

ANLAGE 4**BEGRÜNDUNG:****Teil A****1. Planungsanlass- bisheriges Verfahren**

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

Im November 2010 wurde von anwaltlich vertretenen Bürgern Klage beim OVG NRW in Münster zur Durchführung eines Normenkontrollverfahrens eingereicht.

Der 7. Senat des Oberverwaltungsgerichtes des Landes Nordrhein-Westfalen hat mit den Urteilen vom 16.12.2012 in den Normenkontrollverfahren gegen die Stadt Kerpen unter den Aktenzeichen: 7 D 108/10.NE, 7 D 110/10. NE, 7 D 112/10. NE und 7 D 113/10. NE, für Recht erkannt, dass

- der Bebauungsplan KE 332 „Hahnenstraße“ der Stadt Kerpen unwirksam ist.

Das Gericht kam in der Urteilsbegründung inhaltlich zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan KE 332 aufgrund von Abwägungsmängeln unwirksam ist.

Insbesondere die fehlende Abwägung zum faktischen Ausschluss von Freiberuflern im Sinne des § 13 BauNVO (Steuerberater/ Ärzte/ Rechtsanwälte, etc.) wurde vom OVG NRW bemängelt und als Grund für die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes angeführt.

Da der Rat der Stadt Kerpen nach Auffassung des OVG NRW unter dem Begriff „Dienstleistungsbetriebe“ auch Flächen für „Freie Berufe“ subsumiert hat, dies allerdings nach Auffassung des OVG rechtsfehlerhaft ist, werden in der Neuaufstellung des BP 332 Flächen für freiberuflich Tätige im Sinne des § 13 BauNVO explizit zugelassen. Ebenfalls zulässig sind Gebäude für die Ausübung von " freien Berufen" (wie z.B. ein Ärztehaus) im Sinne des § 13 BauNVO. Dies entspricht der ursprünglichen Planungsintention des Rates der Stadt Kerpen.

Die Einbeziehung der bereits heute als Verkehrsflächen – bzw. verkehrliche Nebenanlagen genutzten, privaten und öffentlichen Bereiche an der Hahnenstraße, die auch zum heutigen Zeitpunkt der Öffentlichkeit zugänglich sind und als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan KE 332 festgesetzt werden, wurde vom OVG NRW für richtig abgewogen und für rechtlich zulässig erklärt.

Da weiterhin beabsichtigt ist, die Planvorstellungen entsprechend der dargestellten Ziele und Zwecke **(siehe Punkt 6 der Begründung - Ziele u. Zweck des Bebauungsplanes)** der Stadt Kerpen zum Bebauungsplan KE 332 umzusetzen, muss der Bebauungsplan neu aufgestellt und öffentlich ausgelegt werden. Aufgrund des ergangenen Urteils vom OVG NRW mussten wegen der Abwägungsmängel, Änderungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes KE 332 sowie in der Begründung vorgenommen werden.

2. Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit soll gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen werden, da schon im durchgeführten Bauleitplanverfahren zum unwirksam erklärten Bebauungsplan KE 332, die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange sowie die Behörden im Zuge des vorgezogenen Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan gem. § 4 (1)

BauGB und der daran anschließenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beteiligt wurden und die Planung ausreichend bekannt ist.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Kerpen. Es umfasst den Abschnitt der Hahnenstraße zwischen Kölner Straße/Stiftsstraße im Süden und Alter Landstraße im Norden sowie hieran anschließende Teilflächen des Rathausvorplatzes bzw. der Sindorfer Straße.

Neben der Hahnenstraße wird im Abschnitt zwischen Alter Landstraße und Marienstraße beidseitig und im Abschnitt zwischen Marienstraße und Kölner Straße/Stiftsstraße auf der westlichen Straßenseite einseitig die Straßen begleitende Bebauung mit dazugehörigen Flurstücksflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

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

4. Bestehende Situation

Entlang der Hahnenstraße befinden sich innerörtliche Handels-, Geschäfts- und Büronutzungen und „sonstige“ Gewerbebetriebe (Druckerei/ Frisör/ Bestattungsunternehmen) sowie Flächen für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO.

Die derzeit im Plangebiet vorhandenen Nutzungen (**Bestandserhebung vor Ort u. Einsicht in Bauakten 17.01.2012**) sind nachfolgend zusammengestellt und der jeweiligen Bezeichnung der Baufelder 1 – 8 zugeordnet. Die einzelnen Baufelder sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen:

Baufeld Nr.	Hahnenstraße Hausnummer	Nutzung EG	Nutzung OG
8	1	Handyshop	Wohnen
8	3, 5 u.7	Druckerei, Bürobedarf, Buchhandlung und Schreibwaren	Wohnen
8	9	Wohnen	Wohnen
8	11	Tierarzt (Nutzung i.S.d. § 13 BauNVO)	Wohnen
8	13	Bestattungen	Wohnen
8	15	Optiker	Wohnen
8	17	Wohnen	Wohnen
8	19	Wohnen	Wohnen
1	2	Goldschmied (Juwelier)	Wohnen
3	4 (Baudenkmal)	Wohnen	Wohnen
3	6 (Baudenkmal)	Wohnen	Wohnen
4	8	Büronutzung (keine Nutzung i.S.d. § 13 BauNVO)	Wohnen

Baufeld Nr.	Hahnenstraße Hausnummer	Nutzung EG	Nutzung OG
4	10	Videothek	ab 1. OG - Wohnen
4	12	Büronutzung (keine Nutzung i.S.d. § 13 BauNVO)	ab 1. OG – Wohnen
4	14	Wohnen	Wohnen
4	16	Friseur	Wohnen
4	18	Wohnen	Wohnen
4	20	Getränkhandel und RWE – Energieladen (keine Nutzung i.S.d. § 13 BauNVO)	Wohnen und Rechtsanwaltskanzlei (Nutzung i.S.d. § 13 BauNVO)
5	22	Wohnen	Wohnen
5	24	Rechtsanwaltskanzlei (Nutzung i.S.d. § 13 BauNVO)	ab 1. OG Wohnen
5	26	Steuerberatungskanzlei (Nutzung i.S.d. § 13 BauNVO) + Wohnen	ab 1. OG Wohnen
6	28	Bäckerei + Parfümerie	ab 1. OG Wohnen
6	30	Apotheke	ab 1. OG Wohnen
7	32	Bäckerei, Buchhandlung,	1. OG Kiefernorthopäde (Nutzung i.S.d. § 13 BauNVO) ab 2. OG Wohnen
7	34	Metzgerei + Bankfiliale	1. OG und 2. OG Arzt (Neurologe), Zahnarzt , Steuerberater (Nutzungen i. S. d. § 13 BauNVO) , Büro (Geschäftsstelle Sportverein), DG Wohnen
2	36	EG + 1. OG (teilweise) - Herren- u. Damenmodegeschäft	2. – 4. OG Wohnen

5. Vorhandenes Planungsrecht

5.1 Gebietsentwicklungsplan

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

5.2 Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kerpen stellt den Planbereich des Bebauungsplanes KE 332 als „Gemischte Bauflächen“ dar.

Der zukünftige Bebauungsplan KE 332 wird nach der geplanten Art der baulichen Nutzung aus dem FNP entwickelt.

5.3 Bebauungsplan/unbeplanter Innenbereich

Der Bebauungsplan KE 332 überlagerte im Eckbereich Stiftsstraße/Hahnenstraße einen Teil des Geltungsbereiches des ehemals verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt sowie seiner rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung, der die Festsetzung „Kerngebiet“ traf.

Der Rat der Stadt Kerpen beschloss in seiner Sitzung am 23.03.2010 die Aufhebung dieses Bebauungsplanes und seiner rechtsverbindlichen Änderungen aus den 1960er Jahren, da diese nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielen und verkehrlichen Belangen entsprachen.

Nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes KE 4 und seiner rechtsverbindlichen Änderungen wurde mit Bekanntmachung am 10./11.09.2011 die vom Rat in seiner Sitzung am 17.02.2011 als Satzung beschlossene Aufhebung, verbindlich.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes KE 4 und Unwirksamkeit des Bebauungsplans KE 332 „Hahnenstraße“ ist dieser Bereich derzeit nach § 34 (2) BauGB als unbeplanter Innenbereich zu beurteilen.

Gemäß § 34 (2) BauGB entspricht das Plangebiet dem Gebietscharakter eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO und wird dementsprechend auch als MI - Gebiet im neu aufgestellten Bebauungsplan KE 332 festgesetzt.

5.4 Zentrale Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kerpen

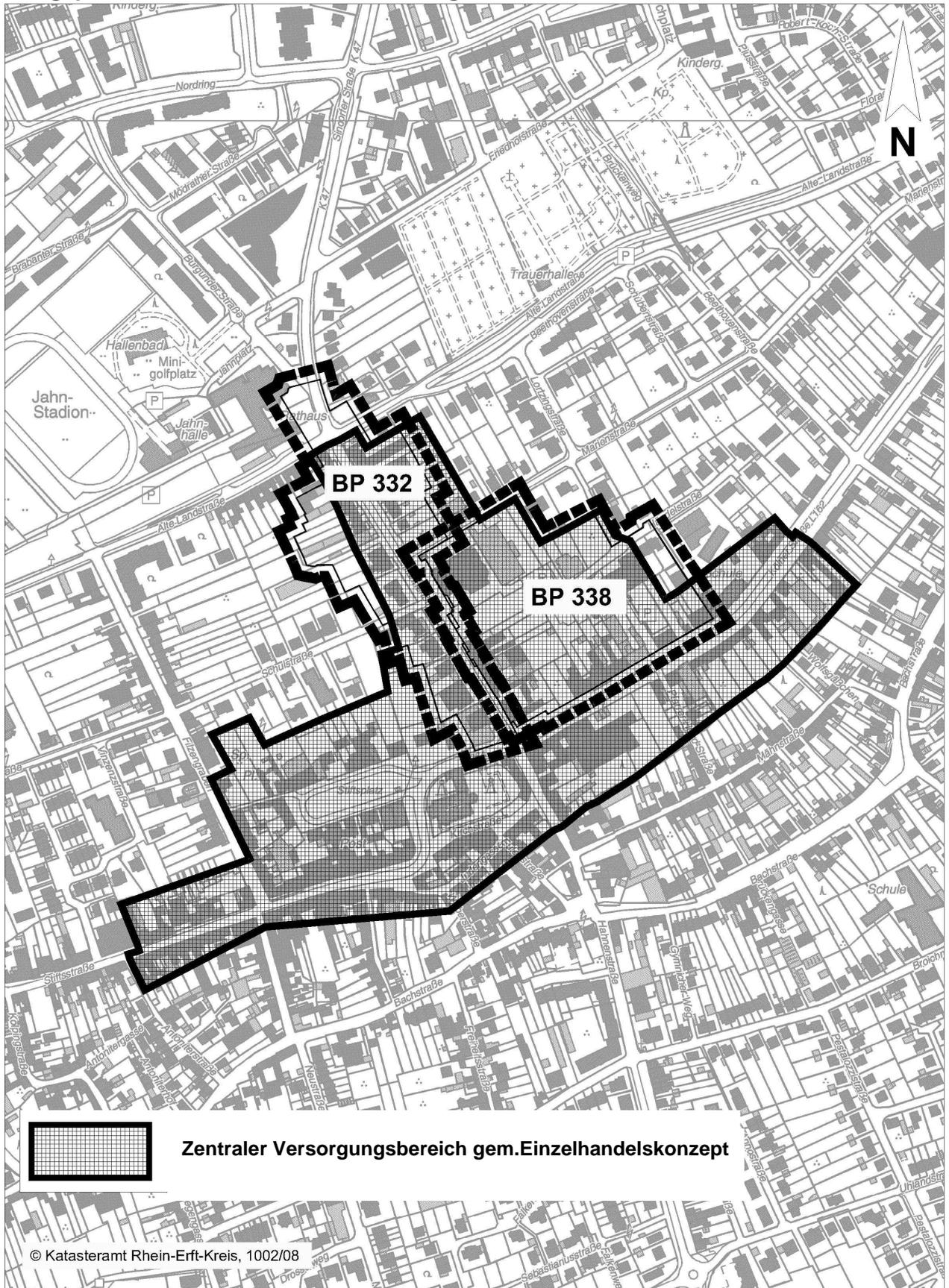
Das Einzelhandelskonzept wurde am 24.04.2007 vom Rat der Stadt Kerpen einstimmig beschlossen.

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

Die straffe Festlegung des Zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteiles Kerpen, soll mittelfristig eine Verdichtung des Geschäftsbesatzes fördern, 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.

Plandarstellung des Zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteils Kerpen mit Darstellung des gepl. BP KE 332 und des in Aufstellung befindlichen BP KE 338



5.5 Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes

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 Vergnügungsstätten erarbeitet worden. Der Rat der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 28.06.2005 dieses Handlungskonzept einstimmig beschlossen.

Die Kernbereiche der 3 Stadtteile Kerpen, Sindorf, und Horrem weisen die höchste Konzentration der Einzelhandelsflächen des mittel- und langfristigen Bedarfs in der Gesamtstadt auf. Die innerstädtischen Nutzungen werden ergänzt durch Wohnen und eine Konzentration von Einrichtungen und Angeboten der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Mit dem Erhalt und der Förderung sollen die Innenstädte belebt und ihre Verödung entgegengewirkt werden.

Nach wie vor sind Bestrebungen des Vergnügungsstättengewerbes festzustellen, über - wiegend mit Spiel- und Automatenhallen in die Innenstadtbereiche vorzudringen. Die Vergnügungsstätten finden sich häufig an der Stelle aufgegebener 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 umzugestaltende 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 332 planungsrechtlich umgesetzt.

6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

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

Wohnnutzungen in den Obergeschossen sind allgemein zulässig.

Durch den Bebauungsplan werden die bereits heute als Verkehrsflächen – bzw. verkehrliche Nebenanlagen genutzten, privaten und öffentlichen Bereiche an der Hahnenstraße, die auch zum heutigen Zeitpunkt schon der Öffentlichkeit zugänglich sind, durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche planungsrechtlich neu geordnet und ihrer derzeitigen verkehrlichen Nutzung entsprechend gesichert.

7. Begründung der Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Mischgebiet

Der Bereich Hahnenstraße, der im festgelegten Zentralen Versorgungsbereich des Stadtteiles Kerpen“ liegt, ist überwiegend durch Einzelhandelsnutzungen und untergeordnetes, 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 sind 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**).

Diese Ziele sollen durch den Bebauungsplan KE 332 planungsrechtlich gesichert werden.

Die 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 Vergnügungstättenkonzeptes 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.

Durch den Bebauungsplan KE 332 wird ein Teilbereich des inzwischen vom Rat der Stadt Kerpen aufgehobenen Bebauungsplanes 4 überplant. Der BP 4 setzte in dem betreffenden Teilbereich Kerngebiet gem. 7 BauNVO fest, im Bebauungsplan KE 332 wird für diesen Bereich gem. § 6 BauNVO "Mischgebiet" festgesetzt.

Die "Kerngebietenfestsetzung" entsprach nicht mehr den heutigen Planungszielen. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die Unterbringung derartiger Einrichtungen war aufgrund der „geringen“ Grundstücksgrößen an der Hahnenstraße faktisch nicht möglich.

Die „Herabzonung“ des Kerngebietes zu einem Mischgebiet erfolgte auch aus planungsrechtlichen Erwägungen. Aufgrund der an der Hahnenstraße, insbesondere in den Obergeschossen, vorhandenen Wohnnutzungen, widersprach die Bestandssituation dem Charakter eines Kerngebietes, denn Wohnnutzungen sind in Kerngebieten nur untergeordnet zulässig. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO im zukünftigen Bebauungsplan KE 332 wird das Gebiet entsprechend seines tatsächlichen Gebietscharakters festgesetzt und die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert.

In Kerngebieten sind Vergnügungstätten gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes und dem Ausschluss von Vergnügungstätten im Bereich Hahnenstraße werden die Ziele des vom Rat der Stadt Kerpen am 28.05.2005 beschlossenen Vergnügungstättenkonzeptes umgesetzt.

Durch die Mischgebietenfestsetzung des Bebauungsplanes 332 werden zwar in Kerngebieten zulässige gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Vergnügungstätten ausgeschlossen, das zulässige Nutzungsspektrum ermöglicht den Eigentümer allerdings auch weiterhin eine wirtschaftliche Verwertung ihrer Gebäude und Grundstücke.

Gliederung nach § 1 (4) BauNVO

Generell ausgeschlossen werden die nach § 6 (2) BauNVO Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und 7 (Tankstellen) zulässigen Nutzungen. Diese großflächigen Nutzungen widersprechen den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes. Sie 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 Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungstätten begründet sich damit, dass durch hohe Mietzahlungsbereitschaft bzw. überhöhte Kaufpreise die Verfügbarkeit der Grundstücke für andere Gewerbebetriebe verhindert wird. (siehe auch 5.5)

Gliederung nach § 1 (7) BauNVO

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

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 im Erdgeschoss Einzelhandelsbetrieben und ergänzend sonstigen Gewerbebetrieben und Flächen für freiberuflich Tätige gem. § 13 BauNVO vorbehalten bleiben. Neben den gewünschten Handelsnutzungen und sonstigen gewerblichen Nutzungen (wie z.B. Frisörsalons) können sich auch z.B. medizinische Praxen, die auch zu einer höheren Frequentierung des Bereiches beitragen, ansiedeln.

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

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

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

Die Stadt 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. 6 – 8 allgemein und gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind und den Ausschluss von den „allgemein zulässigen“ Wohnnutzungen in den Erdgeschossen gem. § 1 (7) BauNVO ein erheblicher Eingriff ins Grundeigentum gem. Art. 14 Grundgesetz verbunden ist.

Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes, den Zentralen Versorgungsbereich des Stadtteiles von Kerpen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 332 „Hahnenstraße“ 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 Stadt Kerpen umgesetzt.

Damit den privaten Belangen dennoch ausreichend Rechnung getragen wird, wird der Eingriff ins Eigentum insofern relativiert, als dass die zur Zeit im Erdgeschoss vorhandenen Wohn - und Büronutzungen, die nicht im Zusammenhang mit der Ausübung einer Tätigkeit i.S.d. § 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

7.2.1 Grundflächenzahl

Definiert wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl. Die Festsetzung der GRZ ist an den Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO orientiert und wird für die Mischgebiete (Baufelder 3 - 8) mit 0,6 festgesetzt.

Für das bestehende Gebäude Ecke Hahnenstraße/Alte Landstraße (Baufeld 1) wird die

Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Damit für dieses Gebäude der Bestandsschutz gewährleistet ist, wird das Gebäude (Hahnenstr. Hs.-Nr. 2) mit Baugrenzen umfahren und eine GRZ von 0,85 festgesetzt.

Für die bestehende Bebauung im Eckbereich der Hahnenstraße/Stiftsstraße (Baufeld 2) werden ebenfalls die Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 des Absatzes 1 BauNVO überschritten. Dementsprechend erfolgte auch die Festsetzung der baulichen Ausnutzung. Gemäß der vorhandenen Ausnutzung (Baufeld 2) wird im Bebauungsplan KE 332 für dieses Gebäude (Hahnenstraße, Hs.Nr. 34 und 36) eine GRZ von 1,0 (Baufeld 2) festgesetzt.

Die Überschreitung der Obergrenze von 0.6 ist gem. § 17 (3) BauNVO aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da es sich um ein bestehendes städtebaulich dominierendes Geschäftsgebäude handelt, das diesen zentralen Bereich von Kerpen mit prägt. Des Weiteren ist es erforderlich der Bebauung Bestandssicherheit zu gewähren.

Vom Gebäude oder dessen Nutzung gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt aus, so dass auch sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen werden über die Festsetzung einer Obergrenze der Firsthöhe und Oberkante Gebäude sowie der Festsetzung einer Traufhöhe als Mindest- und Maximalhöhe für die MI Gebiete festgesetzt, um eine möglichst homogene Gestaltungsqualität zu gewährleisten.

Die Höhenfestsetzung im Eckbereich Hahnenstraße/Stiftsstraße orientiert sich an der schon teilweise vorhandenen IV- geschossigen Bebauung und dient dazu einen für diesen Bereich städtebaulichen Akzent im Zentrum des Stadtteiles Kerpen zu schaffen.

Den Gebäuden und Grundstücken sind jeweils Bezugspunkte zugeordnet. In den rückwärtigen Bereichen der Mischgebiete sind eingeschossige Erweiterungsflächen für z.B. Einzelhandelsnutzungen /ergänzende Lagerflächen festgesetzt.

Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes ist die maximale Gebäudehöhe hier mit 5,0 m über die definierten Bezugspunkte festgesetzt.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen abgegrenzt und orientieren sich an den überwiegenden vorhandenen überbaubaren Flächen und Gebäudefluchten

Im Eckbereich Hahnenstraße/ Stiftsstraße (Baufeld 2) sind die Gebäudehöhen entsprechend ihres Bestandes zum Nachbargrundstück an der Stiftsstraße gestaffelt, um eine Abstufung zu dem angrenzenden Grundstück durch eine niedrigere Höhe zu erreichen.

7.2.4 Bauweise

Um entlang der Hahnenstraße zwischen Alter Landstraße und der Stiftsstraße auf der östlichen und westlichen Seite eine homogene Gestaltqualität zu erzielen und eine optimierte Grundstücksnutzung zu erhalten, wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Unterbrochen wird diese lediglich durch die Schulstraße und einer städtischen Wegeparzelle, die der Erschließung zweier rückwärtig gelegener Grundstücke dient.

7.3 Denkmäler

Gem. § 1 (6) 5 BauGB sind die Belange des Denkmalschutzes besonders zu berücksichtigen. Gem. § 7 Denkmalschutzgesetz NRW haben die Eigentümer und sonstigen Nutzungs-berechtigten ihre Denkmäler zu erhalten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen soweit ihnen das zumutbar ist.

Gem. § 9 (6) BauGB wurde in den textlichen Festsetzungen, Teil D „Nachrichtliche Übernahmen“ auf das im Plangebiet vorhandene Denkmal (Hahnenstraße 4 – 6) verwiesen. Im Bebauungsplan ist das Gebäude zusätzlich gekennzeichnet.

7.4 Stellplätze und Garagen

Um die Gartenbereiche vor Störungen zu schützen, sind Garagen und private Stellplätze im gesamten Plangebiet nur innerhalb der festgesetzten Bereiche bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen und seitlichen Abstandsflächen zulässig.

7.5. Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan sind die Fahrbahnlflächen der Hahnenstraße und vorhandene Nebenanlagen als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt worden. Die in dieser Trassenbreite getroffene Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche beinhaltet überwiegend Flächen, die auch heute schon der Allgemeinheit zugänglich, d.h. begehbar und befahrbar sind.

In der Örtlichkeit kann nicht zwischen im städtischen oder privaten Eigentum befindlichen Flächen unterschieden werden, die Flächen werden, da sie durchgängig befestigt sind, auch faktisch wie der Allgemeinheit zugängliche, öffentliche Flächen genutzt.

Durch den Bebauungsplan werden diese Flächen planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, so dass sie auch zukünftig für die Öffentlichkeit zugänglich sind und für Ausbaumaßnahmen der Hahnenstraße verwendet werden können.

7.6 Erschließung

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

7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, der Versorgungsträger und der Stadt festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die auch schon zum heutigen Zeitpunkt der Allgemeinheit, der Stadt und der Versorgungsträger zugänglichen Flächen, entsprechend zur Verfügung stehen.

7.8 Ruhender Verkehr

Im Zuge des Ausbaues der Hahnenstraße werden als Angebotsplanung für den Wohn- und Geschäftsbereich öffentliche Parkplätze auf dem Eckgrundstück Hahnenstraße/ Marienstraße ausgebaut. Ebenso werden im Zuge der Umgestaltung der Hahnenstraße wieder ausreichend öffentliche Parkplätze im Straßenraum geschaffen.

7.9 ÖPNV

Das Plangebiet verfügt durch die unmittelbare Nähe zu den vorhandenen Bushaltestellen an der Hahnenstraße (Verlegung nach Ausbau der Hahnenstraße in die Sindorfer Straße im Nahbereich der jetzigen Haltepunkte auf der Hahnenstraße) sowie über Bushaltestellen an der Kölner Straße über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche öffentliche Personennahverkehrsnetz.

8. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

8.1 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 des bestehenden Wohnquartiers, und eine Einfügung in den Charakter der umgebenden Baustruktur. Aus diesen Zielvorstellungen begründen sich die betroffenen Gestaltungsvorschriften auf bauordnungsrechtlicher Grundlage:

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.

8.2 Freiflächen

Die Vorschriften zur Gestaltung der Freiflächen zielen ab auf die Nutzung des grünen Gestaltpotentials innerhalb des Baugebietes sowie der Vermeidung eines übermäßigen Grades der Bodenversiegelung.

8.3 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.

9. Ver.- und Entsorgung

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

10. Ökologie und Begrünung

10.1 Allgemein

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. Diese Belange sind im Rahmen des nachfolgenden Umweltberichtes detailliert untersucht worden.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen

Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

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.

10.2 Artenschutzprüfung

Auf der Grundlage der Artenschutzbestimmungen des zuletzt in 2009 novellierten Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG - in Kraft getreten am 01.03.2010) sind bei allen Bauleitplanverfahren und nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben (§§ 30, 33,34, 35 BauGB) die Belange des Artenschutzes zu beachten.

Als Vorhaben im Rahmen von Planungs- und Zulassungsverfahren gelten unter anderem nach § 15 BNatSchG i.V.m. §§ 4ff LG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft; zu berücksichtigende Trägerverfahren sind z. B. Planfeststellungsverfahren und Bauleitplan -verfahren. Die durch das Landschaftsplanungsbüro Smeets Landschaftsarchitekten (Erfstadt) im Februar 2012 durchgeführte Artenschutzprüfung (ASP) erfolgte unter Beachtung der unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Aus der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung geht hervor, dass es im Falle bestimmter Arten, zu Konflikten mit den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann. Der mögliche Konflikt ergibt sich aus der erforderlichen Rodung von lebensraumtypischen Gehölzbeständen. Das Entfernen der Gehölze kann dazu führen, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der relevanten Arten beschädigt oder zerstört sowie Gelege im Zuge dessen vernichtet werden (Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3).

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich in den in den Baufenstern 4 und 5 stehenden Altbäume Höhlen nachzuweisen sind. Diese könnten Höhlen bewohnende Vogelarten z.B. Kleinspecht beherbergen. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser planungsrelevanten Art wie auch eine Vernichtung von Gelegen bei Realisierung des Vorhabens ist möglich. Die Gefahr, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der bezeichneten Arten aufgrund einer erheblichen Störung verschlechtert, wird wegen der Lage der Baumaßnahme inmitten des Ortskerns als gering eingestuft. Die Kontrolle der im Gebiet und dessen unmittelbaren Umfeld vorhandenen Altbäume zeigte jedoch, dass einige in den Baufenstern 4 und 5 stehenden Altbäume Höhlen aufweisen. Diese könnten Höhlen bewohnende Vogelarten z.B. Kleinspecht beherbergen.

Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hinsichtlich der im vorliegenden Fall zu berücksichtigenden Vogelarten insbesondere des Kleinspechts kann durch geeignete Maßnahmen erfolgreich abgewendet werden.

Die Gehölzbestände im Vorhabensbereich sind außerhalb der Brutsaison zu roden. Mit der Baufeldräumung bzw. Gehölzrodung in den Zeiten, innerhalb derer die Lebensstätten nicht genutzt werden, wird ausgeschlossen, dass Tiere getötet oder Gelege vernichtet werden. Es ist sicherzustellen, dass die Höhlen der zu entfernenden Bäume zum Zeitpunkt der Fällung nicht bewohnt sind. Über die Bauzeitenregelung wird zudem gewährleistet, dass es nicht zu verbotsrelevanten Störungen von möglichen Brutvogelvorkommen im Umfeld der Baumaßnahmen kommt.

Unter der Maßgabe der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen können vermeidbare vorhabensbedingte Beeinträchtigungen der relevanten Tiergruppen von vornherein unterbunden werden. Daraus resultiert, dass sich das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht, der Erhaltungszustand der lokalen Population durch Störungen nicht erheblich verschlechtert und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin sichergestellt werden kann. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 45

Abs. 7 BNatSchG (Zugriffsverbote) können daher mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die Notwendigkeit eines Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

10.3 Externe Ausgleichsfläche

Die zum vereinfachten landschaftspflegerischen Fachbeitrag durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichflächenbilanzierung ergab ein Kompensationsdefizit von ca. 5.500 Wertepunkten.

Das Defizit wird durch Abbuchung, einer vom Rhein-Erft-Kreis anerkannten ökologisch aufgewerteten Fläche, aus dem städtischen Ausgleichflächenpool ausgeglichen.

Die Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Türnich, Flur 38, Flurstück 149 und Flur 37, Flurstücke 305, 306, 86 und 87 (Anlage 5).

11. Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist kein öffentliches Bodenordnungsverfahren notwendig.

Umweltbericht

Teil B zum Bebauungsplan KE 332 „Hahnenstraße“ im Stadtteil Kerpen

1. Einleitung

Der Umweltbericht als zentraler Bestandteil der Umweltprüfung stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar. Die umweltrelevanten Gutachten sind im Umweltbericht einzuarbeiten.

Der Umweltbericht stellt in Kurzform die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB dar.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die jeweiligen relevanten Schutzgüter erfasst und die Auswirkung, die der Bauleitplan auf die Umwelt hat, auf ihre Erheblichkeit bewertet.

Das Plangebiet liegt, bis auf eine geringe Teilfläche, im unbepflanzten, bebauten, zentralen Bereich des Stadtteiles Kerpen. Besondere ökologische Anforderungen sind nicht erkennbar.

Da sich das Maß der baulichen Nutzung am Bestand orientiert, wird dies nach ersten Einschätzungen keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen mit sich bringen. Für die nachfolgende Betrachtung wurde deshalb die vereinfachte Darstellung des Umweltberichtes in Form einer Checkliste der zu prüfenden Umweltbelange gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB unter Darstellung aller erforderlichen Angaben gewählt.

2. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Kerpen. Es umfasst den Abschnitt der ausgebauten Hahnenstraße, die zwischen Kölner Straße/Stiftsstraße im Süden und Alter Landstraße im Norden sowie hieran anschließende Teilflächen des Rathausvorplatzes bzw. der Sindorfer Straße umgestaltet werden soll. Über die bestehende Hahnenstraße wird das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Neben der Hahnenstraße wird im Abschnitt zwischen Alte Landstraße und Marienstraße beidseitig und im Abschnitt zwischen Marienstraße und Kölner Straße/Stiftsstraße auf der westlichen Straßenseite einseitig, die Straßen begleitende Bebauung mit dazugehörigen Flurstücksflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

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

3. Ziel und Zweck

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

Weiterhin sollen mit der Planung die derzeit privaten und öffentlichen Flächen zwischen den vorhandenen Straßen begleitenden Baustrukturen der Hahnenstraße planungsrechtlich überwiegend als Verkehrsfläche gesichert werden.

Um der Gefahr einer nicht mehr zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung vorzubeugen, soll dieser Bereich planerisch überarbeitet und zukünftig eine Höhenbegrenzung für die Gebäude festgeschrieben werden.

Ein weiteres Ziel ist, dass vom Rat beschlossene „Konzept zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten“ planungsrechtlich umzusetzen und jegliche Formen von Vergnügungsstätten in diesem Bereich auszuschließen.

4. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse, Verwaltungsvorschriften, technische Anleitungen zugrunde gelegt, die für dieses Bauleitplanverfahren maßgeblich sind. Im Einzelnen wurden berücksichtigt in der jeweils zurzeit geltenden Fassung:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
- **Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)**
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts Wasserhaushaltsgesetz- (WHG)**
- **Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – (TA Luft)**
- **Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LGNW)**
- **Wasserhaushaltsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz- LWG)**

5. Beschreibung/Bewertung der Schutzgüter sowie deren Umweltauswirkungen

Nr	Schutzgut	Beschreibung des Bestands	Auswirkungen durch die Planung	Grad der Erheblichkeit
1	Mensch/Lärm	Die Hahnenstraße weist aufgrund ihrer Funktion als Landesstraße 162 ein bereits erhöhtes Verkehrsaufkommen auf.	Es wird nicht mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens und somit einem Anstieg von verkehrsbedingter Lärmbelastung gerechnet.	keine
2	Mensch/Erholung	Entsprechend der Analyse der Freiraumversorgung ist das Gelände von der LÖBF als Siedlungsraum eingestuft, der überwiegend durch eine mangelhafte Versorgung mit erholungswirksamen Freiraum geprägt ist. Durch die isolierte zentrale Lage und die damit einhergehenden Vorbelastungen dient der Bereich nicht als Erholungsraum.	keine	keine
3	Mensch/Emissionen	Vorbelastungen durch hohes Verkehrsaufkommen auf der Hahnenstraße; ansonsten keine weiteren Emissionen.	Es wird nicht mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens und somit einem Anstieg von verkehrsbedingten Emissionen gerechnet.	keine
4	Flora/Fauna	Das Plangebiet besteht überwiegend aus versiegelter Fläche in Form von Straßenverkehrsfläche und Bebauung (Einzelhandels- und Wohnnutzungen) und ist stark urban geprägt. Zwischen Alter Landstraße	Die Haus- und Ziergärten inklusive des Baumbestandes bleiben weitgehend erhalten. Durch die Umsetzung des B-Planes KE 332 wird nicht bzw. nur von einer geringen	gering

		<p>und der Schulstraße finden sich im rückwärtigen Bereich der Bebauung Haus- und Ziergärten mit z. T. altem Baumbestand.</p> <p>Der bereits stark urban geprägte Planungsraum weist diverse Vorbelastungen in Form von Emissionen, Lärm, Versiegelung etc. auf und ist daher nur bedingt als Lebensraum für Flora und Fauna nutzbar.</p> <p>Schutzgebiete, Flächen aus dem Biotopkataster sowie geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Hinweise auf geschützte Arten sind nicht bekannt. Ein Artenschutz-Fachbeitrag ist in Bearbeitung.</p>	Beeinträchtigung von Flora und Fauna ausgegangen.	
5	Boden/-schutz, Altlasten und Bodenbelastung	<p>Es liegen weder Altlasten noch Bodenbelastungen vor.</p> <p>Bei einer Beurteilung gem. § 34 BauGB würde ebenfalls die Obergrenze entsprechend des § 17 (1) BauNVO angesetzt. Gemäß des ehemals rechtskräftigen B-Plans Nr. 4 war für Teilbereiche eine GRZ von 1,0 bzw. ein Versiegelungsgrad von 100 % zulässig. Entsprechend der Rechtsgrundlage sind diese ausgenutzt.</p>	<p>Versiegelung</p> <p>Für das im B-Plan KE 332 festgesetzte Mischgebiet ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt, ausgenommen der Bereiche, die entsprechend der damaligen Rechtsgrundlage beurteilt wurden.</p>	gering
6	Wasser	<p>Das Grundwasser ist infolge der bergbaubedingten Sümpfungsmaßnahmen stark abgesenkt. Das Niederschlagswasser wird der Kanalisation zugeführt.</p>	keine	keine
7	Klima/Luft	<p>Der vorhandene Vegetationsbestand hat positive Auswirkungen auf das Mikroklima.</p>	<p>Kleinklimatische Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da der vorhandene Bewuchs größtenteils erhalten bleibt und durch neue Gehölzpflanzungen ergänzt wird.</p>	keine
8	Landschaft/Landschaftsbild	<p>Der Geltungsbereich des B-Planes ist ein stark urban geprägter Raum, der diverse Vorbelastungen im</p>	keine	keine

		Landschaftsbild aufweist. Der B-Plan schreibt eine maximal 3-4 geschossige Bebauung vor, welches bereits der heutigen Situation entspricht. Durch die Pflanzung von Bäumen im Planungsraum wird das Landschaftsbild aufgewertet.		
9	Natur/ biologische Vielfalt	Bedingt durch die isolierte zentrale Lage ist eine ökologische Vielfalt nicht zu erwarten. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag hat die durch die Planung präjudizierten Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst und bewertet.	Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergab ein Kompensationsdefizit von ca. 5.500 Wertepunkten.	gering
10	Kultur/ sonstige Sachgüter	Baudenkmal; Hahnenstraße Hausnr. 4 u. 6.	Wurde im B-Plan gekennzeichnet und ist gesichert.	keine
11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Durch Versiegelung können geringfügige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden sowie Flora und Fauna auftreten.	Die aktuelle Planung lässt eine Versiegelung von max. 60 % zu, sichert jedoch durch die Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes noch Freiflächenbereiche außerhalb des Geltungsbereiches, wodurch keine gravierenden zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.	gering

6. Angewandte Untersuchungsmethoden

Zur Bewertung der Umweltauswirkungen wurde der stadtökologische Fachbeitrag (aufgestellt von der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten -LÖBF- des Landes NW 2005) herangezogen.

Die für diesen Bereich relevanten Grundwassergleichen-Pläne können beim Erftverband eingesehen werden.

7. Prognose bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Im Stadtökologischen Fachbeitrag (Stand 2005) ist der Geltungsbereich als überwiegend durch Wohnbebauung geprägter Siedlungsraum gekennzeichnet. Wohnungsbezogener Grünraum, der erlebbar wäre, liegt nicht vor.

Der Bereich entlang der Hahnenstraße ist aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege als stark vorbelasteter Bereich einzustufen. Daher ergeben sich durch Umsetzung des Bebauungsplanes

KE 332 keine erheblichen Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet. Die festgesetzte bauliche Ausnutzung bezüglich der GRZ orientiert sich an die schon vorhandenen bebauten bzw. versiegelten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 332.

Eine ökologische Verbesserung wird durch die Anpflanzung der geplanten Straßenbäume nach Umgestaltung der Hahnenstraße geschaffen.

In der Umweltbilanz ergibt sich insgesamt keine weitergehende negative Beeinträchtigung. Dies spiegelt sich auch anhand der tabellarischen Bewertung wider.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte aufgrund der Beurteilungsgrundlage gemäß § 34 (2) BauGB mehr Fläche versiegelt werden. Der Bebauungsplan KE 332 setzt nunmehr eine GRZ von 0,6 fest, dass heißt einen Versiegelungsgrad von max. 60 %.

8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsalternativen kommen nicht in Betracht, da die schon vorhandene Bebauung in diesem Bereich des Zentrums des Stadtteils Kerpen vorgegeben ist, letztendlich nur die aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung angepasst und diese durch den neuen Bebauungsplan KE 332 unter Berücksichtigung der Schutzgüter konkretisiert werden.

Hinzu kommt, dass ein weiteres Ziel dieses Bebauungsplanes die Umgestaltung der Hahnenstraße ist, um diesen innerstädtischen Bereich ökologisch und stadtgestalterisch aufzuwerten.

9. Geplantes Monitoring

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, beschränkt sich die Überwachung auf die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben, die sich aus Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ergeben.

10. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes KE 332 „Hahnenstraße“ im Zentrum des Stadtteils Kerpen soll eine städtebauliche Aufwertung der Hahnenstraße umgesetzt werden.

Bei den in das Bebauungsplangebiet einbezogenen Grundstücken handelt es sich, bis auf einen geringen Teilbereich, um unbeplante Innenbereichsflächen. Die zu überplanenden Flächen sind aufgrund ihrer starken Vorbelastung nicht als ökologisch wertvoll einzustufen. Sowohl die biotischen als auch die abiotischen Prüffaktoren lassen anhand der vorgenommenen Umweltprüfung keine gravierenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter erkennen. Lediglich bei den Schutzgütern Flora/Fauna und Boden sowie bei den Wechselbeziehungen ist eine geringe Beeinträchtigung möglich. Ökologisch positiv wirkt sich hingegen die Planung zur Umgestaltung der Hahnenstraße mit der vorgesehen Baumbepflanzung (ca. 26 Stück) aus.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfolgte eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die die durch die Planung präjudizierten Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst und bewertet. Aus der Bilanz ergibt sich ein Kompensationsdefizit von ca. 5.500 ökologischen Wertpunkten. Das Defizit wird durch

Abbuchung von einer ökologisch aufgewerteten Fläche aus dem städtischen Ausgleichflächenpool ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche mit der Flächen-Nr. 23 liegt in der Gemarkung Türnich, Flur 38, Flurstück 149 und Flur 37, Flurstücke 305, 306, 86 und 87 (Anlage 5).

Kerpen im Januar 2012

K.H. Mayer
Amtsleiter