

* Änderungen / Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Vorgaben

- 1.1 Vorhabenträger
- 1.2 Verfahrensstand
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.4 Situation
 - 1.4.1 Stadtstrukturelle Einbindung
 - 1.4.2 Topographie und Landschaft
- 1.5 Restriktionen
- 1.6 Vorhandenes Planungsrecht
 - 1.6.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 1.6.2 Landschaftsplan
 - 1.6.3 Flächennutzungsplan

2. Ziel und Zweck der Planung

- 2.1 Allgemeine Ziele
- 2.2 Grundzüge der städtebaulichen Planung

3. Begründung der Planinhalte

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
- 3.4 Nebenanlagen
- 3.5 Verkehrsflächen
 - 3.5.1 Erschließung
- 3.6 Ver- und Entsorgung
- 3.7 Grünflächen, Ökologie
 - 3.7.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
 - 3.7.2 Stellplatzflächen
 - 3.7.3 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum
 - 3.7.4 Pflanzungen auf nicht überbauten Flächen (im Teil A)

4. Bodenordnung

5. Städtebauliche Kennwerte

*** Änderungen / Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung**

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Vorhabenträger

Der Bebauungsplan Bu 315 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Vorhabenträger ist die Firma Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG. Die Firma Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG hat die maßgeblichen Grundstücke des Plangebietes zum Zweck der Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt und einem Discountmarkt erworben (Teil A). Rechtsgrundlage für die Realisierung des Vorhabens entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bu 315 ist der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kerpen und dem Vorhabenträger.

Nicht unmittelbarer Bestandteil des Vorhabens ist die Fläche für den Bau einer neuen Erschließungsstraße mit Anbindung an die Landesstraße L 276, Steinweg (Kreisverkehr). Diese Fläche wird zwecks planungsrechtlicher Sicherung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen (Teil B). Die Realisierung dieser Straße ist Gegenstand des Durchführungsvertrages.

1.2 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung vom 22.02.2005 den Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bu 315 Kerpen-Buir gem. § 12 (2) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 14.03.2005 bis 29.04.2005 durchgeführt.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 10.03.2005 benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 29.04.2005 gebeten.

Der Durchführungsvertrag zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde inzwischen von dem Vorhabenträger und der Stadt Kerpen unterzeichnet. Da die Grenze des Bebauungsplanes von dem eigentlichen Vorhabenbereich abweicht, wird die Abgrenzung des VEP zusätzlich in den Plan aufgenommen und die Bereiche in den Teil A vorhabenbezogener Bebauungsplan und den Teil B öffentlich rechtlicher Bebauungsplan unterteilt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang des Kerpener Stadtteils Buir. Es wird im Süden durch die L276 (Steinweg) und im Westen durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Norden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, im Westen die Gewerbeflächen im Bereich zum Schlicksacker. (TEIL A).

Die im Süden und Westen des Vorhabenbereichs angrenzenden Teilflächen der L276 und der westlichen Erschließungsstraßen werden gemäß § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen (TEIL B).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bu 315 im Maßstab 1: 500 zu entnehmen.

1.4 Situation

1.4.1 Stadtstrukturelle Einbindung

Der im Flächennutzungsplan als gewerblich genutzte Flächen dargestellte östliche Siedlungsrand soll als Arbeits- und Versorgungsbereich so weiterentwickelt werden, dass ein neuer Siedlungsrand definiert wird. Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bu 315 wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Der Flächennutzungsplan hat den Verfahrensstand der öffentlichen Auslegung. Durch die Errichtung

*** Änderungen / Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung**

der Nahversorgungseinrichtungen nördlich des Steinweges wird der "Ortseingangsbereich" neu definiert. Hierzu dient auch die vorgesehene Eingrünung der Maßnahme nach Osten hin, um einen Übergang vom Siedlungs- zum Landschaftsraum zu schaffen.

1.4.2 Topographie und Landschaft

Der Bereich ist von großflächigen landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Der Baumbestand am Rand der L276 (Steinweg) hat für die Gliederung der Landschaft eine hohe Bedeutung. Darüber hinaus gibt es keine nennenswerten Landschaftsbestandteile.

1.5 Restriktionen

Immissionsbelastungen sind für die vorgesehene Nutzung nicht zu erwarten. Das durch das Büro Graner + Partner Ingenieure erstellte Schallgutachten kommt zu dem Schluss, dass auf Grund der gegebenen Abstände zwischen den vorhandenen Wohnhäusern und dem Plangebiet keine besonderen Vorkehrungen zum Schallschutz erforderlich sind, da die geltenden Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten und damit eingehalten werden. Auf das Schallgutachten des Büro Graner + Partner Ingenieure vom 06.04.2006 Projekt-Nr. A5164 wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen.

Altlasten sind im Geltungsbereich des Plangebietes nicht bekannt und es gibt hierfür keine Hinweise und Verdachtsmomente.

In der DIN 4149 T1 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) wird das Untersuchungsgebiet der Erdbebenzone 3 zugewiesen.

In der Erdbebenzone 3, in der Erdbeben bis zur Intensität 8 der M-S-K-Scala auftreten, können größere Schäden an Gebäuden, wie z. B. Spalten im Mauerwerk auftreten. Es bestehen besondere planerische (z. B. Anzahl der Vollgeschosse), konstruktive (z. B. Bauwerksform) und gründungstechnische Auflagen (z. B. einheitliche Gründungstiefe) für die Erdbebenzone 3. Auf das Boden Gutachten von Dr. Riyad Shakir wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen.

1.6 Vorhandenes Planungsrecht

1.6.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) in der Fassung 21.05.2001 trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich)

1.6.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist Bestandteil des seit dem 16.05.1995 rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 3 „Bürgewälder“ des Rhein-Erft-Kreises. Entlang des Steinweges (L 276) befindet sich eine alte Bergahorn-Allee (Acer pseudoplatanus), die im Landschaftsplan als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ festgesetzt ist.

1.6.3 Flächennutzungsplan

In seiner Sitzung vom 22.02.2005 hat der Rat der Stadt Kerpen die Aufstellung der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die bisherige Darstellung der Flächen im Wirkungsbereich der Änderung als Gewerbliche Bauflächen wird in die Darstellung Sondergebiet „Einzelhandel“ geändert, die Verkaufsflächen werden auf ca. 2100m² Verkaufsfläche begrenzt.

Der Flächennutzungsplan befindet sich zurzeit in der öffentlichen Auslegung.

Die beiden Verfahren werden parallel geführt.

*** Änderungen / Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung**

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Allgemeine Ziele

Wesentliche Zielvorstellung der Planung für den Bereich des Bebauungsplangebietes Bu 315 ist es, die Nahversorgung des Ortsteils Kerpen–Buir zu sichern. Dieses soll an einem Standort geschehen, der für die örtliche Bevölkerung gut erreichbar ist und eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Ortsrandes ermöglicht.

Der Bebauungsplan Bu 315 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben– und Erschließungsplan / VEP – Teil A) gemäß § 12 Abs. 1 BauGB entwickelt. Die im Süden und Westen des Plangebietes gelegene Teilfläche der Verkehrsflächen der L 276 (Steinweg) sowie der Erschließungsstraße (Teil B) werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

2.2 Grundzüge der städtebaulichen Planung

Erschließung

Zur Erschließung des engeren Plangebietes, wird der in Nord-Süd Richtung verlaufender Wirtschaftsweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgebaut. Um dem durch die zukünftige Entwicklung entstehenden Verkehr, auch in Hinblick auf die weitere städtebauliche Entwicklung nördlich des Geltungsbereiches, gerecht zu werden und die Abwicklung des Verkehrs auf der L 276 zu verbessern, wird im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße ein Kreisverkehr errichtet (Teil B).

Durch dessen Anordnung wird eine problemlose Zufahrt, sowohl zu den Nahversorgungseinrichtungen, als auch zu dem bestehenden Gewerbebetrieb aus allen Richtungen ermöglicht. Auch im Hinblick auf eine mögliche zukünftige städtebauliche Entwicklung bietet der Kreisverkehrsplatz Kapazitäten, den geordneten Verkehrsfluss zu sichern.

Sondergebiet

Im engeren Plangebiet (Teil A) werden die Gebäude L-förmig platziert, so dass sie den Vorhabenbereich nach Norden und Osten hin begrenzen und die zur Straße hin orientierten Parkplätze umschließen.

Ein im Zuge der Planung neu angelegter, 20m tiefer Grünstreifen bildet einen gestalteten Übergang in die Landschaft.

Im südlichen Teil des Sondergebietes bilden begrünte Flächen in Zusammenhang mit dem sich anschließenden Straßengrün der L 276 einen grünen Saum, der den vorhandenen Baumbestand ergänzt bzw. dort wo dieser durch die Baumaßnahme des Kreisverkehrs entfällt ersetzt.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherstellung der Nahversorgung des Ortsteils Buir ist es Ziel der Planung, die Möglichkeit zur Errichtung von Nahversorgungseinrichtungen zu schaffen.

Im Vorfeld der Planung wurden unterschiedliche Standorte diskutiert. Ausschlaggebend für den Standort am Steinweg / Zum Schlicksacker war die Möglichkeit eine Fläche ausweisen zu können, die ausreichend groß, dabei aber ortsverträglich ist und eine städtebaulich sinnvolle Einbindung des Gesamtvorhabens ermöglicht. Zudem bietet sich die Fläche durch die gute Erreichbarkeit bei möglichst geringer Mehrbelastung der bestehenden Verkehrsräume besonders gut an. Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb als „sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11(3) BauNVO festgesetzt. Zusätzlich wird eine maximale Verkaufsfläche festgesetzt und auf insgesamt 2120 m² Verkaufsfläche begrenzt, um sicherzustellen, dass die

*** Änderungen / Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung**

- * planerische Zielsetzung erreicht wird. Hierzu dient auch die klarstellende Ergänzung,
- * welche die beabsichtigte Nutzung zweifelsfrei definiert. So werden differenziert nach den Nutzern Lebensmittel-Discounter und Lebensmittelmarkt, die Kernsortimente sowie der Anteil der Randsortimente als Höchstwert festgesetzt.

- * Für den Lebensmittel-Discount-Markt wird über das Kernsortiment mit den Sortimentsgruppen Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren; Drogerieartikel; Heim- und Kleintierfutter;
- * kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel festgesetzt, dass das Randsortiment maximal 20 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen darf.

- * Für den Lebensmittelmarkt wird bei gleichem Kernsortiment das Randsortiment auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

- * Bezogen auf die Randsortimente werden keine Sortimentsbeschränkungen festgesetzt.

Nur so kann hier langfristig die Nahversorgung der Buirer Bevölkerung sichergestellt werden. Mit Datum vom 06.12.2005 wurde die Anfrage nach § 32 LplG bzgl. der Anpassung an die Ziele der Raumordnung durch die Bez.-Reg. Köln bestätigt.

Den Nachweis der Tragfähigkeit des Standortes bildet die " Markt-Standort-und Auswirkungsanalyse Kerpen – West" der BBE Unternehmens-GmbH mit Datum 09-2005.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Definiert wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ). Die Grundflächenzahl orientiert sich an dem Wert des § 17 BauNVO mit GRZ= 0,8. Hierbei muss darauf verwiesen werden, dass die bebaubare Fläche, die durch Baugrenzen definiert wird, deutlich kleiner ist. Durch die Anlage der ca. 190 Stellplätze erfolgt jedoch eine nach § 19 BauNVO auf die GRZ anzurechnende Versiegelung, die zu dem relativ hohen Ausnutzungsgrad der Bodenversiegelung beiträgt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer Mindesthöhe und maximalen Höhe baulicher Anlagen geregelt. Durch die Höhenbeschränkung wird ein harmonischer Übergang des bebauten Bereiches zum Landschaftsraum ermöglicht.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Abweichung von einer baukörperähnlichen Darstellung erfolgt im Hinblick auf die Notwendigkeit für eventuell in Zukunft steigenden Bedarf an Nebenräumen Flächen vorzuhalten. (Beispiel: Dosenpfand)

Die Festlegung der Firstrichtungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die Ausrichtung der Baukörper sicherzustellen, damit durch die abschirmende Wirkung der Baukörper eine Beeinträchtigung der angrenzenden Flächen durch Fahrverkehre auf der Stellplatzanlage gering gehalten wird.

3.4 Nebenanlagen

Um eine geordnete verkehrliche Entwicklung zu erreichen, wird die Errichtung von Grundstückszufahrten nur westlich des Sondergebietes zugelassen. Diese Festsetzung ist besonders wichtig, um klarzustellen, dass Grundstückszufahrten von der Landesstraße L 276 (Steinweg) oder aus dem Kreisverkehr ausgeschlossen werden.

*** Änderungen / Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung**

3.5 Verkehrsflächen

3.5.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über die neue Erschließungsstraße an die L 276 Steinweg und an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Um dem durch die zukünftige Entwicklung entstehenden Verkehr, auch in Hinblick auf die weitere städtebauliche Entwicklung nördlich des Geltungsbereiches, gerecht zu werden und die Abwicklung des Verkehrs auf der L 276 zu verbessern, wird im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße ein Kreisverkehr errichtet.

Durch dessen Anordnung wird eine problemlose Zufahrt, sowohl zu den Nahversorgungseinrichtungen, als auch zu dem bestehenden Gewerbebetrieb aus allen Richtungen ermöglicht. Auch im Hinblick auf eine mögliche zukünftige städtebauliche Entwicklung bietet der Kreisverkehrsplatz Kapazitäten den geordneten Verkehrsfluss zu sichern.

Die Lage des Kreisverkehrsplatzes wurde auf den zur Verfügung stehenden Flächen konzipiert und entsprechend mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Durch die bestehenden Grundstücksverhältnisse ist es nicht möglich, den Kreisverkehrsplatz zentriert auf die bestehenden Straßentrasse auszurichten. Deshalb wird ein leichtes Verschwenken der Straßentrasse Steinweg L 276 vorgenommen und ein Kreisverkehrsplatz mit 30,00 m Durchmesser konzipiert.

Der leichte Straßenverschwenk und der Kreisverkehrsplatz führen zu einer Verlangsamung des Verkehrsflusses im Ortseingangsbereich und verbessern die Verkehrssicherheit. Der geringe Straßenverschwenk wird als städtebaulich verträglich eingestuft.

3.6 Ver- und Entsorgung

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist auf erstmals bebauten Grundstücken das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit zu versickern, zur verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten

Die gutachterliche Untersuchung zur Frage der Regenwasserversickerung gem. § 51 a LWG durch den Gutachter Riyad Shakir kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Regenwasser im Plangebiet vorbehaltlich einer genaueren Detailplanung in einer Einbautiefe von 2,2m unter derzeitiger Geländeoberkante möglich ist.

Die Versickerung über die belebte Bodenschicht auf der Geländeoberfläche wird aufgrund des ungünstigen kf-Wertes ausgeschlossen. Das Niederschlagswasser von den Verkehrs- und Parkplatzflächen kann unter diesen Voraussetzungen nicht versickert werden, das unbelastete Wasser von den Dachflächen kann jedoch über Schächte oder Rigolen in den Untergrund geleitet werden.

Da nur das auf den Dachflächen der baulichen Maßnahmen (Teil A) anfallende unbelastete Niederschlagswasser hierüber entsorgt werden kann, sind ausreichend Flächenkapazitäten zur Anlage einer Mulde im Bereich des Plangebietes vorhanden.

Auf das Bodengutachten 226/06 von Dr. Riyad Shakir aus April 2006 wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen.

Das auf den Stellplätzen und Fahrgassen (Teil A) anfallende Niederschlagswasser wird über eine neu zu erstellende Kanalleitung in den in der Straße Seelratherweg vorhandenen Kanal eingeleitet.

*** Änderungen / Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung**

3.7 Grünflächen, Ökologie

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und gem. § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne 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 Planungskonzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bu 315 bezieht vorhandene landschaftliche Elemente mit in die Planung ein. Es sind mindernde Maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes geplant. Der landschaftspflegerische Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bu 315 erläutert die Maßnahmen im Einzelnen und bilanziert den Eingriff (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung).

3.7.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen dienen der Sicherung der Grünkonzeption des Bebauungsplanes bzw. des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan Bu 315, der Berücksichtigung umweltschützender Belange im Sinne von § 1 a BauGB, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne von § 1 (6) Nr. 4 und 5 BauGB, sowie dem Ausgleich im Sinne des § 1a, § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

3.7.2 Stellplatzflächen

Die auf den Stellplatzflächen festgesetzten Maßnahmen dienen der Minderung der Einwirkungen des Vorhabens. Sie führen zu einer geringeren Versiegelung des Bodens und die Anordnung der Großgehölze führt zu einer Landschaftsverträglicheren Ausprägung der Anlage. Die Baumpflanzungen dienen der räumlichen Gliederung des Nahversorgungszentrums und vermindern kleinklimatische Negativ-Auswirkungen der Bebauung.

Die unbefestigten Baumscheiben sind erforderlich, um den Bäumen geeignete Lebensbedingungen zu gewährleisten.

3.7.3 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum

Zum Zweck der Gestaltung der "Eingangssituation" in Verbindung mit der Anlage des Kreisverkehrsplatzes wird die Anpflanzung von 10 Bäumen vorgeschrieben.

Die Baumpflanzungen dienen der räumlichen Gliederung und der ortsbildgerechten Eingrünung der Nahversorgungseinrichtungen sowie der Markierung des Ortseinganges. Sie vermindern weiterhin kleinklimatische Negativ-Auswirkungen der Bebauung.

Die Anpflanzung dient darüber hinaus als Ersatz für den Verlust von vier nach der Baumschutzsatzung der Stadt Kerpen geschützten Bäumen.

Bei der Pflanzung sind die Schutzauflagen für vorhandene Leitungen sowie straßenverkehrliche Belange zu berücksichtigen.

3.7.4 Pflanzungen auf nicht überbauten Flächen (im Teil A)

Durch die Festsetzung soll ein größtmögliches Maß an Durchgrünung des Gebietes erzielt werden. Insbesondere soll nach Norden hin eine Mindest-Eingrünung erreicht werden. Die Gehölzpflanzungen sind sowohl für das Ortsbild als auch für die Entwicklung interner Biotope von Bedeutung.

*** Änderungen / Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung**

4. Bodenordnung

Da die Flächen des Bebauungsplanes weitgehend im Besitz des Vorhabenträgers sind, wird die Bebauung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes auf der Basis des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Die Anbindung des Plangebietes über die neue Erschließungsstraße mit Anschluss an den Kreisverkehr / Hauptstraße wird durch den Bebauungsplan Bu 315 gesichert. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahme erfolgt auf der Basis privatrechtlicher vertraglicher Regelungen mit der Stadt Kerpen in Kooperation der beteiligten Vorhaben - und Erschließungsträger.

5. Städtebauliche Kennwerte

Gesamt Bruttobauland BBL₂		21.182 m²
Nettobauland Sondergebiet NBL		14.072 m²
- davon Stellplatzanlage mit Zufahrt	5338 m ²	
- davon überbaubare Fläche(Baugrenzen)	4975 m ²	
davon Grünflächen	3759 m ²	
- davon Fläche zur Anpflanzung	3240 m ²	
- davon sonstige Grünfläche	519 m ²	
Verkehrsfläche VF insgesamt		7110 m²
- davon allgemeine Verkehrsfläche	7110 m ²	
- NBL/BBL		66,40 %
- VF/BBL		33,60 %
- GF/NBL		26,70 %

**STADT KERPEN, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bu 315
 “ Sondergebiet Steinweg “ , Stadtteil Buir**

SATZUNGSBESCHLUSS

BEBRÜNDUNG TEIL II, UMWELTBERICHT:

S. 9

1. Einleitung

Gemäß § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren eines Bauleitplanes ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und stellt deshalb den Teil II der Begründung dar.

Dieser Umweltbericht stellt in Kurzform die wesentlichen Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bu 315 dar. Er beschreibt die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der negativen Auswirkungen sowie die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans.

Der Umweltbericht wurde entsprechend dem Stand des Verfahrens fortgeschrieben.

2. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplan-Verfahren anzuwenden sind.

Als Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben:

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch	TA Lärm BImSchG + VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW Baugesetzbuch	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die <u>Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume</u> sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Boden	Bodenschutzgesetz	Ziele des BodSchG sind - Der langfristige <u>Schutz des Bodens</u> hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tier und Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, - Der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, - Die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten

**STADT KERPEN, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bu 315
 “ Sondergebiet Steinweg “ , Stadtteil Buir**

SATZUNGSBESCHLUSS

BEBRÜNDUNG TEIL II, UMWELTBERICHT:

S. 10

	Baugesetzbuch	<u>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden</u> durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Landeswassergesetz	Sicherung der <u>Gewässer</u> als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Ziel der Wasserwirtschaft ist der <u>Schutz der Gewässer</u> vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft / Luftqualität	Bundesimmissionsschutzgesetz TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der <u>Atmosphäre</u> sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (<u>Immissionen</u>) sowie <u>Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen</u> (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch <u>Luftverunreinigungen</u> sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der <u>klimatischen Verhältnisse</u>) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsschutzgesetz	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der <u>Landschaft</u> auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften <u>Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft</u> .
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch Denkmalschutzgesetz	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die <u>Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</u> zu berücksichtigen. <u>Bau- und Bodendenkmäler</u> sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

3. Beschreibung des Planvorhabens

Auf einem ca. 2,1 ha großen Gelände am östlichen Rand des Kerpener Stadtteils Buir sollen zwei Einzelhandelseinrichtungen mit 850 m² Verkaufsfläche und 1270m² Verkaufsfläche bauleitplanerisch entwickelt werden. Die städtebauliche Situation wird so weiterentwickelt, dass sich die Maßnahme in die geplante Siedlungsentwicklung in diesem Ortsteil einfügt.

4. Bestandsdarstellung und – bewertung des Plangebietes (Raumanalyse)

Das Plangebiet stellt einen am Ortsrand gelegenen, in der 50. Änderung des Flächennutzungsplans der parallel als Sonderbaufläche für Einzelhandel dargestellten Bereich dar. Die 50. Änderung des Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Entsprechend den Zielen der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes soll hier der Standort als Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel mit maximal ca. 2100 qm Verkaufsfläche entwickelt werden.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bu 315 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Wirkungsprognose / Beschreibung und Bewertung im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Durch die vorgesehene Bebauung und die Stellplatzanlage der bisherigen un bebauten Flächen werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Diese beziehen sich insbesondere auf Versiegelungen des Bodens durch den Bau der Einkaufseinrichtungen, deren Zufahrt und Stellplätze sowie die Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Verlust des zum heutigen Zeitpunkt unversiegelten Bodens durch die Neuversiegelung beeinträchtigt das ökologische Gefüge und muss deshalb ausgeglichen werden.

Hierzu dienen die Maßnahmen zur Eingrünung sowie weitere Kompensationsmaßnahmen, die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und Umweltbericht zum Bebauungsplan ermittelt und konkretisiert werden und in das weitere Bebauungsplanverfahren integriert werden.

5.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1.1 Schutzgut Mensch/ Bevölkerung

• **Lärm**

Verkehrslärm

a) Emissionen durch die Neuplanungen:

Mit Verkehrslärm durch zusätzliches Verkehrsaufkommen aus den geplanten Sonderbauflächen insbesondere durch Lieferverkehre und Kundenverkehr ist vermehrt zu rechnen.

b) Immissionen auf die neu ausgewiesenen Bauflächen:

Immissionen werden im Wesentlichen durch den Kfz-Verkehr auf der L 276 ausgelöst.

Maßnahmen:

Zur Ermittlung der notwendigen Maßnahmen wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass keine besonderen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen.

Prognose der Nullvariante:

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die zusätzlichen Verkehre (Lieferverkehre und Kundenverkehr) hier nicht entstehen, allerdings würden durch andere Standorte die Verkehre nur verlagert werden.

Bewertung:

Die Belastungen die sich aus dem Vorhaben ergeben, wurden durch ein Schallgutachten auf der Ebene des Bebauungsplanes exakt ermittelt und kommt zu dem Schluss, dass von nachteiligen Auswirkungen auf Schutzgüter nicht auszugehen ist.

• **Altlasten**

Das Altlastenkataster stellt im Bereich des Plangebietes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen dar.

Maßnahmen:

Es sind keine Maßnahmen auf der Ebene der Bauleitplanung erforderlich.

Prognose der Nullvariante:

nicht erforderlich

Bewertung:

Es ist von keiner nachteiligen Auswirkung auf Schutzgüter auszugehen.

5.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- **Pflanzen**

Die Vegetation im Plangebiet ist großflächig durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung geprägt. Eine spontane Besiedlung der Flächen mit natürlicher Vegetation ist dadurch nur sehr eingeschränkt oder gar nicht möglich.

Eine zusammenhängende Fläche mit natürlicher oder naturnaher Vegetation ist nicht vorhanden.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes direkt betroffen sind im überwiegenden Maße Ackerflächen und strukturarme Randbereiche zu Böschungen.

Entlang des Steinweges (L276) befindet sich eine alte Bergahorn-Allee (*Acer pseudoplatanus*), die im Landschaftsplan als Geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt ist. Teile dieser Allee (vier Bäume) werden von der Baumaßnahme des Kreisverkehrsplatzes beansprucht.

Maßnahmen:

Der Grad der Versiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt.

Die von der Baumaßnahme nicht betroffenen Großgehölze sind durch geeignete Maßnahmen während der Baumaßnahme vor Beschädigungen zu schützen

Das Maß des **Ausgleichs** wird im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages bewertend ermittelt und konkretisiert.

Die **Nullvariante** würde den Entzug bewirtschafteter Ackerflächen und eine Versiegelung der Flächen verhindern. Da der Flächennutzungsplan hier gewerbliche Bauflächen darstellt, wäre eine Versiegelung in ähnlichem oder höherem Grad langfristig jedoch nicht auszuschließen.

Bewertung:

Durch die Umsetzung der Planung werden relativ geringwertige Biotop beansprucht. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit durch anfallende Kompensationsmaßnahmen das Plangebiet landschaftsgerecht einzugrünen. Dies führt zu einer Aufwertung der ausgeräumten Landschaft im Planbereich.

Es ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen zu rechnen.

- **Tiere**

Das Plangebiet zeichnet sich durch großflächige, wenig gegliederte und intensiv bewirtschaftete Ackerflächen aus. Dies weist im Regelfall auch auf eine gering ausgeprägte und schützenswerte Fauna hin.

Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet.

Entlang des Steinweges (L 276) befindet sich eine alte Bergahorn-Allee (*Acer pseudoplatanus*), die im Landschaftsplan als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ festgesetzt ist. Die Lage an der stark befahrenen Landesstraße schränkt die ökologische Bedeutung des Baumbestandes als Lebensraum für Tiere ein. Neben ihrer Funktion als (Teil-) Lebensraum für wenig stör anfällige Tierarten (z. B. einige Vogelarten, Insekten) hat die Allee eine gewisse Bedeutung für den regionalen Biotopverbund.

Maßnahmen:

Um erhebliche Beeinträchtigung zu vermeiden werden Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen vorgenommen. Diese werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag in ihrer Art und Weise näher bestimmt.

Prognose der Nullvariante:

Durch die bestehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan ist davon auszugehen, dass eine Nullvariante nur eine zeitliche Verschiebung der in Anspruchnahme hier betroffener Flächen bedeutet, im Zuge derer mit ähnlichen Auswirkungen zu rechnen wäre.

Bewertung:

Es ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere zu rechnen.

5.1.3 FFH- und Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile

Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile werden im Plangebiet der Bu 315 nicht betroffen.

5.1.4 Schutzgut Boden

Die hier betroffenen Böden wurden gutachterlich auf der Ebene des Bebauungsplanes untersucht.

Durch das Vorhaben sind Veränderungen der Bodeneigenschaften und der Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung zu erwarten, sowie die Veränderung des natürlich gewachsenen Bodengefüges während der Baumaßnahmen (Teil A).

Eine Maßnahme zur **Vermeidung** ist der schonende Umgang mit dem Schutzgut Boden und die Beschränkung der Bauflächen. Während der einzelnen Baumaßnahmen sind die entsprechenden DIN-Normen zur Bodenbearbeitung zu beachten.

Die **Verringerung** der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wird durch die Festsetzung von unversiegelten Pflanzflächen erreicht.

Der **Ausgleich** der vorgesehenen Versiegelungen erfolgt in Form einer Aufwertung des Bodens im Plangebiet. Durch die Bepflanzung mit Gehölzen werden die Bodenfunktionen wie Luft- und Wasserhaushalt, Speicher- und Filterfähigkeit sowie der Erosionsschutz verbessert. Durch die Nutzungsänderung werden landwirtschaftliche Vorbelastungen (Einträge von Pflanzenschutz- und Düngemitteln) zurückgeführt.

Prognose der Nullvariante:

Im Falle der Nullvariante werden die Böden zunächst nicht verändert.

Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan ergibt sich jedoch die Möglichkeit von Planungen, deren Verwirklichung die Böden vergleichbar, voraussichtlich sogar höher beanspruchen und deren Versiegelungsgrad größer sein könnte.

Bewertung:

Durch die anstehenden Kompensationsmaßnahmen können Böden durch Bepflanzung ökologisch aufgewertet werden.

Infolgedessen ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu rechnen.

5.1.5 Schutzgut Wasser

• **Oberflächengewässer**

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Oberflächengewässer.

• **Grundwasser**

Die im Plangebiet aufgefundene Lössschicht kann gemäß Bodengutachten (Dr. Shakir 226/06) als geringdurchlässige Deckschicht eingestuft werden. In den darunter liegenden Hauptterrassen kann Grundwasser erwartet werden.

Es gibt keinen Hinweis auf eine Grundwasserbeeinflussung

Maßnahmen:

Um eine zukünftige Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen, wird das leicht belastete Niederschlagswasser, das auf den Stellplätzen und Zufahrten (Teil A) anfällt in das Netz der örtlichen Kanalisation eingeleitet. Das nicht belastete, auf den Dachflächen der baulichen Maßnahmen anfallende, Niederschlagswasser wird im Bereich des Plangebietes versickert. Der Einbau entsprechender Vorrichtungen kann am Rand der Fläche zur Anpflanzung

von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Süd- und Ostrand des geplanten Nahversorgungszentrums) erfolgen. Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate als Folge der geplanten Bebauung kann somit vermindert werden, gleichzeitig kann ein Beitrag zur Verringerung von Abflussspitzen der Vorfluter geleistet werden. Oberflächengewässer und Grundwasser werden im Wesentlichen nicht beeinträchtigt.

Prognose der Nullvariante:

Die Nullvariante würde eine Versiegelung nur temporär verhindern. Aufgrund der Darstellung des Planbereiches im aktuellen Flächennutzungsplan als " gewerbliche Bauflächen " ist eine Flächenversiegelung nach derzeitigem Planungsrecht bereits präjudiziert.

Bewertung:

Oberflächengewässer werden innerhalb des Plangebietes nicht durch die Planung berührt. Im Weiteren ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu rechnen.

5.1.6 Schutzgut Luft

• **Luftschadstoff-Immissionen**

Das Plangebiet ist vorbelastet durch Luftschadstoffimmissionen aus dem Straßenverkehr der L 276.

Die Immissionsbelastung im Plangebiet wird sich durch den Fahrzeugverkehr im Plangebiet vergrößern.

Luftschadstoff-Emissionen

Wesentliche Emittenten entstehen auch Kfz bedingte Emissionen aus dem Kundenverkehr sowie dem Lieferverkehr der Einzelhandelseinrichtungen.

Maßnahmen:

Eine Maßnahme zur Verringerung der Zunahme der Immissionen ist die Einhaltung der geltenden Immissionsschutzgesetze. Konkrete Minderungsmaßnahmen zur Minderung der Emissionen aus Kfz-Verkehr sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht vorgesehen.

Prognose der Nullvariante:

Im Falle der Nullvariante bleibt der heutige Zustand bestehen, so dass vergleichbare Immissionen aus der Realisierung zukünftiger auf Grund der Darstellung im Flächennutzungsplan entwickelter Planungen entstehen können.

Bewertung:

Durch die Umsetzung der Planung entstehen zusätzliche Immissionen, die jedoch durch die Einhaltung der verbindlichen Immissionsschutzgesetze eingeschränkt werden. Es ist deshalb nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft zu rechnen.

5.1.7 Schutzgut Klima

• **Örtliches Kleinklima**

Durch großflächige Versiegelungen kommt es zu einer Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch schnelleres Aufheizen und verminderter Staubbindung.

Maßnahmen:

Die vorhandenen Bäume werden bis auf vier erhalten. Zusätzlich werden insgesamt mindestens 16 neue Bäume angepflanzt.

Alle nicht überbauten Flächen werden als Grünflächen angelegt und unterhalten.

Prognose der Nullvariante:

Die Nullvariante würde die oben beschriebenen Beeinträchtigung nicht verhindern, sondern nur aufschieben, da vergleichbare Einwirkungen aus der Realisierung von Planungen auf Grund der Darstellungen im Flächennutzungsplan entstehen können.

Bewertung:

Durch die Umsetzung der Planung entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung, wenn die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen eingehalten werden.

Die Veränderungen des Kleinklimas sind ebenfalls nur wenig erheblich und tendenziell positiv, da umfangreiche Durchgrünungsmaßnahmen das Mikroklima im Plangebiet verbessern.

5.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur und Sachgüter sind von der Planung voraussichtlich nicht betroffen.

Maßnahmen:

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erheblicher negativer Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes insofern vorgesehen, als dass im Bebauungsplan auf das erforderliche Verhalten bei Auffinden von Bodendenkmälern hingewiesen wird.

Prognose der Nullvariante:

Im Falle der Nullvariante bleibt es beim Jetzt-Zustand, das heißt bei der Realisierungsmöglichkeit im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes.

Bewertung:

Es sind keine direkten und erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

5.1.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Teile der im Landschaftsplan als Geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzten Allee (Vier Bäume) werden von der Baumaßnahme des Kreisverkehrsplatzes beansprucht. Es ergibt sich eine Veränderung des Ortsbildes durch den Verlust der Alleebäume.

Maßnahmen:

Anordnung, Dimensionierung und Gestaltung der Gebäude werden so festgesetzt das sich die Nahversorgungseinrichtungen in das Ortsbild einfügen.

Die Neudefinition des Ortsrandes wird mit der Anlage des Kreisverkehrsplatzes weiter ausgestaltet.

Prognose der Nullvariante:

Durch den Verzicht auf die Errichtung des Vorhabens insbesondere des Kreisverkehrsplatzes würde der Staus quo erhalten bleiben.

Bewertung:

Insgesamt sind die Veränderungen des Ortsbildes positiv zu bewerten, da das Baugebiet durch umfangreiche Durchgrünung orts- und landschaftsbildgerecht eingebunden wird. Somit ist von einer Aufwertung des Schutzgutes auszugehen.

5.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

In der Gesamtbetrachtung ist keine erhebliche Kumulation der Effekte im Wirkungsgefüge von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgütern zu erwarten.

Prognose der Nullvariante:

Die Nullvariante würde keinen erheblichen Unterschied zur Planung ausmachen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden für die einzelnen betroffenen Schutzgüter beschrieben.

Bewertung:

Es ist keine Verstärkung der Beeinträchtigungen in Wechselwirkung der oben beschriebenen Schutzgüter zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich sind für die einzelnen betroffenen Schutzgüter formuliert.

**STADT KERPEN, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bu 315
 " Sondergebiet Steinweg " , Stadtteil Buir**

SATZUNGSBESCHLUSS

BEBRÜNDUNG TEIL II, UMWELTBERICHT:

S. 16

6. Bilanzierung des Kompensationsbedarfs

Die Eingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild werden in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und dem Umweltbericht untersucht. Ihnen stehen Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenüber, die in den zeichnerischen und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Niederschlag finden.

Vermeidungsmaßnahmen im eigentlichen Sinne, etwa die Erhaltung von Bäumen beziehen sich nur auf Bäume entlang der L 276. Weitere Maßnahmen sind im Plangebiet geboten, da es dort keinen nennenswerten Gehölzbewuchs gibt. Die Vermeidungsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren präzisiert.

Eingriffsbilanzierung - Biotoppotential Teilbereich A (Nahversorgungszentrum)

A. Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes

1	2	3	4		5	6	7	8
Biotop-Nr. <small>(s. Karte 1: Bestand und Konflikte)</small>	Code <small>(lt. Biotop-typenwert-liste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)		Grundwert A <small>(lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert <small>(Sp. 5 x Sp. 6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp. 4 x Sp. 7)</small>
1	3.1	Acker	14.073		2	1	2	28.146
Gesamtflächenwert A							<small>(Summe Sp. 8)</small>	28.146

B. Zustand des Untersuchungsgebietes nach Umsetzung des Städtebaulichen Entwurfs

1	2	3	4		5	6	7	8
Biotop-Nr. <small>(s. Karte 2: Landschaftspflegerische Maßnahmen)</small>	Code <small>(lt. Biotop-typenwert-liste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)		Grundwert A <small>(lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert <small>(Sp. 5 x Sp. 6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp. 4 x Sp. 7)</small>
			%					
Gebäudeflächen, Fahrgassen und Parkflächen								
7	1.2	versiegelte Fläche (Dachflächen) mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers	3.285	23,3	0,5	1	0,5	1.643
6	1.2	versiegelte Fläche mit integrierten Grünstreifen und Baumpflanzungen	6.624	47,1	0,5	1	0,5	3.312
3	1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken	37	0,3	1	1	1	37
2	4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker (mit Baumpflanzungen)	887	6,3	3	1,1	3,3	2.927
1	8.1	Hecken, Gebüsch	3240	23,0	6	1,2	7,2	23.328
Gesamtflächenwert B							<small>(Summe Sp. 8)</small>	31.247

C. Gesamtbilanz <small>(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)</small>	3.101
---	-------

Eingriffsbilanzierung Biotoppotential Teilbereich B (Verkehrliche Erschließung)

**STADT KERPEN, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bu 315
 " Sondergebiet Steinweg " , Stadtteil Buir**

SATZUNGSBESCHLUSS

BEBRÜNDUNG TEIL II, UMWELTBERICHT:

S. 17

A. Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes

1	2	3	4	5	6	7	8
Biotop-Nr. <small>(s. Karte 1: Bestand und Konflikte)</small>	Code <small>(lt. Biotop- typenwert- liste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biototypenwertliste)</small>	Fläche <small>(m²)</small>	Grundwert A <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert <small>(Sp. 5 x Sp. 6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp. 4 x Sp. 7)</small>
5	1.1	Versiegelte Fläche (Asphalt, Beton)	2.889	0	1	0	0
4	1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken	651	1	1	1	651
3	2.1	Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)	357	2	1	2	714
2	2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	1.185	3	1	3	3.555
1	3.1	Acker	2.038	2	1	2	4.076
Gesamtflächenwert A <small>(Summe Sp. 8)</small>							8.996

B. Zustand des Untersuchungsgebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Biotop-Nr. <small>(s. Karte 2: Landschaftspflegerische Maßnahmen)</small>	Code <small>(lt. Biotop- typenwert- liste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biototypenwertliste)</small>	Fläche <small>(m²)</small>	%	Grundwert A <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert <small>(Sp. 5 x Sp. 6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp. 4 x Sp. 7)</small>
7	1.1	Versiegelte Fläche (Asphalt, Beton)	5.176	72,8	0	1	0	0
5	2.1	Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)	747	10,5	2	1	2	1.494
4	2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	1.187	16,7	3	1	3	3.561
Gesamtflächenwert B <small>(Summe Sp. 8)</small>								5.055

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

-3.941

Die Eingriffsbilanzierung kommt für den **Teilbereich A** (Nahversorgungseinrichtungen) zu einem Ergebnis von **+ 3.101** Punkten.

Für den **Teilbereich B** der Verkehrlichen Anlagen ergibt sich ein Defizit von **-3.941** Punkten.

Das hier vorhandene Defizit wird durch entsprechende zusätzliche Aufwertung der Außenflächen des Vorhabens ausgeglichen.

7. Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden durch die Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden ausgeschlossen.

Zur Ermittlung des durch das Projekt entstehenden Lärmes, insbesondere durch Lieferverkehr und durch die Stellplatzanlage, wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Gemäß des Gutachten (Graner und Partner, Bergisch Gladbach, 06.04.2006) wird die Einhaltung der zulässigen Emissionswerte gewährleistet. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in das weitere Planverfahren integriert.

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens trifft das Bodengutachten von Dr. Riyad Shakir (226/06). Teile des anfallenden Niederschlagswassers werden gemäß § 51 a LWG auf dem Grundstück versickert.

8. Zusammenfassung

Seit dem 20.07.2004 ist zu neu begonnenen Bauleitplanverfahren ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 (2a) BauGB). Der Umweltbericht als zentraler Bestandteil der Umweltprüfung stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar. Die umweltrelevanten Gutachten sind im Umweltbericht einzuarbeiten.

Nach § 2 BauGB ist für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine solche Prüfung durchzuführen ist, im Verfahren eines Bebauungsplanes ein so genannter Umweltbericht in dessen Begründung aufzunehmen.

Nach der Anlage 1, Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" zum Artikelgesetz wird gemäß

- Nr. 18.6 für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung für den im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm gemäß A in Spalte 2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nur im Aufstellungsverfahren erforderlich.
- Nr. 18.4 für den Bau eines Parkplatzes für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Größe von gem. Nr. 18.4.2 0,5 ha bis weniger als 1,0 ha eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nur im Aufstellungsverfahren erforderlich.

**STADT KERPEN, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bu 315
 “ Sondergebiet Steinweg “ , Stadtteil Buir**

SATZUNGSBESCHLUSS

BEBRÜNDUNG TEIL II, UMWELTBERICHT:

S. 19

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Immissionsbelastung durch Lärm und Abgase 	•
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Teillebensräumen auf Acker und Grünland und Chance zur Entwicklung von Lebensraumpotenzialen durch grünordnerische Gestaltung • Keine Beeinträchtigung streng geschützter Arten 	•
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Ertragsfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Oberflächenwasserretention, Standort für Tier- und Pflanzenwelt) • Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Überbauung, Bodenbewegung und Verdichtung • Keine Beeinträchtigung ökologisch sensibler Böden 	-
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und Grundwasser 	-
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung, Bodenversiegelung und Verlust lokalklimatisch wirksamer Freiflächen 	•
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Überformung der Landschaft 	•
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Kultur- und Sachgüter sind voraussichtlich nicht betroffen 	-
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Wechselwirkungen zu erwarten 	-
Schutzgebiete gem. BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Keine FFH- oder Vogelschutzgebiete • Keine Naturschutzgebiete 	-

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / - nicht erheblich

nach: W. Schrödter, K. Habermann-Nieße u. F. Lehmborg: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Hrsg.: vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V. / Niedersächsischer Städtetag, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, Bonn, September 2004

Die **allgemeine Vorprüfung** wurde im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes durchgeführt. Die umweltrelevanten Eingriffe wurden im Einzelnen im Umweltbericht dargestellt und bewertet.

Als Ergebnis wird festgestellt:

- Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind als nicht oder wenig erheblich einzustufen.
- Eine Verminderung der Auswirkungen des Vorhabens erfolgt durch die vorgesehene Bepflanzung nicht versiegelter Flächen an den Rändern der Baumaßnahme sowie durch die Reduzierung der Versiegelungsflächen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht.
- Zur Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des Ortsbildes sowie der Sach- und Kulturgüter und des Schutzgutes Mensch werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Die im Rahmen des Umweltberichtes erläuterten Belange machen deutlich, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Meckenheim, den 30.03.2006, Ergänzung 23. 02. 2007

SGP

Architekten + Stadtplaner

