteiles Kerpen beizutragen und diese zu fördern. Der zwischen der Hahnenstraße und Blockinnenbereich festgesetzte Fußgängerbereich ist derzeit bebaut. Bei Realisierung der Planung müsste das bestehende Gebäude Hahnenstraße 37a, abgerissen werden. Die Planung stellt einen erheblichen Eingriff in das Grundeigentum dar.

Dem Rat der Kolpingstadt Kerpen ist bewusst, dass durch den im Bebauungsplan festgesetzten Fußgängerbereich erhebliche Eingriffe in das Grundeigentum nach Art. 14 GG erfolgt.

Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes, den Zentralen Versorgungsbereich des Stadtteiles Kerpen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 338 „Hahnenpassage“ zu stärken und die zentrale Versorgung der Bevölkerung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs zu sichern und zu verbessern, machen deutlich, dass der Rat der Kolpingstadt Kerpen die Belange der All-gemeinheit und die städtebauliche Entwicklung und Förderung des Zentralen Versorgungsbereiches in den Vordergrund

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

stellt und die privaten Belange zurückstehen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und damit der Wille des Rates der Kolpingstadt Kerpen umgesetzt. Durch den festgesetzten Fußgängerbereich werden die o.g. Ziele gestützt, da er zur Attraktivitätssteigerung, zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Blockinnenbereichs und zur Ansiedlung anliegender Einzelhandelsnutzungen beitragen kann und das Prinzip der "Stadt der kurzen Wege" unterstützt.

Die Vermögensverluste sind entsprechend der berechtigten Entschädigungsansprüche des Eigentümers auszugleichen, für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung gem. §§ 40 und 42 BauGB sind Entschädigungen zu leisten sind, diese sind gutachterlich zu ermitteln.

Die bestehende Passage im Bereich der Hahnenpassage/Lidl wird entsprechend seiner derzeitigen Zweckbestimmung ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

7.6 Ruhender Verkehr

Im Zuge der Vernetzung der Parkplätze hinter der "Struwelpeter" Apotheke und dem von der Marienstraße aus erschlossenen Parkplatz Lidl/Stadt sowie eines neuen „Fußgängerbereiches“ von der Hahnenstraße in den Blockinnenbereich wird eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs erforderlich werden.

Zur Untersuchung der bestehenden Parkraumsituation und möglichen planerischen Neuorganisation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 338 wurde seitens der Kolpingstadt Kerpen das Büro BSV (BÜRO FÜR STADT- UND VERKEHRSPLANUNG DR.-ING. REINHOLD BAIER GMBH Aachen) beauftragt, die bestehende Situation gutachterlich zu untersuchen und Planungsempfehlungen zur Optimierung der Stellplatzsituation auszuarbeiten.

Die gutachterlichen Empfehlungen sind nachfolgend zusammengefasst - das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Neuorganisation des Stellplatzangebotes

Durch das Büro BSV wurde die aktuelle Stellplatzsituation bezogen auf planungsrechtlich mögliche (Vollsortimenter an Hahnenstraße), bzw. bereits projektierte Neuplanungen ("Haus der Familie") analysiert und eine Stellplatzbedarfsprognose erarbeitet. Aufgrund der Differenz zwischen dem prognostizierten Stellplatzbedarf und dem vorhandenen Stellplatzangebot, wurden zwei Szenarien festgelegt, in denen jeweils eine vollständige Neuorganisation der Flächen und Stellplätze im Plangebiet vorgesehen wird, um ein bedarfs – bzw. nutzungsbezogenes Stellplatzangebot vorsehen zu können.

Szenario A („langfristiger Realisierungshorizont“)

- Inanspruchnahme von Grundstücksflächen, die sich derzeit nicht im Besitz der Kolping-stadt Kerpen befinden und anderweitig genutzt werden.
- Bau einer Tiefgarage unter dem derzeitigen von der Marienstraße erreichbaren Hauptparkplatz P2
- Visionäres Szenario mit langfristigem Realisierungshorizont

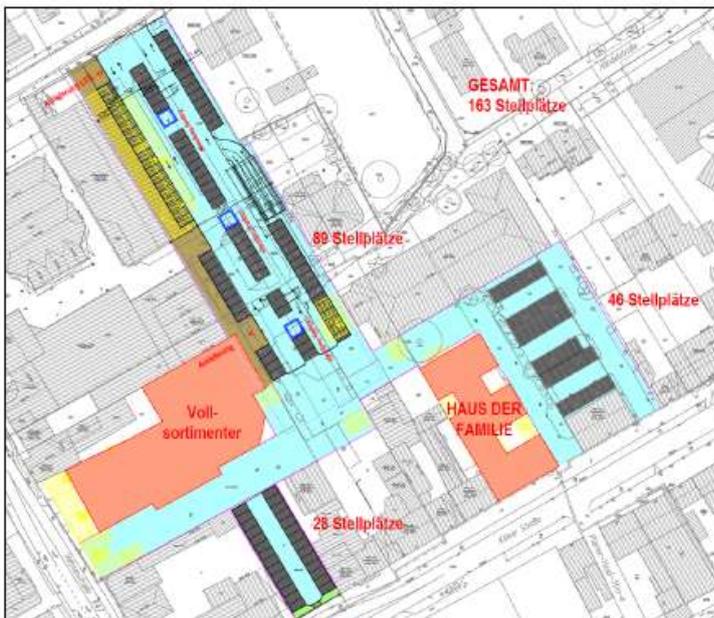


Bild 25: Neuorganisation des oberirdischen Stellplatzangebots für das langfristige Flächen-Szenario A



Bild 26: Entwurf für eine Tiefgaragenebene zur Neuorganisation des Stellplatzangebots für das langfristige Flächen-Szenario A

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

Szenario B („kurz-/mittelfristiger Realisierungshorizont“)

- Inanspruchnahme von Grundstücksflächen, die sich derzeit nicht im Besitz der Kolpingstadt Kerpen befinden, die jedoch gegenwärtig auch nicht genutzt werden bzw. auf denen sich leer stehende, brachliegende Gebäude befinden.
- Mehrgeschossige Bebauung mit einer großen öffentlichen Stellplatzfläche im Erdgeschoss auf dem Grundstück mit dem derzeit leer stehenden alten Supermarktgebäude das im Norden an den Parkplatz P4 (Fläche hinter Struwelpeter Apotheke) grenzt.
- Umsetzungsbezogenes und möglichst realistisches Szenario mit einem kurz- bis mittelfristigen Realisierungshorizont.

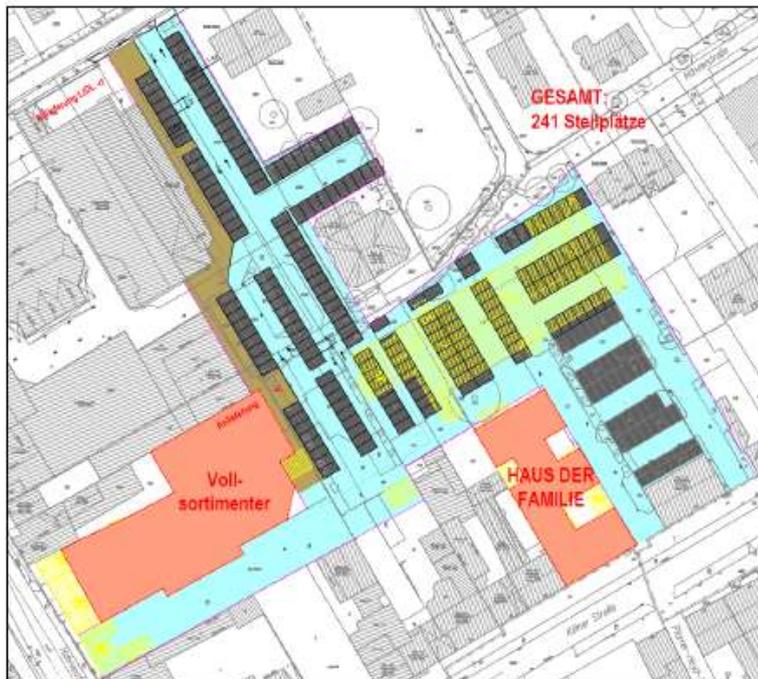


Bild 28: Neuorganisation des oberirdischen Stellplatzangebots für das Flächen-Szenario B

Ergebnis/Empfehlung:

" Die erforderlichen Stellplätze können durch das Szenario A nachgewiesen werden. Aufgrund der zu erfüllenden Randbedingungen (Flächenverfügbarkeit, städtebauliche Neuordnung) handelt es sich um eine langfristige und kostenintensive Planung, die für die Zukunft in Abhängigkeit der weiteren Entwicklungen offen gehalten werden sollte. Um die derzeitigen Planungsabsichten umsetzen zu können, wird als kurz- bis mittelfristige Planung die Umsetzung des Szenarios B empfohlen, die zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung im Sinne des Szenarios A nicht ausschließt.

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

Im Zuge der weiteren Planungen wird empfohlen, folgende Anforderungen, Konzepte und Maßnahmen zu berücksichtigen:

Ausbau der Stellplätze

Eine Steigerung der Attraktivität und daraus resultierende größere Anziehungskraft der Hahnenpassage durch die Ansiedlung neuer, möglichst hochwertiger Nutzungen kann nur in Kombination mit einer Mindestanzahl an ausreichend dimensionierten Stellplätzen und möglichst großzügigen Flächen, Fahrgassen und Fußgänger und Radverkehrswegen erreicht werden. Aus diesem Grund wird empfohlen, die in den Entwürfen zu Grunde gelegten Abmessungen nicht zur Erhöhung des Stellplatzangebotes zu unterschreiten.

Stellplatzbewirtschaftung/-nutzung

Damit das Stellplatzangebot im Szenario B auch für die zukünftig zu erwartende Nachfrage ausreicht wird empfohlen ein neues Stellplatzbewirtschaftungs- bzw. Stellplatznutzungskonzept einzuführen, in dem z. B. folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- *Einheitliche zeitliche Parkdauerbegrenzung mit Parkscheibe für alle Stellplätze (z. B. in dem Zeitraum zwischen 8:00 und 19:00 Uhr)*
- *Regelmäßige Kontrollen der Parkscheiben insbesondere in den ersten Monaten nach der Umgestaltung bzw. Einführung des Nutzungskonzepts um eine häufige Missachtung der zeitlichen Parkdauerbegrenzung zu vermeiden*
- *Ggf. zusätzliche Beschilderung für eine bestimmte Anzahl der Stellplätze als extra aus gewiesene Kunden-/Besucherparkplätze*

Auf Basis einer Abschätzung aus der Gesamtbelegungsganglinie, das gegenwärtig ca. 80- 100 „Dauerparker“ auf den Stellplätzen der Hahnenpassage parken, kann angenommen werden, dass sich auch der prognostizierte Stellplatzbedarf nach Umsetzung eines neuen Stellplatznutzungskonzepts um 80-100 Stellplätze reduziert.

*Die Abbildung des Stellplatzangebotes von 271 Stellplätzen ***(incl. 30 Stellplätze Eckbereich Hahnenstraße/Marienstraße)** in den prognostizierten Belegungsganglinien belegen, dass das Angebot für das Szenario B sowohl mit einer angesetzten Reduzierung der Nachfrage um 100 Kfz als auch mit einer angesetzten Reduzierung um 80 Kfz in jeder Stunde ausreichen würde, die prognostizierte Nachfrage zu bedienen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass für Besucher/Kunden der Hahnenpassage weitere, direkt an das Plangebiet angrenzende Stellplätze auf der Kölner Straße und Hahnenstraße zur Verfügung stehen.*

Vor dem Hintergrund der dargestellten Ergebnisse wird im Rahmen der zünftig geplanten Entwicklung der Hahnenpassage daher empfohlen nach Möglichkeit das Szenario B in Kombination mit einem neuen Stellplatznutzungskonzept umzusetzen."

Berücksichtigung der gutachterlichen Empfehlungen im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden die im Szenario B dargestellten kurz – mittelfristig umsetzbaren Maßnahmen berücksichtigt und die Umsetzungsmöglichkeit durch Ausweisung entsprechender öffentlicher Verkehrsflächen bzw. Festsetzungen zur generellen Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen gesichert.

Zudem wird durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplatzangeboten in den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen die Möglichkeit eröffnet, neben den durch das Büro BSV ermittelten Stellplätzen ergänzende Stellplatzangebote, z.B. in halboffenen Tiefgaragen anzubieten.

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

Langfristiges Ziel der Kolpingstadt Kerpen sollte es sein, die im Szenario A dargestellten Maßnahmen (Optimierung der oberirdischen Stellplätze und Bau einer Tiefgarage) umzusetzen. Hierzu ist es eine grundlegende städtebauliche Neuordnung mit einem erweiterten, zeitlichen Planungshorizont erforderlich. Zur Umsetzung dieser kostenintensiven Lösung sollte neben einem öffentlichen Invest auch die Beteiligung privater Planungsträger vorgesehen werden.

7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan werden Flächen auf dem im Eigentum der Firma Lidl befindlichen Parkplatz mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, der Versorgungsträger, der Anwohner sowie der Stadt und zur Andienung bestehender Ladenlokale im MI 1a, 4 und 5 sowie eines bestehenden Stellplatzes im Bereich der MI 15 Fläche festgesetzt.

Dadurch wird sichergestellt, dass die auch schon zum heutigen Zeitpunkt der Allgemeinheit, der Stadt, privaten Eigentümer, der Versorgungsträger und für Andienungsverkehr zugänglichen Flächen, entsprechend zur Verfügung stehen.

7.8 ÖPNV

Das Plangebiet verfügt durch die unmittelbare Nähe zu den vorhandenen Bushaltestellen an die Sindorfer Straße (Eckebereich Alte Landstraße/Hahnenstraße) sowie über Bushaltestellen an der Kölner Straße (Altes Rathaus u. Ecke Kölner Straße/Burgstraße) mit einer guten Anbindung an das örtliche und überörtliche öffentliche Personennahverkehrsnetz.

8. Ver.- und Entsorgung

Die Ver - und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über bestehende Leitungstrassen.

9. Ökologie und Begrünung

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.

Die Betroffenheit der Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine Umweltprüfung (Büro RMP – Bonn), in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden, überprüft.

Die vorgenommene Umweltprüfung lässt keine gravierenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter erkennen. Lediglich bei den Schutzgütern Flora/Fauna und Boden ist eine geringe Beeinträchtigung möglich.

10. Begründung der Bauordnungsrechtlichen Vorschriften

10.1 Allgemeine Ziele

Aufgabe der Bauleitplanung ist nach § 1 (5) BauGB neben der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung insbesondere auch die Erhaltung, Erneuerung und die Fortentwicklung vorhandenen Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Ziel des Bebauungsplanes ist u.a. die Entwicklung einer qualitätsvollen Ergänzung der angrenzenden bestehenden Quartiere, und eine Einfügung zukünftiger Bebauung in den Charakter der umgebenden Baustruktur. Aus diesen Zielvorstellungen begründen sich die betroffenen Gestaltungsvorschriften auf bauordnungsrechtlicher Grundlage.

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

Die gem. § 9 (4) BauGB in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften sollen zu einem ausgewogenen Straßen- und Ortsbild führen. Dieses hängt in hohem Maße von der Gestaltung der Gebäude, sowie der Neben- und Werbeanlagen sowie der Freiflächen ab.

Die getroffenen Vorschriften zu Gebäudehöhe, Dachgestaltung zielen darauf ab, in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Grundstruktur der Bebauung festzulegen.

10.2 Freiflächen

Die im Bebauungsplan im allgemeinen Wohngebiet dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Versiegelung der unbebauten Flächen auf ein Minimum reduziert wird.

10.3 Werbeanlagen

Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass der Charakter der Mischgebiete nicht beeinträchtigt wird und das Ortsbild durch übermäßige und fernwirksame Werbung überlagert wird. So werden „Fremdwerbungen“ ausgeschlossen, die Erforderlichkeit einer betriebsbezogenen Werbung jedoch berücksichtigt.

Bestehende Werbeanlagen, die den Festsetzungen nicht entsprechen, genießen Bestandsschutz.

Kerpen, den 22.09.2015

Jörg Mackeprang
Abteilungsleiter 16.1

Umweltbericht Teil B

Stadt Kerpen, Stadtteil Kerpen Bebauungsplan KE 338 „Hahnenpassage“



Umweltbericht

Auftraggeber:

Stadt Kerpen

Amt 16.1 Stadtplanung, Stadtentwicklung

Jahnplatz 1

50171 Kerpen

Gutachter:

RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten

Klosterbergstraße 109

53117 Bonn

Bonn, den



Kolpingstadt Kerpen, Stand: 14:04.2015

**Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung*

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	18
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	18
1.2 Inhalte und Ziele der Planung, Bedarf an Grund und Boden	18
1.3 Darstellung der Umweltschutzziele in Fachplänen und Fachgesetze	18
2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	19
2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	19
2.2 Schutzgut Boden	21
2.3 Schutzgut Wasser	22
2.4 Schutzgut Klima und Luft	23
2.5 Schutzgut Landschaft	23
2.6 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit	24
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	25
2.9 Artenschutz	25
3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	26
3.1 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	26
3.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben	26
3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
4 Zusätzlich Angaben	27
4.1 Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden	27
4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	27
5 Landschaftspflegerische Maßnahmen	
5.1 Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen und Schutzmaßnahmen	28
5.2 Empfehlungen zur Festsetzung / Landschaftspflegerischer Maßnahmen	29
6 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung	30
7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	32

Kartenverzeichnis

Karte 1: Bestandsplan zum Umweltbericht

Karte 2: Übersicht der Lage der Ausgleichsflächen

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Kolpingstadt Kerpen plant die Aufstellung des ca. 3,45 ha großen Bebauungsplanes KE 338 'Hahnenpassage' im Stadtzentrum nördlich der Kölner Straße, östlich der Hahnenstraße und südlich der Marienstraße.

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch¹ (BauGB) ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung notwendig. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse der Umweltprüfung für den BP KE 338 werden im vorliegenden Bericht dargestellt. Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes beschränken sich auf einen dem Projekt angemessenen Umfang.

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz der auf Grund der Planaufstellung oder Planänderung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach §1 und §1a Baugesetzbuch zu entscheiden. Gemäß §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

1.2 Inhalte und Ziele der Planung, Bedarf an Grund und Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplans KE 338 'Hahnenpassage' dient der Strukturierung des innerstädtischen Viertels der Stadt Kerpen (Ausweisung von Misch- und allgemeinen Wohngebieten). Ziel und Zweck der Planung ist es, dauerhaft den Bestand und die Weiterentwicklung von Wohn- und Einzelhandelsnutzungen im Stadtzentrum zu sichern bzw. zu fördern sowie eine planerische Neuordnung der Stellplatzsituation zu schaffen.

Durch den Bebauungsplan sollen zudem Ziele aus dem vom Rat der Kolpingstadt Kerpen beschlossenen Konzept zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten sowie aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt umgesetzt werden. Des Weiteren ist eine Vernetzung der Parkplätze hinter der Apotheke an der Kölner Straße mit dem von der Marienstraße aus erschlossenen Parkplatz sowie die Schaffung eines neuen Fußgängerbereiches von der Hahnenstraße im Blockinnenbereich geplant.

Insgesamt sind folgende Flächennutzungen und –anteile vorgesehen:

Planfestsetzung	Fläche m ²	Anteil
Mischgebiet (GRZ 1,0)	16.961	49%
Mischgebiet (GRZ 0,6)	3.509	10%
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	6.809	20%
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	5.163	15%
Öffentliche Verkehrsfläche	2.075	6%
Gesamtfläche	34.517	100 %

1.3 Darstellung der Umweltschutzziele in Fachplänen und Fachgesetzen

In den Fachplänen und Fachgesetzen werden zum Plangebiet BP KE 338 folgende Aussagen von Umweltschutzziele gemacht.

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln, wird der Bereich des BP KE 338 als 'Allgemeiner Siedlungsbereich' (ASB) dargestellt.

¹ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kerpen² ist der Großteil des Plangebietes als 'Gemischte Baufläche' dargestellt. Der zukünftige Bebauungsplan KE 338 wird nach der geplanten Art der baulichen Nutzung aus dem FNP entwickelt.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Gem. § 34 (2) BauGB entspricht das Plangebiet, bis auf zwei Flurstücke an der Händelstraße (Gebietscharakter WA), dem Gebietscharakter eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO.

Geschützte Biotope nach BNatSchG

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Nationale und europäische Schutzgebiete nach BNatSchG

Im innerstädtischen Raum liegen keine Landschafts- und Naturschutzgebiete (§ 23+26 BNatSchG) sowie Natura 2000 Gebiete vor. Des Weiteren befinden sich im Umfeld des Plangebietes nach den Daten @LINFOS keine Flächen für den Biotopverbund bzw. schutzwürdige Biotope nach dem Biotopkataster.

2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Bei der Aufstellung des BP KE 338 sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch getrennt nach Schutzgütern zu berücksichtigen.

2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Beschreibung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt erfolgt auf der Grundlage einer Ortsbegehung und der Auswertung verfügbarer Daten. Als Grundlage der Bestandserfassung vom 11.02.2014 dient der aktuelle Plan der Stadt Kerpen mit Eintragungen der Lage der Baumstandorte.

Potenzielle natürliche Vegetation

Im Plangebiet liegen keine natürlichen Bodenschichtungen vor. Der Großteil der Flächen (>75%) ist versiegelt. Die Entwicklung eines nach der Vegetationskarte³ als potenziell natürliche Vegetation angegebene 'Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald' ist daher nur eingeschränkt möglich.

Biotoptypen

Innerhalb des ca. 3,45 ha großen Plangebietes werden folgende im Bestandsplan dargestellten Biotoptypen nach der numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung, LANUV⁴ unterschieden:

² Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen, 62. Änderung, Stand 20.08.2009

³ Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege (Hrsg.) Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland - Potenzielle natürliche Vegetation - Blatt CC 5502, Köln, M 1 : 200.000, 1973

⁴ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen - Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand März 2008

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

1.1 Versiegelte Flächen

Der Großteil des Plangebietes besteht aus Gebäuden (ca. 1,34 ha) und sonstigen versiegelten Flächen, wie Parkplätze und Wege, meist aus Betonpflaster und Asphalt (ca. 1,28 ha).

1.3 Teilversiegelte Flächen

Sowohl der Autohandel an der Kölner Straße, als auch ein Parkplatz, der nur von der Hahnenstraße befahren werden kann, bestehen aus Schotterflächen ohne Pflanzenbewuchs. Der Flächenanteil beträgt ca. 0,14 ha.

2.3 Begleitvegetation, Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand

Ein geringer Anteil an der Hahnenstraße und an der Zufahrt des Parkplatzes insbesondere hinter der Apotheke, besteht aus typischen Zierpflanzenrabatten mit Bodendeckern und Kleinsträuchern und kleineren Bäumen (< 0,1 ha) ohne besonderem ökologischen Wert.

4.3 Zier- und Nutzgarten mit <50% heimischen Gehölzen

An der Marienstraße und an der Händelstraße befinden sich Einzel- und Doppelwohnhäuser mit einem hohen Anteil an Gärten. Es handelt sich um Zier- und Nutzgärten mit geringem Gehölzanteil. Die Gärten sind als Rasenflächen und Grabeland ausgebildet. Teilweise stehen Obstbäume auf den Grundstücken. Der Flächenanteil beträgt ca. 0,59 ha.

7.4 Baumreihe, Baumgruppen mit lebensraumtypischen Baumarten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Baumstandorte. An den Stellplätzen des Einzelhandelszentrums und der Apotheke stehen meist junge Laubbäume. Größere Laubbäume befinden sich in der Verlängerung der Händelstraße und in den Privatgärten. Die satzungsgeschützten Bäume werden nachfolgend erfasst, da sie im Falle einer Rodung gemäß der Baumschutzsatzung ausgeglichen werden.

Geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung

Die nach Baumschutzsatzung der Stadt Kerpen⁵ geschützten Bäume sind im Bestandsplan rot markiert. In Kap. 5.2 finden sich Angaben zur Baumart, Stammumfang und -anzahl, sowie Angaben zum Kronendurchmesser und Habitus. Im Plangebiet befinden sich insgesamt 5 satzungsgeschützte Bäume. 1 Baum steht auf öffentlichem Grund, 4 stehen in den Privatgärten. Besonders hervorzuheben ist die Winterlinde (Baum Nr. 5) zwischen dem Kolpinghaus und dem stillgelegten Discounter. Sie weist einen Stammumfang von 2,50 m auf. Die Seitenäste wurden im Bereich der Dachfläche des nicht mehr genutzten Gebäudes eingekürzt. Besonders gravierende Rückschnittmaßnahmen wurden an den beiden Bergahorn-Bäumen am Stellplatz des Fitnessgebäudes im Übergang zu den Privatgärten vorgenommen (Nrn.1+3).

Fauna

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (innerstädtische Bebauung) und des geringen Anteils natürlicher Biototypen sind wenige Lebensräume von Tierarten zu erwarten. Bei der Ortsbegehung wurden keine besonderen bzw. wertgebenden Tierarten oder -lebensräume festgestellt. Da Wasserflächen und andere Sonderstandorte fehlen, wird ein Vorkommen von Amphibien- und Reptilien- bzw. spezialisierten Insektenarten im Plangebiet ausgeschlossen.

Im Gehölzbestand an der Zufahrt zum Parkplatz der Apotheke (Kölner Straße) befindet sich eine kleine Kolonie von Haussperlingen (*Passer domesticus*), die in den angrenzenden Häusern unter dem Dach brütet. Im Plangebiet wurden bei der Begehung ungefährdete, weit verbreitete und im siedlungsraumtypische Vogelarten, wie Ringeltaube, Elster, Amsel und Kohlmeise vorgefunden. In Gärten kommen möglicherweise Rotkehlchen, Zaunkönig und Heckenbraunelle vor.

⁵ Stadt Kerpen: Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kerpen vom 23.09.2005 unter Berücksichtigung der Änderungen vom 28.03.2013

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

Niststätten von Stadttaube und Mauersegler an den Geschäftshäusern sind möglich. Insgesamt betrachtet ist der Artenreichtum der Avifauna gering.

Es ist davon auszugehen, dass in den Bestandsgebäuden sporadisch Fledermäuse (z.B. Zwergfledermaus) siedeln. Konkrete Hinweise auf ein Vorkommen wurden bei der Begehung nicht festgestellt.

Bewertung

Durch die Neustrukturierung des Plangebietes kommt es zu Verlusten von siedlungstypischen und naturfernen Biotoptypen und Lebensräumen. Wertvolle Biotope und Tierlebensräume sind bis auf die satzungsgeschützten Bäume nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich meist siedlungsgeprägte Lebensräume mit geringer biologischer Vielfalt. Schutzgebiete oder Flächen des Biotopverbundes liegen nicht vor. Die Bewertung im Sinne des Artenschutzrechtes erfolgt in Kap. 2.9.

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen vorgeschlagen. Der Verlust an Baum- und Strauchflächen führt zu Verlusten des Brutvogelbestandes. Die Reduktion ist aber nach fachlicher Einschätzung nicht erheblich, da es sich um verbreitete Vogelarten handelt, die in der Umgebung noch zahlreiche Ausweichmöglichkeiten vorfinden. Gleiches gilt auch für die Fledermäuse. Es ist mit einer unwesentlichen Einschränkung ihres Lebensraumes auszugehen.

Insgesamt betrachtet führt das geplante Vorhaben zu geringen Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenlebensräumen und der biologischen Vielfalt. Ein Ausgleich der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Schutzgutes ist möglich.

2.2 Schutzgut Boden

Morphologie und Geologie

Geologisch gesehen liegt die Stadt Kerpen innerhalb der Rheinhauptterrasse. Der Untergrund besteht natürlicherweise aus bis zu 2 m mächtigen holozänen Lößablagerungen auf den Sanden und Kiesen der pleistozänen Hauptterrasse des Rheins. Östlich von Kerpen schließt sich die Niederterrasse mit holozänen Auffüllungen der Erfttaue an. Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben und weitgehend versiegelt. Die Geländehöhen liegen bei ca. 84 m NHN. In Folge der Verwerfungen im Untergrund treten in unregelmäßigen Abständen Erdbeben auf. Das Plangebiet liegt Erdbebenzone 3, einem Bereich mit der höchsten zu erwartenden Intensität in Deutschland.

Boden

In Folge der innerstädtischen Lage und der damit verbundenen langjährigen Überbauung und Versiegelung durch Wege und Parkplatzflächen (>75%) sind im Plangebiet keine natürlichen Bodenschichtungen mehr anzutreffen. Nach der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen⁶ befanden sich vor der Bebauung und Versiegelung Lehmböden aus Löß, sogenannte Parabraunerden (L3₄). Möglicherweise ist in den Gärten der natürliche Bodenaufbau noch anzutreffen. Dieser Bodentyp wird aufgrund seiner regional hohen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig eingestuft (Info Geologischer Dienst⁷).

Im Plangebiet liegen nach Informationen der Stadt Kerpen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen vor. Nach Angaben der Bezirksregierung Düsseldorf⁸ ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei anstehendem gewachsenem Boden Kampfmittel aus dem vergangenen Krieg vorhanden sein können.

⁶ Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen: „Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen“ 1:50.000, Blatt L 5104 Düren

⁷ GEOLOGISCHER DIENST Die Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1 : 50 000 – zweite Auflage 2004, fortgeführt–

⁸ Stadt Kerpen (2014): Beschlussvorlage zum BP KE 338 - Stellungnahme der TÖB und Behörden

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

Bewertung

Aufgrund des hohen Versiegelungsanteils im innerstädtischen Raum spielt das Schutzgut Boden im Plangebiet eine geringe Rolle.

Die zukünftige Bodenversiegelung wird entsprechend den baulichen Festsetzungen begrenzt. Nach der Begründung des Bebauungsplanes ist von einer zulässigen Versiegelung der jeweiligen Baugrundstücke von 60 bis 100% auszugehen.

Der Verlust der schutzwürdigen Böden in den Gärten mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit ist aufgrund der Lage im Siedlungsraum, des geringen Flächenumfanges und der noch weiten Verbreitung des Bodentyps in der direkten Umgebung der Stadt Kerpen als vernachlässigbar einzustufen.

2.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Hauptterrasse des Rheinlandes mit mächtigen Sand- und Kiesschichten im Untergrund⁹. Diese Schichten stellen aufgrund der Porendurchlässigkeit grundsätzlich einen guten Grundwasserleiter dar. In Folge des Braunkohlentagebaus in der näheren Umgebung (Tagebau Hambach) wurden die oberen und tieferen Grundwasserleiter durch die Sümpfungen abgesenkt. Nach Beendigung des Kohlenabbaus wird der natürliche Grundwasserstand wieder einstellen. Als Bezugswasserstand wird der Stand von Oktober 1955 mit 75,72 m NHN angegeben. Demnach läge der Flurabstand ohne die tagebaubedingten Einflüsse bei >8 m. Nach Auskunft der Bergbaubehörde der Bezirksregierung Arnsberg liegen die Absenkungsbeträge derzeit im oberen Grundwasserstockwerk bei -50 m. Der mengen- und chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird derzeit aufgrund der Absenkungen als schlecht eingestuft. Die Grundwasserabsenkungen werden bedingt durch den Betrieb der Braunkohlentagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam sein.

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist im Plangebiet in den nächsten Jahren nicht auszuschließen: Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist mit einem Grundwasseranstieg bis maximal auf den Ausgangswasserstand des Jahres 1955 zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwassersenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Nach den Angaben des Fachinformationssystems ELWAS¹⁰ befindet sich das Plangebiet außerhalb eines festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebietes bzw. Überschwemmungsgebietes. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einflussbereiches des Neffelbaches und der Erft. Die Wahrscheinlichkeit einer Überflutung des Geländes besteht nach den Darstellungen der Hochwassergefahren- und -risikokarten nicht.

⁹ Deutscher Planungsatlas Band 1: Nordrhein-Westfalen, Lieferung 18: Hydrologie

¹⁰ elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine offenen Wasserflächen vorhanden. Das Erfttal und der Neffelbach befinden sich in einem Abstand von ca. 1 km zum Plangebiet.

Bewertung

Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch die überbauten und versiegelten Flächen ist nicht auszugehen. Es sind weder Veränderungen oder Einleitungen in Oberflächengewässer vorgesehen, noch ist von einer negativen Beeinflussung des Grundwassers auszugehen. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über das öffentliche Kanalisationsnetz.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet BP KE 338 liegt in der durch subatlantisch-mitteleuropäisches Klima getönten Niederrheinischen Bucht mit relativ milden Temperaturen in den Wintermonaten. Die mittleren Temperaturen betragen im Juli 17,5 - 18° C. Die jährliche mittlere Niederschlagshöhe liegt bei 650 mm, da Kerpen im Wind- und Regenschatten von Nordeifel und Hohem Venn liegt.

Die Durchlüftung des Plangebietes ist aufgrund des hohen Bebauungs- / Versiegelungsgrades (>75%) gering. Flächen mit besonderer Freiraumfunktion, die sich insbesondere positiv auf die sommerlichen Wärmebelastungen auswirken, sind nicht vorhanden. Die Gartenflächen und die satzungsgeschützten Bäume sorgen für eine lokale Minderung der Wärmebelastungen.

Bewertung

Im Plangebiet befinden sich bis auf die Gärten und der Baumbestand keine wesentlichen Flächen mit klimaausgleichender Funktion. Die geplante Neustrukturierung der Hahnenpassage führt voraussichtlich zu keinen spürbare Veränderungen bzw. zusätzlichen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Bestandssituation des innerstädtischen Bereiches. Im Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In diesem Zusammenhang wird u.a. auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) verwiesen.

2.5 Schutzgut Landschaft

Das 3,45 ha große Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Kerpen. Das Ortsbild an der Hahnenstraße ist durch die Neuaufrichtung des Bebauungsplanes KE 332 bereits mit entsprechendem Straßenbelägen, Bäumen und Leuchten neu gestaltet. Die Bebauung mit vorwiegend Einzelhandels- und Gewerbebetrieben, sowie Speisewirtschaften ist weitgehend geschlossen und öffnet sich nur im nördlichen Abschnitt zwischen dem Eiscafe und dem Drogeriemarkt. Entlang der Kölner Straße liegt ebenfalls bis auf die Einfahrten und Zugänge (z.B. Autohandel) eine weitgehend geschlossene Zeilenbebauung vor. Die Marienstraße im Norden wird geprägt durch den Eingangsbereich des Lidl-Marktes. Im weiteren Verlauf der Straße beginnt die Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und entsprechenden Haus- und Nutzgärten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche Stellplätze. Eine Verbindung der Parkplätze zwischen den Zufahrten der Marien- und Kölner Straße besteht bisher nicht.

Bewertung

Das Schutzgut Landschaft spielt für die vorgesehene Planung eine untergeordnete Rolle. Das Plangebiet stellt einen typischen Ausschnitt aus einem innerstädtischen durch Einkaufsmöglichkeiten geprägten Raum dar.

Das Plangebiet stellt sich im inneren Bereich als wenig strukturiert dar. Öffentliche Aufenthaltsorte mit einer entsprechenden Qualität (Parkbänke) fehlen vollständig. Das Plangebiet weist in Hinblick auf die Erholungsnutzung eine geringe Bedeutung auf.

Das Ortsbild weist keine Gebäude mit besonderen Fassadenstrukturen auf. Bedeutsame oder einprägsame Elemente, wie z.B. stuckverzierte oder epochentypische Fassaden sind nicht vorhanden.

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden Bebauung von Kerpen führt die geplante Neustrukturierung und Bebauung voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Durch die Neustrukturierung und -gestaltung der Hahnenpassage ergeben sich positive Effekte auf die Wahrnehmung des Blockinnenbereiches.

2.6 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Das Plangebiet KE 338 befindet sich im innenstädtischen Bereich der Stadt Kerpen. An der Hahnenstraße und Kölner Straße liegt vorwiegend Mischnutzung mit Einzelhandel und Gewerbe (Drogerie, Bäckerei, Fahrradladen, Apotheke u.a.), sowie Gaststätten vor. Reine Wohnbauflächen mit Gärten sind ausschließlich an der Marien- und Händelstraße vorzufinden. Das Plangebiet verfügt durch die unmittelbare Nähe zu den vorhandenen Bushaltestellen an der Sindorfer Straße und Kölner Straße über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Bewertung

Das Plangebiet weist bis auf die wenigen Wohn- und Gartenflächen keine besonderen Aufenthaltsorte zur Erholung des Menschen auf. In Folge der Benachbarung der Wohnhäuser und Gärten zu den Stellplätzen besteht eine gewisse Vorbelastung durch Geräuschimmissionen. Die Verkehre an der Hahnenstraße und der Kölner Straße werden durch die Blockbebauung weitgehend abgeschirmt.

In Bezug zu der derzeitigen Situation ergeben sich durch den geplanten zusätzlichen Bau von Wohngebäuden positive Wirkungen auf das Schutzgut Menschen, da wichtige Aufenthaltsorte durch die Neustrukturierung der Hahnenpassage geschaffen werden.

Durch die verkehrliche Verbindung der Marienstraße mit der Kölner Straße und der Neustrukturierung der Stellplatznutzung kann es zu einer voraussichtlich unerheblichen Erhöhung der Belastung durch zusätzliche verkehrsbedingte Immissionen führen. Grundsätzlich wird aber durch die Neugestaltung und Strukturierung ein verbesserter Aufenthaltsraum für den Menschen geschaffen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Flächen des Plangebietes sind nach der Stellungnahme des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege zur Beschlussvorlage des BP KE 338 grundsätzlich von hoher archäologischer Relevanz. Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich zweier römischer Straßen, die von Köln nach Reims bzw. von Erkelenz nach Lechenich führten. Im Plangebiet ist daher neben römischen Siedlungsspuren, mit innerstädtischer mittelalterlicher bis neuzeitlicher Bebauung zu rechnen. Dabei sind vor allem die rückwärtigen Bereiche hinter den Straßen- und Häuserfronten von großem wissenschaftlichem Interesse. Konkrete Hinweise liegen nicht vor. Ausgewiesene Baudenkmale, sowie sonstige Kultur- oder Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Eine Beurteilung des Plangebietes in Hinblick auf Kulturgüter ist nach der vorliegenden Datenlage nicht möglich. Unter Beachtung der nachfolgend benannten Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen grundsätzlich vermieden werden. Denkmalwürdige Bausubstanz liegt im Plangebiet nicht vor.

Sollten während der Bauarbeiten archäologische Bodenfunde festgestellt werden, so ist umgehend die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unterschiedlichen Schutzgüter stehen über Wechselwirkungen miteinander in Verbindung. Ein Beispiel hierfür ist die Verunreinigung von Luft, die zur Kontamination von Boden und Wasser führen kann. Dadurch wiederum kann es zur Akkumulation von Schadstoffen in der Nahrungskette kommen, wovon Menschen und Tiere betroffen sind.

Im Plangebiet bestehen die allgemein bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen. Sie sind aber durch den vorhandenen hohen Versiegelungsanteil von geringer Bedeutung. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach fachlicher Einschätzung nicht vorhanden. In Folge der geplanten Neustrukturierung und Umgestaltung ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wirkungsgefüges.

2.9 Artenschutz

Nach den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, besonders geschützte Tiere und Pflanzen zu töten, zu verletzen, bzw. ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Darüber hinaus ist es verboten streng geschützte Arten und europäische Vogelarten zu stören.

In der vorliegenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung¹¹ wurden während einer Begehung vor Ort im Februar 2014 Informationen zu möglichen Lebensräumen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet gesammelt.

Das Gelände ist als Lebensraum für Fledermäuse von untergeordneter Bedeutung. Im innerstädtischen, stark versiegelten Raum treten erfahrungsgemäß selten Fledermäuse auf. Das Hauptvorkommen konzentriert sich weitgehend auf Randlagen des Siedlungsgebietes. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass auch Gebäude im Zentrum Fledermausquartiere aufweisen. Grundsätzlich ist das Plangebiet als Jagdlebensraum gering geeignet, da wenige natürliche Strukturen mit Insekten als Nahrungsgrundlage vorhanden sind. Da in der näheren Umgebung des Plangebietes keine strukturreichen Jagdgebiete vorliegen und die Gebäude keine besondere Quartiereignung aufweisen, ist die Wahrscheinlichkeit einer Besiedlung des Plangebietes KE 338 sehr gering.

Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Insekten-, Amphibien- und Reptilienarten sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet weist nach fachlicher Einschätzung aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des geringen Grünflächenanteils eine geringe Vogelartenvielfalt auf. Es werden vorwiegend typische Vogelarten des Siedlungsraumes erwartet. An der Apotheke an der Kölner Straße wurde eine kleine Kolonie des Haussperlings festgestellt. Diese nutzen die wenigen Gebüsche an der Zufahrt zum rückwärtigen Parkplatz als Lebensraum. Schwalbennester oder Eulennistplätze liegen im Plangebiet nicht vor.

Bewertung

Das Plangebiet ist in Hinblick auf das Vorkommen von streng und besonders geschützten Arten von geringer Bedeutung. Möglicherweise werden die Bestandsgebäude sporadisch von Fledermäusen besiedelt. Vor dem Abbruch von Gebäuden sollte daher eine Untersuchung vorgenommen werden. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass die Umsetzung des BP KE 338 unter Beachtung der Vogelbrutzeiten und der Durchführung der Fledermauskontrolle zu keinen Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG führt. Artspezifische Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

¹¹ RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten (2014): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum BP KE 338, Stadt Kerpen.

3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

3.1 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Baumaßnahmen können zu erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt führen. Der Umfang einer Maßnahme sowie die Empfindlichkeit des betroffenen Raumes gegenüber dem Vorhaben sind für das Maß der Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen bestimmend. Es werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Die baubedingten Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und umfassen alle zur Errichtung des Vorhabens notwendigen Einrichtungen und den Baubetrieb selbst. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen bestehen dauerhaft und beschreiben die durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und durch die Inbetriebnahme bzw. Nutzung der Anlagen zu erwartenden Wirkungen.

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz der auf Grund der Planaufstellung oder Planänderung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach §1 und §1a Baugesetzbuch zu entscheiden. Gemäß §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Folgenden die relevanten Wirkungen aufgelistet.

Baubedingte Wirkungen (temporär)

- Zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen
- Veränderung des Bodens durch Erd- und Gründungsarbeiten
- Abgas-, Staub- und Lärmemissionen durch Baumaschinen
- Beschädigungen/ Zerstörung von Pflanzen im Baufeld durch Rodungsarbeiten und Beräumung der Baufelder

Anlagebedingte Wirkungen (dauerhaft)

- Flächeninanspruchnahme und -umwandlung
- Verlust von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch Überbauung und Umgestaltung
- Verlust und Versiegelung bisher un bebauten Geländes

Betriebsbedingte Wirkungen (dauerhaft)

- Erhöhung der Verkehrsbelastung

3.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben

Die planungsrechtliche Umsetzung des BP KE 338 stellt eine wichtige gesamtstädtische Aufgabe zum Erhalt und zum Ausbau der zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt von Kerpen dar. Ohne Neustrukturierung der Hahnenpassage würde der Blockinnenbereich in der heutigen stark versiegelten Form verbleiben. Die Bäume an den Parkplätzen sind deutlich vorgeschädigt. Manche werden in Zukunft ohne entsprechende Pflegemaßnahmen absterben.

3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Kerpen hat am 12.05.2011 eine Bürgerwerkstatt zur Formulierung der Entwicklungsziele für den Bereich der Hahnenpassage durchgeführt.

Wünsche und Ziele der Anwohner der Hahnen-, Marien-, Händel- und Kölner Straße wurden in der vorliegenden Bebauungsplanung so weit möglich berücksichtigt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht demnach erforderlich.

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

4. Zusätzlich Angaben

4.1 Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden

Alle derzeitigen Flächennutzungen wurden im Geltungsbereich des BP KE 338 erfasst und nach der Grundlage der Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung nach LANUV bewertet. Eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen und des Artenschutzpotenzials erfolgte am 11.02.2014. Die nachfolgende Ermittlung des Eingriffs erfolgte unter Verwendung des Bebauungsplanentwurfs (Stand März 2014) mit den Angaben zu den eingemessenen Bäumen.

Ein Schalltechnisches Prognosegutachten bzw. Baugrunduntersuchungen zum Bebauungsplan liegen nicht vor.

Die Erhebung und Bewertung der Grundlagen erfolgte ohne besondere Schwierigkeiten. Vor dem Hintergrund der verwendeten Quellen bestanden zu jedem Schutzgut die erforderlichen Basisdaten.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, sollen die Umweltauswirkungen der Planung überwacht werden. Hierbei ist ein Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden der Stadtverwaltung erforderlich. Sollten unerwartete, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auftreten, werden diese ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

Da die Umweltauswirkungen weitgehend durch die zulässige Nutzung geprägt sind, werden die Maßnahmen zur Überwachung im Wesentlichen die Überprüfung der Einhaltung der Inhalte der Bebauungsplanung umfassen. Dies betrifft insbesondere die aus der Art und dem Maß der geplanten Bebauung resultierenden Beeinträchtigungen. Dies erfolgt über die Kontrollinstrumente der Bauordnung.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen überprüft die Baugenehmigungsbehörde der Stadt Kerpen im Rahmen des allgemeinen Verwaltungshandelns den Vollzug der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen sowie der festgesetzten Maßnahmen zur Pflanzbindung bzw. zum Pflanzgebot.

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

5 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen setzen sich aus Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und den Kompensationsmaßnahmen, d.h. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen, zusammen.

Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen werden mit den Darstellungen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich. Nicht im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen gelten als Empfehlungen.

5.1 Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen und Schutzmaßnahmen

Schutz von Tier- und Pflanzenlebensräumen

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Möglicherweise werden die Bestandsgebäude sporadisch von artenschutzrechtlich relevanten Fledermäusen besiedelt. Bei Abbruch von Gebäuden ist daher eine Untersuchung vorzunehmen. Ist eine Besiedlung während der aktiven Phase möglich, so sollte der Abbruch in den Wintermonaten von Anfang Dezember bis Ende Februar durchgeführt werden.

Die zu erhaltende Bäume sind durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit zu schützen. Dicht an den Baustellenbereich angrenzende Gehölzbestände sind durch Bauzäune vom Baufeld abzugrenzen.

Es sind folgende Richtlinien zu beachten:

- RAS-LG-4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“
- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Ausgabe 1990)“

Während der Bauzeit sind durch eine fachkundige Bauleitung regelmäßige Kontrollen im Hinblick auf die Einhaltung der Vorgaben zum Schutz der Bäume durchzuführen.

Bei Handschachtungen im Wurzelbereich der Bäume ist auf der Baustelle entsprechendes Fachpersonal einzusetzen, das die Wurzelversorgung übernimmt.

Ist ein Baumschutzzaun notwendig, so ist eine Mindesthöhe von 1,80 m einzuhalten. Der Zaun wird ortsfest eingebaut und bleibt während der gesamten Bauzeit vor Ort.

Schutz des Bodens

Bei der Einrichtung der Baustelle ist auf einen schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Abgetragener Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB)

Boden ohne weitere Verwendung soll sofort vom Baustellenbereich abgefahren werden. Nach Ende der Bauarbeiten ist der nicht versiegelte Boden im Bereich von Baulagerflächen und Fahrgassen mindestens 40 cm tief zu lockern.

Schutz des Menschen

Zur Vermeidung unnötiger Lärm- und Abgasbelastungen während der Bauzeit sind die Baumaschinen auf dem Stand der Technik zu halten und die gesetzlichen Ruhezeiten einzuhalten. Die Bauabwicklung ist zügig durchzuführen.

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

5.2 Empfehlungen zur Festsetzung / Landschaftspflegerischer Maßnahmen

Im Folgenden sind Aussagen zusammengestellt, die gemäß den gesetzlichen Regelungen zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen werden, um an dessen Bindungswirkung teilzunehmen.

Pflanzbindung: Erhalt von Einzelbäumen

Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die im Bestandsplan dargestellten 6 Einzelbäume an der Händelstraße sind zu erhalten, dauerhaft zu sichern und ggf. durch Nachpflanzung zu ergänzen. Je Baum ist der vorhandene Standraum als offene Bodenfläche zu sichern. Falls zwingende Gründe eine Rodung einzelner Bäume erforderlich machen, ist für jeden gerodeten Baum innerhalb des Ortskerns von Kerpen ein Laubbaum folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, 4xv, Stammumfang mind. 20 cm.

Pflanzgebot: Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Flächen für Stellplätze

Grundlage §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind insgesamt mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen. Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte z.B. im Bereich der Zufahrten oder Zugänge sind möglich, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist jedoch bindend. Es sind Laubbäume folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, 4xv, Stammumfang mind. 20 cm. Je Baum ist eine Baumscheibe von je 12 m² offen zu halten und zu bepflanzen.

Ersatzpflanzungen nach §7 Baumschutzsatzung der Stadt Kerpen

Die folgenden Bäume im Plangebiet unterliegen der Baumschutzsatzung. Bei 3 von den insgesamt 5 Bäumen ist eine Rodung notwendig.

Tab. 1: Auflistung der satzungsgeschützten Bäume im Plangebiet BP KE 338

Nr.	Gehölzart	Stammumfang (m)	Stammanzahl	Kronendurchmesser (m)	Schutz gem. Satzung	Mängel / Bemerkungen	Maßnahmen
1	Bergahorn (Acer platanoides)	0,65/1,27	2	6	x	Kronenkappung, Pflegemangel	R/e
2	Hainbuche (Carpinus betulus)	2,00	1	10	x	Privatgarten	E
3	Bergahorn (Acer platanoides)	2x0,6/0,55	3	6	x	Kronenkappung, Pflegemangel	R/e
4	Kirsche (Prunus avium)	1,88	1	12	x	Privatgarten	E
5	Winterlinde (Tilia cordata)	2,50	1	14	x	Seitenäste im unteren Bereich gekappt	R

R = Rodung R/e = Rodung empfohlen E = Erhalt

Aufgrund der massiven Kronenkappungen im Winter 2013/14 der Bergahorn-Bäume Nrn. 1 und 3 wird eine Rodung empfohlen. Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Kerpen sind als Ersatz 2 Laubbäume zu pflanzen.

Die Winterlinde (Nr. 5) steht innerhalb der geplanten Verkehrsfläche der Verbindung der Kölner Straße mit der Marienstraße. Aufgrund der erforderlichen Breite des Fahrweges und der Schleppkurven ist der Erhalt nicht möglich. Nach der Baumschutzsatzung sind als Ersatz 2 Laubbäume zu pflanzen.

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

6 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung

Mit der Kompensationsbilanz werden der Bestandswert und der Planungswert des Untersuchungsraumes einander gegenüber gestellt. Der Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes wird vom Gesamtwert der Planung abgezogen und ergibt so die Gesamtbilanz. Fällt die Gesamtbilanz positiv aus, so besteht ein Kompensationsüberschuss, fällt die Gesamtbilanz negativ aus, so besteht ein Kompensationsdefizit.

Bestandsbewertung

Unter Berücksichtigung des auf der Grundlage des § 34 BauGB gebauten Bestandes erfolgt die Bilanzierung nur für die durch den BP KE 338 möglichen Eingriffe.

Für die sachgerechte naturschutzfachliche Abwägung werden die im Plangebiet vorhandenen Bäume, die nicht der Baumschutzsatzung unterliegen, in die Bilanzierung aufgenommen.

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt auf der Grundlage des Vermesserplanes sowie der Angaben aus der Bestandskartierung im Februar 2014 nach der Methodik der Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung, LANUV¹².

Planungsbewertung

Die Bewertung des Planungszustandes erfolgt auf der Grundlage der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach der Methodik der Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung, LANUV.

Kompensationsbilanz

Wie aus der nachfolgenden Tabelle 2 ersichtlich steht dem Bestandswert von 18.005 Biotopwertpunkten ein Planungswert von 9.122 Biotopwertpunkten gegenüber. Die Bilanzierung ergibt ein Defizit von 8.883 Punkten. Der rechnerisch ermittelte Eingriff kann demnach innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes nicht vollständig ausgeglichen werden.

In den folgenden Tabellen werden der Biotopwert des Bestandes und der Biotopwert der Planung gemäß dem numerischen Bewertungsverfahren für die Bauleitplanung in NRW aufgelistet.

Tab. 2: Gegenüberstellung der Bestands- und Planungswerte im Plangebiet –Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV)

Code	Biotoptyp Bestand	Biotopwert Bestand, m ²	Fläche m ²	Bilanzwert Bestand
	Bestand			
1.1	Versiegelte Flächen	0	12.767	0
1.1	Versiegelt Flächen, Gebäude	0	13.410	0
1.3	Teilversiegelte Flächen (Schotter, wassergeb. Wegedecke)	1	1.415	1.415
2.3	Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand	4	720	2.880
4.3	Zier-und Nutzgärten ohne oder mit <50% heimischen Gehölzen	2	5.880	11.760
7.4	Bäume, Baumgruppe, lebensraumtypisch	6	325	1.950
	Summe Bestand		34.517	18.005

¹² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen - Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand März 2008

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

Code	Planung Bebauungsplan	Biotopwert Planung, m ²	Fläche m ²	Bilanzwert Planung
	Verkehrsfläche			
1.2	Versiegelte Fläche	0	2.075	0
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung			
1.2	Versiegelte Fläche	0	4.750	0
7.4	Erhalt Bäume, Baumgruppe, lebensraumtypisch; 6 Bäume	6	212	1.272
7.4	Neupflanzung Bäume, lebensraumtypisch; 10 Bäume (je 20 m ²)	5	200	1.000
	Wohnbaufläche (WA, GRZ 0,4)			
1.1	Versiegelte und überbaute Flächen (GRZ zuzüglich § 19 BauNVO 0,2)	0	4.086	0
4.3	Zier-und Nutzgärten ohne oder mit <50% heimischen Gehölzen	2	2.724	5.448
	Mischgebiet (MI, GRZ 0,6)			
1.1	Versiegelte und überbaute Flächen (GRZ zuzügl. §19 BauNVO 0,2)	0	2.808	0
4.3	Zier-und Nutzgärten ohne oder mit <50% heimischen Gehölzen	2	701	1.402
	Mischgebiet (MI, GRZ 1,0)			
1.1	Versiegelte und überbaute Flächen	0	16.961	0
	Summe Planung		34.517	9.122
	Defizit			8.883

Das Ausgleichsdefizit von 8.883 Wertpunkten wird durch die anteilige Anrechnung von Flächen aus dem städtischen Ausgleichflächenpool kompensiert. Von der 16,25 ha großen Fläche Nr. 7 der Stadt Kerpen sind bei einer ökologischen Aufwertung von ehemaligem Acker in Grünland (Wertsteigerung von 2 auf 4) **(nicht.8.883 x 2 = 17.766 qm sondern 8.883,00/2) * ca. 4450 m²** für das Bebauungsplanverfahren BP KE 338 anzurechnen.

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Kolpingstadt Kerpen plant die Aufstellung des ca. 3,45 ha großen Bebauungsplanes KE 338 'Hahnenpassage' im Stadtzentrum südlich der Kölner Straße, westlich der Hahnenstraße und nördlich der Marienstraße. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Strukturierung des innerstädtischen Viertels der Stadt Kerpen (Ausweisung von Misch- und allgemeinen Wohngebieten). Ziel und Zweck der Planung ist es, dauerhaft den Bestand und die Weiterentwicklung von Wohn- und Einzelhandelsnutzungen im Stadtzentrum zu sichern bzw. zu fördern sowie eine planerische Neuordnung der Stellplatzsituation zu schaffen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 BauGB betrachtet und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes benannt.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Innenbereich von Kerpen. Natura 2000-Gebiete sowie Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem weder gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG, noch Biotopverbundflächen.

Die geplante Neustrukturierung der Hahnenpassage mit Abbruch und Neubau von Gebäuden, sowie Verlusten von Bäumen und Gärten führt unter Beachtung der Vogelbrutzeit und der Kontrolle der Gebäude hinsichtlich der Fledermäuse zu keinen Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Ein Vorkommen besonders empfindlicher, seltener oder bestandsgefährdeter Tier- und Pflanzenarten wird ausgeschlossen.

Im Falle der notwendigen Rodung von 3 satzungsgeschützten Bäumen sind 4 Ersatzbaumpflanzungen erforderlich. 6 Bäume an der Händelstraße sind dauerhaft zu erhalten und 10 Bäume in den Verkehrsflächen ergänzend zu pflanzen.

Der Verlust der schutzwürdigen Böden mit besonders hoher natürlicher Fruchtbarkeit ist aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der noch weiten Verbreitung des Bodentyps als vernachlässigbar einzustufen.

Das Plangebiet liegt außerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Gewässer sind nicht vorhanden. Das tagebaubedingt abgesenkte Grundwasser ist durch die Überdeckung ausreichend geschützt.

Das Vorhaben führt nach fachlicher Einschätzung zu keiner erheblichen Veränderung der klimatischen Bestandssituation.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden Bebauung von Kerpen führt die geplante Bebauung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Stand voraussichtlich nicht betroffen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes KE 338 unter Beachtung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen geringe Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft verbleiben. Diese können durch die anteilige Anrechnung von 17.766 m² der 16,25 ha großen Fläche Nr. 7 des städtischen Ausgleichsflächenpools funktional und vollständig ausgeglichen werden.

***Änderungen nach erneuter Öffentlicher Auslegung**

