

SATZUNGSBESCHLUSS :

1. Allgemeine Vorgaben

- 1.1 Vorhabenträger
- 1.2 Verfahrensstand
- 1.3 Änderungen nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- 1.4 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.5 Situation
 - 1.5.1 Stadtstrukturelle Einbindung
 - 1.5.2 Topographie und Landschaft
- 1.6 Restriktionen
- 1.7 Vorhandenes Planungsrecht

2. Ziel und Zweck der Planung

- 2.1 Allgemeine Ziele
- 2.2 Belange von Kindern und Jugendlichen
- 2.3 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 und Ruhender Verkehr
- 3.6 Ver- und Entsorgung
- 3.7 Grünflächen, Ökologie
 - 3.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 3.8.1 Lärmimmissionen
 - 3.8.2 Altlasten

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 4.1 Farbgebung der Dächer

5. Bodenordnung

6. Städtebauliche Kennwerte

7. Kosten

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Vorhabenträger

Der Bebauungsplan Tü 302 "An der Villekaule" wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Vorhabenträger ist die Firma LIDL Dienstleistungen GmbH & Co. KG. Die Firma LIDL hat die maßgeblichen Grundstücke des Plangebietes zum Zweck der Bebauung mit einem Discountmarkt sowie den dazu erforderlichen Nebenanlagen und Freiflächen erworben bzw. Kaufoptionen mit dem Grundstückseigentümer notariell beurkundet. Rechtsgrundlage für die Realisierung des Vorhabens entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Tü 302 ist der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kerpen und dem Vorhabenträger.

Zur besseren Erreichbarkeit, insbesondere aber auch zur Erhöhung der Sicherheit bei der Einfahrt auf das Marktgelände, wird die Heerstrasse von der Einfahrt zum Marktgelände bis zur Kreuzung Heerstraße / B 264 ausgebaut. In den Ausbau wird der Knotenpunkt Platanenallee / Einfahrt zum Marktgelände einbezogen. Diese vom Vorhabenträger zu finanzierende Maßnahme wird nicht unmittelbarer Bestandteil des Vorhabens. Die Realisierung dieser Straße ist Gegenstand des getrennt geschlossenen Durchführungsvertrages.

1.2 Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung vom 18.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Tü 302 "An der Villekaule" Kerpen - Türnich gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 22.06.2004 bis 26.07.2004 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.06.2004 benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 26.07.2004 gebeten.

Der Durchführungsvertrag zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde von dem Vorhabenträger und der Stadt Kerpen unterzeichnet.

1.3 Änderungen nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Trägerbeteiligung vorgebrachten Äußerungen führte zu geringfügigen Planänderungen. Aufgrund des erforderlichen Ausbaus der Heerstraße wurde die Einfahrt zum Marktgelände im Vergleich zu der ursprünglichen Darstellung um etwa 20 m nach Süden verlegt, um mit der Platanenallee einen gemeinsamen Knotenpunkt zu erhalten. Durch diese Verlagerung ergaben sich geringfügige Veränderungen in der Anordnung der Stellplätze im Vorhabengebiet, eine Änderung der Grundzüge der Planung ist dadurch jedoch nicht gegeben.

Aufgrund der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 03.08.2001 sind Umweltbelange in die Bauleitplanung einzustellen. Die Anlage 1 des UVPG enthält eine Liste "UVP - pflichtiger Vorhaben". Für "Städtebauprojekte" nennt die

Ziffer 18.7.2 einen unteren Schwellenwert von 20.000 m² überbaubarer Fläche im Sinne des § 19 (2) Bau NVO. Der Bebauungsplan TÜ 302 hat eine Brutto-Gesamtfläche von ca. 10.200 m². Die Summe der überbaubaren Flächen beträgt ca. 1.550 m², die der versiegelten Flächen (Parkplatzfläche) etwa 4.000 m². Mit insgesamt etwa 5.500 m² liegt das Vorhaben somit deutlich unter dem Schwellenwert.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. S. 1359) verpflichtet der Gesetzgeber die Gemeinden, sämtliche städtebaulichen Vorhaben einer Umweltprüfung zu unterwerfen. Da die Einleitung dieses Verfahrens TÜ 302 „An der Villekaule“ vor dem Änderungszeitpunkt dieses Gesetzes beschlossen wurde, ist gem. §§ 233, 244 BauGB der neuen Fassung eine Bearbeitung nach altem Recht möglich und insbesondere ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den neuen gesetzlichen Bestimmungen nicht erforderlich.

Damit ist eine Anwendung des UVPG im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich. Zu den Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft wird im landschaftspflegerischen Begleitplan, dem schalltechnischen Gutachten, dem Bodengutachten, sowie in der Begründung zum Bebauungsplan Stellung bezogen.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Kerpener Stadtteils Türnich. Es handelt sich um ein momentan unbebautes Areal östlich der L 163. Im Norden wird es durch die B 264 begrenzt, östlich und südlich schließt sich Wohnbebauung an, im Westen wird es durch die L 163 begrenzt. Im Einzelnen werden die Flurstücke Gemarkung Türnich, Flur 9, Nrn. 29/3, 29/5, 32, 184, 187 - 192, 228 von dem Vorhaben betroffen. Das Vorhabengebiet umfasst eine Fläche von etwa 10.200 m².

Die äußere Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die vorhandene Heerstraße (L163), welche zu diesem Zweck ausgebaut werden muss. Dieser Ausbau erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Ausbaumaßnahme ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens, ihre Realisierung wird im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung sowie im Rahmen eines Durchführungsvertrages zwischen Stadt Kerpen und dem Vorhabenträger vertraglich geregelt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Anlage 1 b (Planverkleinerung) sowie der Planurkunde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan TÜ 302 im Maßstab 1: 500 zu entnehmen.

1.5 Situation

1.5.1 Stadtstrukturelle Einbindung

Aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur der Stadt Kerpen mit ihren mehr als 60.000 Einwohnern haben sich mehrere leistungsfähige Subzentren in den einzelnen Ortszentren gebildet. So sind in den größeren Stadtteilen Kerpen (14.600 Einwohner), Sindorf (14.800 Einwohner) und Horrem (10.800 Einwohner) bereits vielfältige Einkaufsgelegenheiten ge-

geben. In den kleineren Stadtteilen hat sich dagegen diese günstige Einzelhandelsstruktur noch nicht eingestellt mit der Folge, dass zum Einkauf von Waren für den täglichen und kurzperiodischen Bedarf mitunter große Wege zurückgelegt werden müssen, teilweise gar über Ortsgrenzen hinweg in die benachbarten Stadtteile von Erftstadt. In dem Stadtteil Kerpen Türnich mit seinen knapp 4.000 Einwohnern, aber auch mit den unmittelbar benachbarten Stadtteilen Brüggen (etwa 4.600 Einwohner) und Balkhausen (ca. 2.600 Einwohner) ist aus Sicht des Vorhabenträgers eine Unterversorgung bezüglich Lebensmitteln und Waren für den täglichen Bedarf gegeben, der die Ansiedlung eines weiteren Discountmarkts rechtfertigt.

Momentan finden sich in unmittelbarer Umgebung keine Discountmärkte, die nächsten Anbieter sind in den Stadtteilen Brüggen, Kerpen und Horrem zu finden. Die Ansiedlung eines Discounters an dieser Stelle verbessert die Nahversorgungssituation nicht nur in Kerpen - Türnich, sondern in der Stadt Kerpen insgesamt, ohne dabei nachteilig auf die vorhandenen und auch auf die zukünftigen Einzelhandelseinrichtungen zu wirken.

Das Vorhabengebiet, in dem der Discountmarkt errichtet werden soll, ist derzeit ungenutzt und naturnah geprägt. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um eine Grünlandbrache.

1.5.2 Topographie und Landschaft

Das Gelände fällt von Osten nach Westen ab. Der westliche Teil kann als fast eben bezeichnet werden, nach Osten ist eine Hangkante deutlich erkennbar. Das Relief ist durch mehrere künstliche Eingriffe in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen gekennzeichnet: So wurde ein Teil des Geländes als Auskiesungsfläche genutzt. Insgesamt ergeben sich maximale Geländehöhenunterschiede von bis zu 7 m.

1.6 Restriktionen

Das Vorhaben ordnet sich aufgrund seiner geringen Größe und der vorgesehenen Nutzung in das bestehende Siedlungsgefüge von Kerpen – Türnich ein. Als Einzelhandelsobjekt gehen von ihm unmittelbar keine Emissionen aus, mittelbar kann der auf das Vorhaben gerichtete Verkehr in geringfügigem Maße Beeinträchtigungen hervorrufen. Diese werden durch bauliche Maßnahmen kompensiert. Notwendige diesbezügliche Untersuchungen sind durchgeführt worden.

Ein Teil des Geländes ist aufgrund der ehemaligen Nutzung und aufgrund der vorhandenen Aufschüttungen / Ablagerungen als Altlastenverdachtsfläche einzuschätzen. Ein durchgeführtes umwelt- und abfalltechnisches Gutachten hat im Detail Aufschluss über die im Boden verborgenen und im Rahmen der Realisierung der Maßnahme zu beseitigenden Schadstoffe ergeben.

Das Plangebiet wird am nördlichen Rand parallel zur Bundesstraße von Leitungen des RWE durchzogen. In der Planung werden diese Leitungen berücksichtigt, indem sie nicht durch Gebäude und Nebenanlagen (Parkplatz) und Zufahrten überbaut werden.

1.7 Vorhandenes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es erforderlich, diesen Flächennutzungsplan im Hinblick auf die zukünftige Nutzung zu ändern. Dies geschieht im Rahmen eines Parallelverfahrens als 43. Änderung des FNP der Stadt Kerpen.

Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 16.08.2004 bestätigt, dass die Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Kerpen sind im betreffenden Bereich Verkehrsflächen festgesetzt, welche die Voraussetzungen für eine leistungsfähige Verbindung zwischen der L 163 und der B 264 beinhalten. Ferner sind in diesem Bebauungsplan Flächen für einen Lärmschutzwall festgesetzt, welche die von diesen vorgesehenen Verkehrsflächen ausgehenden und auf die benachbarten Wohngebiete einwirkenden Emissionen abhalten sollen. Diese im Bebauungsplan festgesetzte Form der Verknüpfung der beiden Straßen ist zwischenzeitlich aufgegeben worden, stattdessen soll der Knotenpunkt zwischen B 264 und L 163 durch einen zweistreifigen Kreisverkehrsplatz umgestaltet werden. Durch die deutlich geringere Flächeninanspruchnahme mittels des Kreisverkehrs werden im betreffenden Bereich Flächen frei, die einer andersartigen Nutzung zugeführt werden können. Dies soll mit der Ansiedlung eines Discountmarktes geschehen. Da in dem betroffenen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Discountmarktes nicht erfüllt sind, ist es erforderlich, das alte Planungsrecht aufzuheben und neues Planungsrecht mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu schaffen.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Allgemeine Ziele

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einzelhandelsnutzung im betreffenden Bereich sowie für die Errichtung des oben bezeichneten Verbrauchermarktes zu schaffen. Zur Realisierung des Vorhabens werden durch den Vorhabenträger alle erforderlichen planungsrechtlichen Maßnahmen getroffen. Die aus dem Vorhaben resultierenden Erfordernisse im Hinblick auf Anbindung des Vorhabengebietes an die äußeren Erschließungsstraßen werden vom Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit dem Straßenbaulastträger und den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung Kerpen erfüllt.

Wesentliche Voraussetzungen für die Standortqualitäten eines Standortes sind eine gute Erreichbarkeit sowie die Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen. Diese sind hier erfüllt. Das Vorhabengebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem großen Wohngebiet mit etwa 1.250 Bewohnern. Diese Nähe zu diesem Wohnschwerpunkt des Stadtteils Türnich verbunden mit der guten Erreichbarkeit des Standortes über die L 163 aus der Ortslage Türnich und über die B 264 prädestinieren diesen Standort für eine derartige Nutzung. Gleichzeitig sind Konflikte mit vorhandenen Wohnbereichen nicht erkennbar. Eventuelle Lärmbeeinträchtigungen werden durch bauliche Maßnahmen unterbunden, notwendige fachliche Untersuchungen zum Lärmschutz wurden durch den Vorhabenträger initiiert.

2.2 Belange von Kindern und Jugendlichen

Ziel der Planung ist die weitere Verbesserung der Versorgungsstruktur der Türnicher Bevölkerung mit Waren des täglichen bzw. kurzperiodischen Bedarfs und damit verbunden die Reduzierung der erforderlichen Wegelängen bei der Fahrt zu Discountmärkten an an-

deren Standorten im Kerpener Stadtgebiet. Da es sich bei dem Vorhaben nicht um eine Wohnnutzung, sondern um ein rein privates Projekt des Handels handelt, in dem neben dem Marktgebäude nur Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Anlieferungszone ausgewiesen sind, können innerhalb des Plangebietes keine Einrichtungen für Kinder und Jugendliche (Aufenthalts- oder Spielflächen) geschaffen werden. Dies ist auch aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht möglich, die vorgesehene Nutzung steht einer Ausweisung von Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche entgegen.

2.3 Grundzüge der städtebaulichen Planung

Erschließung

Die äußere Erschließung ist mit der L 163 – Heerstraße - gegeben, welche etwa 100 m nördlich der vorgesehenen Grundstückszufahrt mit der B 264 kreuzt. Sie verbindet Türnich mit dem Stadtteil Horrem. Grundsätzlich ist die Dimensionierung der L 163 als ausreichend für die vorgesehene Nutzung anzusehen. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Umgestaltung des Knotenpunkts L 163 / B 264 zu einem Kreisverkehr und aufgrund der Tatsache, dass zukünftig die Zufahrt zum Wohngebiet an der Platanenallee und die Zufahrt zum Verbrauchermarkt einen gemeinsamen Knotenpunkt mit der L 163 bilden, ist es notwendig, den Bereich zwischen Einmündung Platanenallee und dem zukünftigen Kreisverkehr neu zu gestalten. Zu diesem Zweck wurden durch ein Ingenieurbüro in enger Abstimmung mit dem Straßenbaulasträger und der Stadt Kerpen Änderungsplanungen erarbeitet. Die Ausführung dieser Änderungsplanung geschieht außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens und unterliegt vertraglichen Bindungen zwischen der Stadt Kerpen und dem Vorhabenträger.

Die innere Erschließung wird vollkommen durch eine großzügige Parkplatzanlage mit etwa 140 Stellplätzen gebildet. Die Fahrgassen zwischen den Parkreihen werden mit einer Breite von 6,50 bemessen. Die Pkw - Stellplätze erhalten Abmessungen von 2,50 Breite und 4,50 m Länge, welche unter Berücksichtigung des Pkw – Überstandes ausreichend ist. Die Stellplatzreihen werden jeweils von Pflanzstreifen begleitet, in welche die Versickerung des Oberflächenwassers nachweislich der Versickerungs- und Aufnahmefähigkeit des Bodens erfolgen soll. Innerhalb dieser Streifen werden Bäume gepflanzt, die eine optische Auflockerung des Parkplatzes herbeiführen sollen. Zusätzlich sollen die Grünelemente zu einer wenn auch mäßigen Verbesserung des Mikroklimas an diesem Standort beitragen, indem die Verdunstung vergrößert und damit die Erwärmung verringert wird.

Verkehrliche Bedeutung des Vorhabens

Hinsichtlich der verkehrlichen Bedeutung des Discountmarktes kann von einer Obergrenze von 600 bis 900 Kunden am Tag ausgegangen werden. Bei Märkten, die in sogenannten integrierten Lagen angesiedelt sind, bedienen sich bis zu 70 % der Kunden eines Pkws, während der übrige Teil zu Fuß, per Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreist. In nicht integrierten Lagen, so z.B. in Gewerbegebieten, kommen in aller Regel nahezu 100 % der Kunden mit dem Pkw zum Einkauf. Ein besonderes Kennzeichen von derartigen Einzelhandelseinrichtungen ist die Tatsache, dass die Kundenfrequenz relativ harmonisch über den ganzen Tag verteilt ist und keine typischen Spitzenzeiten erkennbar sind. Auch fällt der Zeitpunkt des Einkaufs in aller Regel außerhalb der Spitzenzeiten des Berufsverkehrs, so dass sich hier keine Überlagerungen ergeben. Geht man davon aus, dass ein Teil der Berufspendler die Fahrt vom Arbeitsplatz nach Hause mit der Einkaufsfahrt kombiniert, ergibt sich sogar eine - wenn auch geringfügige - Entzerrung des Berufsverkehrs im relevanten Streckenabschnitt.

Einen wesentlichen Anteil des Einkaufsgeschehens in Discountmärkten nimmt der Samstag ein. Das führt dazu, dass der Einkaufsverkehr keine Berührungen mit Berufsverkehr hat, eine nennenswerte Beeinträchtigung lässt sich deswegen nicht erkennen.

Plankonzept

Die Architektur des Baukörpers für das Marktgebäude orientiert sich an dem Schema, das nahezu allen LIDL - Filialen gemeinsam ist. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude mit einem mäßig geneigten Satteldach.

Im Hinblick auf die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück wurde das Prinzip verfolgt, den für den Kunden wichtigen Parkplatzbereich an die Hauptstraße zu legen, um ihm schon früh ein Signal hinsichtlich der Verfügbarkeit eines freien Stellplatzes zu geben. Gleichzeitig erforderten die topografischen Gegebenheiten des Standortes - im östlichen Grundstücksbereich findet sich eine markante Hangkante - eine Nord – Süd – Ausrichtung des Gebäudes. Daraus ergibt sich die in der Planzeichnung dargestellte Stellung des Gebäudes parallel zu dieser Hangkante. Zwischen Marktgebäude und der L 163 wird der Parkplatz mit seinen etwa 134 Stellplätzen errichtet. Die einzelnen Stellplatzreihen werden von Baumbeeten unterbrochen sowie von Grünflächen und Pflanzstreifen gegliedert. Die Gesamtgröße des Grundstücks macht es möglich, über die für die Ansiedlung des Verbrauchermarktes unmittelbar benötigten Flächen hinaus einen wesentlichen Grünflächenanteil zu realisieren. Dieser Grünflächenanteil wird im Wesentlichen dazu verwandt, einen möglichst großen Puffer zwischen dem Marktgebäude, dessen Anlieferungszone sowie dem Parkplatz einerseits und der benachbarten Wohnbebauung andererseits zu bilden. In diesen Grünpuffer sind zukünftig auch Relikte einer Weißdornhecke integriert, die als schutzwürdig erachtet wird. Darüber hinaus übernehmen die Grünflächen einen Teil der Ausgleichsfunktion aufgrund des erfolgten Eingriffs. Einzelheiten dazu liefert der im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitete landschaftspflegerische Fachbeitrag.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Maßnahme wird im Zuge eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB durchgeführt. In diesem Verfahren kann - anders als in den klassischen Bebauungsplanverfahren - auf eine Festsetzung von Baugebieten gem. § 1 Abs. 2 BauNVO verzichtet werden. So wird auch in dem hier vorliegenden Fall von einer Festsetzung eines Baugebietes gem. § 3 – 12 BauNVO abgesehen, vielmehr wird allein das konkrete Vorhaben planungsrechtlich dargestellt und festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzungen wird im vorliegenden Bebauungsplan u.a. durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Das Vorhaben beansprucht eine Grundfläche von ca. 1.550 m² für den Discountmarkt. Zusätzlich werden für Ne

benanlagen (Parkplatz, Zuwegung) weitere ca. 4.080 m² Fläche in Anspruch genommen.

Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Aufgrund des Baukörpers des Discountmarktgebäudes allein ergäbe sich eine GRZ von 0,15 bezogen auf das Gesamt-

grundstück. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sowie Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen mitzurechnen. Bei einer vollständigen Hinzurechnung der Stellplatzanlage ergäbe sich eine GRZ von 0,55. Da gem. § 19 Abs. 4 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden können, wird mit einer GRZ = 0,4 unter Berücksichtigung der 50 % - Regel das zulässige Höchstmaß nicht überschritten.

Die Gebäudehöhen werden als Obergrenze der First- und der Traufhöhe festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung, das an einer maximal eingeschossigen Bebauung orientiert ist, hinreichend festgesetzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen abgegrenzt und in baukörperähnlicher Darstellung festgelegt.

3.4 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der Bodenversiegelung die nach § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen zeichnerisch festgesetzt. Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Andienungszone sind nur innerhalb dieser festgesetzten Fläche zulässig.

3.5 Verkehrsflächen und Ruhender Verkehr

Bei der Planung werden keine Verkehrsflächen festgesetzt, sämtliche Flächen, die der inneren Erschließung und der Erreichbarkeit des Marktgebäudes dienen, sind als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO festgesetzt.

3.6 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung des Vorhabens werden die im Umfeld des Standortes vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen herangezogen. Das anfallende Schmutzwasser wird der in der Heerstraße verlaufenden Kanalisation zugeführt, das Niederschlagswasser soll auf den Grün- und Freiflächen des Standortes versickert werden.

3.7 Grünflächen, Ökologie

Nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind gem. § 1a BauGB 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 Tü 302 bezieht vorhandene landschaftliche Elemente so weit wie möglich mit in die Planung ein. Neben der Minderung des Eingriffs durch Erhalt wesentlicher Vegetationsstrukturen sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen geplant. Der landschaftspflegerische Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Tü 302 erläutert die Maßnahmen im Einzelnen und bilanziert den Eingriff (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung). Im Rahmen des Planverfahrens wurde mehrfach durch unterschiedliche Anordnung, Ausrichtung und Platzierung des Gebäudekörpers der Versuch unternommen, auf dem Grundstück vorhandene Grünstrukturen zu erhalten. Als besonders erhaltenswert aus

Sicht der unteren Landschaftsbehörde gelten zwei markante Großbäume (Walnuss, E-sche) im Zentrum des Grundstücks sowie eine das Grundstück in Ost – West-Richtung durchziehende Weißdornhecke. Das Bemühen, die beiden Großbäume zu erhalten, scheiterte daran, dass sich durch die Position des Gebäudes und die Anordnung der Stellplatzanlage eine für den Betrieb des Marktes derart ungünstige Konstellation ergab, dass der Vorhabenträger seine damit verbundenen Ziele als nicht mehr erreichbar ansah. Eine mögliche Drehung des Marktgebäudes um etwa 90 Grad und Positionierung parallel zur B 264 am Nordrand des Grundstückes lieferte hingegen ein städtebaulich unbefriedigendes Ergebnis, da auf diese Weise der Baukörper zu sehr in den Vordergrund gestellt würde und damit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am Übergang von Ortslage zur freien Landschaft zu befürchten war. Aus diesem Grunde erfolgte eine Einigung zwischen den unterschiedlichen Belangen dahingehend, dass der Baukörper möglichst weit von der Heerstraße abgerückt an den nach Osten ansteigenden Hang platziert wird und gleichzeitig unter Ausnutzung der vorhandenen Topografie in diesen Hang hineingebaut wird. Damit erscheint er von der B 264 aus kaum sichtbar, er wirkt weniger dominierend und beeinträchtigt nicht negativ das Landschaftsbild. Die vorhandene Weißdornhecke wird soweit wie möglich erhalten.

3.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend der Darstellung im landschaftspflegerischen Begleitplan wird der östliche Bereich des Plangebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. In diesem auch zukünftig unbebauten Bereich sollen überwiegend die Ausgleichsmaßnahmen konzentriert werden, die aufgrund des durch die Maßnahme erfolgten Eingriffs notwendig werden.

Ebenfalls werden die Flächen entlang der B 264 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier soll entsprechend der Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages die vorhandene Gehölzgruppe / Baumhecke nach Westen weiterentwickelt werden und somit der Standort insgesamt landschaftlich eingebunden werden.

Der Eingriff verursacht einen ökologischen Eingriffswert (ÖEW) von insgesamt ca. 43.600 Wertpunkten. Der Ausgleich auf der Plangebietsfläche erreicht einen ökologischen Ausgleichswert (ÖAW) von ca. 25.700 Wertpunkten. Hierdurch entsteht ein Ausgleichsdefizit von ca. 17.900 Wertpunkten.

Der Ausgleich erfolgt durch die vorgeschlagenen Maßnahmen somit zu ca. 59 % innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Das verbleibende Defizit wird durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Kerpen kompensiert.

Zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Einzelnen siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan TÜ 302 „An der Villekaule“.

3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.8.1 Lärmimmissionen

Ein beauftragtes schalltechnische Gutachten (Kramer Schalltechnik GmbH, Bericht Nr. 04 01 045/01 vom 05.11.2004) bewertet die Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine kritischen

Schallimmissionswerte für die an das Vorhaben angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind. Die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden zur Tages- und zur Nachtzeit eingehalten.

3.8.2 Altlasten

Das Umwelt- und Abfalltechnische Gutachten (Firma GEOBEK, Projekt-Nr. vom 8.10.2004) kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem untersuchten Grundstück an der Heerstraße in Kerpen-Türnich, PAK-Belastungen des Bodens auf dem Flurstück 29/3 auf einer eng begrenzten Fläche durch teerhaltige Holzschutzfarbe nachgewiesen werden konnte. Ferner wurden BTEX sowie PAK Belastungen in der Bodenluft festgestellt.

Es wird empfohlen, diese vorhandene PAK-Bodenbelastung, hervorgerufen durch illegale Entsorgung von Holzschutzfarbe auf dem Flurstück 29/3 zu entfernen (Bodenaustausch). Es handelt sich dabei um eine kleinräumige Bodensanierung, die fachtechnisch zu überwinden ist. Hierbei fallen etwa 25 m³ stark verunreinigter Bodenaushub an.

Ölbelastungen aus der früheren Nutzung als Kfz-Werkstatt wurden nicht festgestellt.

Es ist davon auszugehen, dass ein in der Vergangenheit bekannt gewordener Ölschadensfall saniert wurde. Eine Gefährdung bzw. Einschränkung der geplanten Baumaßnahme ist nicht gegeben.

Bei der Realisierung des Vorhabens ist eine baubegleitende Prüfung der festgestellten BTEX- und der PAK-Belastungen nach Vorgabe eines unabhängigen Gutachters erforderlich. Es ist eine kleinflächige Sanierung der festgestellten PAK-Belastung sowie ggf. eine vom Prüfergebnis abhängige kleinräumige Sanierung der Bodenluft durchzuführen. Die vollständige Beseitigung der festgestellten Bodenkontaminationen ist in einem Abschlussbericht gutachterlich nachzuweisen.

Im Bebauungsplan wird die betreffende Fläche dargestellt. Eine textliche Festsetzung weist darauf hin, dass in diesem Bereich die Versickerung von Oberflächenwasser nur unter der Voraussetzung des Nachweises der vollständigen Beseitigung der Verunreinigung zulässig ist.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Farbgebung der Dächer

Durch die Festsetzung der Farbtöne für die Dacheindeckung wird sichergestellt, dass sich das Marktgebäude in die besondere landschaftlich geprägte Umgebung einfügt.

5. Bodenordnung

Da die Flächen des Bebauungsplanes im Besitz bzw. durch vertragliche Regelungen in der Verfügungsgewalt 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 Heerstraße mit Anschluss an den Kreisverkehr / Hauptstraße wird durch den

Bebauungsplan durch Verwaltungsvereinbarungen zwischen Vorhabenträger, Landesbetrieb Straßenbau NRW sowie der Stadt Kerpen gesichert.

6 Städtebauliche Kennwerte

Gesamt Bruttobauland BBL	10.206 m²	100 %
Überbauung Marktgebäude	1.547 m²	15,1 %
Parkplatzfläche und Nebenanlage	4.078 m²	40,0 %
Grün- und Freifläche	4.581 m²	44,9 %

7. Kosten

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt vollständig durch den Vorhabenträger. Sämtliche Kosten werden vom Vorhabenträger getragen. Für die Stadt Kerpen entstehen keine Kosten.

Kerpen, im November 2005