GEMEINDE KÜRTEN



Bebauungsplan 79
(Gewerbegebiet Neuensaal- Süd)

Begründung mit Umweltbericht

Stand: Januar 2008

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) zum Bebauungsplan 79 (Gewerbegebiet Neuensaal- Süd).

1. Ziele und Zwecke der Planung

Der für den Plangeltungsbereich bisher geltende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 1 (Porsche- Zentrum Kürten) ist seit dem 03.04.1997 rechtskräftig. Der Geltungsbereich des VEP umfasst den Bereich nördlich der B 506 und südlich des bestehenden Bebauungsplanes 59 (Gewerbegebiet Neuensaal).

Der VEP weist Gewerbegebiete mit der konkreten Zweckbestimmung Porsche- Zentrum mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer maximalen Firsthöhe von 276 Metern über NN aus. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch ein Baufeld, das durch Baugrenzen umgrenzt wird, definiert. Es sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 0 und 15 Grad gestattet.

Im nördlichen Bereich des Grundstückes liegt die private Erschließung mit angrenzenden Stellplatzflächen, die auch den westlichen Bereich des Plangebietes betreffen. Im gesamten Plangebiet sind verschiedene Medien der technischen Infrastruktur (Schmutz- und Regenwasserkanal, Stromkabel) vermerkt.

Die Aufhebung des VEP wird durchgeführt, da der bestehende Betrieb verlagert werden soll und damit die Nutzung, die der VEP regelt, nicht mehr am Standort vorgesehen ist. Für das Betriebsgrundstück wird der vorliegende Angebotsbebauungsplan im Parallelverfahren zur Aufhebung des VEP aufgestellt, der eine gewerbliche Nachnutzung des Geländes regelt.

Da es sich um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes handelt, wird ein förmliches Bebauungsplanverfahren durchgeführt, das auch einen Umweltbericht mit Monitoring einschließt.

2. Inhalt des Planes

Die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden sinngemäß übernommen: So wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes analog zum VEP geregelt und ist aus der Planzeichnung eindeutig ersichtlich.

Als Art der baulichen Nutzung werden Gewerbegebiete festgesetzt. Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung werden differenzierte Regelungen hierzu getroffen: Um die Hochwertigkeit des Standortes in der exponiert zur B 506 ausgerichteten Lage zu sichern, werden Lagerhäuser, Lagerplätze, Bordelle oder bordellähnliche Einrichtungen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Tankstellen sind nicht zulässig, da sie zu viel

Verkehr induzieren würden und ein direkter Anschluss an die B 506 wegen der Anbaufreiheit der klassifizierten Straße nicht möglich ist.

Die ausnahmsweise zulässigen kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Nutzungen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen besser in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen in die Ortslagen nutzernah integriert werden sollen.

Zur Steuerung der Handelsentwicklung auf dem Standort, werden solche Nutzungen vorgesehen, die mit der Hochwertigkeit des Standortes korrespondieren und das Nahversorgungszentrum des Ortsteils Bechen nicht beeinträchtigen. Es wird in Kernsortimente und Randsortimente, die von der Geschossfläche untergeordnet sind, unterschieden, um eine Feinsteuerung der Entwicklung zu gewährleisten.
Als Kernsortimente bleiben weiterhin Nutzungen zulässig, die bisher am Standort betrieben wurden. Neben Autohäusern sind auch artverwandte Betriebe zulässig. Hierzu gehört der Motorradhandel. Der Handel mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten, für den in einer ländlich geprägten Gemeinde wie Kürten mit einer ganzen Anzahl von landwirtschaftlichen Voll- und Nebenerwerbsbetrieben ein Bedarf gegeben ist, ist ebenfalls mit der bisher am Standort betriebenen Nutzung artverwandt und soll ermöglicht werden. Als Ergänzung zu den landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten werden auch Rasenmäher zugelassen, die auch in Form von größeren Geräten angeboten werden und als sinnvolle Erweiterung dieser Sortimentsgruppe angesehen werden. Auch die Vermietung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten sowie von artverwandten Baumaschinen und Geräten ist zulässig, da sie eine zeitgemäße Vertriebsform für professionelle Nutzer darstellt, ohne Eigenkapital zu binden.
Neben diesen Kernsortimenten soll als Randsortiment der Bereich Gartentechnik am Standort ermöglicht werden, der jedoch keinen Schwerpunkt der Nutzung darstellen soll, sondern auf einer untergeordneten Geschlossfläche realisiert werden kann. Er stellt eine sinnvolle Ergänzung des Handels mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten für professionelle Nutzer dar und richtet sich auch an Privatverbraucher. Um den unbestimmten Rechtsbegriff Gartentechnik näher zu definieren, werden bestimmte Randsortimente benannt, die am Standort zulässig sein sollen. Dazu gehören handgeführte Werkzeuge (z.B. Gras- und Heckenscheren, Motor- und Kettensägen, Rasenkantenschneider) und Leitern.
Desweiteren wird auch der Warenverkauf von Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben aus eigener Herstellung (Werksverkauf) ermöglicht, um eine standortnahe Vermarktung für die anzusiedelnden Betriebe zu eröffnen.

Da sich nördlich des Gewerbegebietes auch Wohngebäude befinden und in westlicher Richtung die Ortslage Bechen beginnt, wird das Gewerbegebiet über den Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen gegliedert (siehe Gewerbegebiet Neuensaal). Demnach sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig. Die im Abstandserlass aufgeführte Möglichkeit zur Regelung von Ausnahmen insb. bzgl. der Zulassung der nächsthöheren Abstandsklasse wird aufgegriffen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,8 wird ebenfalls aus dem VEP beibehalten und orientiert sich dabei an der Obergrenze, die § 17 BauNVO für Gewerbegebiete vorsieht. Damit wird ein flexibler Rahmen geschaffen, der sowohl mit Grund und Boden sparsam umgehen lässt, als auch eine optimale Nutzung des Betriebsgeländes ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt neu geregelt: Die maximale Firsthöhe wird zukünftig mit 279 Metern üNN festgesetzt, was den Festsetzungen im benachbarten Gewerbegebiet entspricht und eine für Gewerbehallen angemessene Firsthöhe von 10 m ermöglicht. Textlich wird klarstellend definiert, was unter der maximalen Firsthöhe zu verstehen ist. Desweiteren wird eine Regelung getroffen, die eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe von untergeordneten Gebäudeteilen, die städtebaulich nicht prägend wirken, ermöglicht.

Neu eingeführt wird eine abweichende Bauweise, die Gebäude über 50 Metern Länge zulässig macht und gleichzeitig die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand vorsieht. Damit wird eine Festsetzung zur Bauweise getroffen, die sowohl die baulichen Bestände sichert, als auch die Erweiterung des Baukomplexes ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baugrenzen in westliche Richtung bis 3 Meter vor der Grundstücksgrenze im Vergleich zu den Festsetzungen des VEP ausgeweitet. Hier soll die Möglichkeit eröffnet werden, den bestehenden Gebäudekomplex zu ergänzen. Der Abstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze begründet sich mit dem Mindestmaß der Abstandsflächen, die auf dem eigenen Grundstück anzuordnen sind.

Auch die Dachneigung von 0 bis 15 Grad wird aus dem bestehenden VEP übernommen. Damit sind neben Flachdächern auch flach geneigte Dächer zulässig, die für gewerbliche Baukörper üblich sind.

Die Verkehrsfläche, die nördlich des Betriebsgebäudes verläuft, wird analog zum VEP als private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie bildet die äußere Verkehrsanbindung an die B506, die weiterhin anbaufrei bleiben muss.

Die Planung wird keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglichen, da der maximale Versiegelungsgrad von 0,8 aus dem VEP in den neu aufzustellenden Bebauungsplan übernommen wird. Obwohl die GRZ von 0,8 bisher nicht vollständig ausgeschöpft wurde, waren diese Eingriffe nach § 1a (3) Satz 5 BauGB zulässig.

Vor diesem Hintergrund ist die Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages und die zusätzliche Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.
Die Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen wird aus der bisher rechtskräftigen 1. vereinfachten Änderung des VEP klarstellend übernommen. Die Maßnahmen sind aber bereits umgesetzt worden.

Zum Schutz der vier alten Alleebäumen, die am ursprünglichen Verlauf der Kölner Straße standen, werden diese zum Erhalt festgesetzt.

Teile des Plangebietes außerhalb der eigentlichen gewerblichen Bauflächen liegen in der Wasserschutzzone IIIa. Die entsprechende Verordnung ist zu berücksichtigen.

Auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln und Bodendenkmalen wird vorsorglich hingewiesen.

Umweltbericht

gemäß § 2a BauGB vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) zum Bebauungsplan 79 (Gewerbegebiet Neuensaal- Süd).

Die wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes sind bereits in der Begründung erläutert worden. Die wesentlichen, umweltrelevanten Neuregelungen im Unterschied zum bisher gültigen VEP betreffen die Erweiterung der maximalen Firsthöhe sowie der überbaubaren Grundstücksflächen. Desweiteren wird das Gewerbegebiet nach dem Abstandserlass NRW gegliedert.

Die folgende Flächenbilanz gibt einen Überblick, über die betroffenen Flächengrößen des Plangebietes:

Gebietskategorie	**Fläche in qm**
Gewerbegebiete	5.700
Private Verkehrsflächen	1.350
SUMME	**7.050**

Sofern die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht durchgeführt worden wäre, wäre weiterhin der derzeit noch gültige VEP rechtsverbindlich. Eine sinnvolle Nachnutzung wäre nicht möglich gewesen, da die Zweckbestimmung eng auf ein Porsche- Zentrum ausgelegt war.

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen auf die berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet. Dabei wird ggfs. auch dargestellt, auf welche Weise die in einschlägigen Fachgesetzen (z.B. Baugesetzbuch, Wasser- und Immissionsschutzgesetzgebung) und Fachplänen (z.B. Landschaftsplan) festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, berücksichtigt wurden. Es werden auch die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bzw. Methoden (z.B. Gliederung nach Abstandserlass NRW), die bei der Umweltprüfung zur Anwendung gekommen sind, benannt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Materialien für den Umweltbericht sind im übrigen nicht aufgetreten.

1. Schutzgut Menschen und Gesundheit

Durch die Umwandlung der gewerblichen Nutzung und die Regelung der Sortimente, die auf einen ähnlichen Betriebstyp wie im bisherigen Planungsrecht abzielt, ergibt sich -wenn überhaupt- nur eine begrenzte Zunahme des Verkehrsaufkommens mit den dadurch ausgelösten Emissionen. Durch die Festsetzungen wird insb. der verkehrsintensive Lebensmittel- Einzelhandel ausgeschlossen.

Da sich nördlich des Gewerbegebietes auch Wohngebäude befinden und in westlicher Richtung die Ortslage Bechen beginnt, wird das Gewerbegebiet über den Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen gegliedert (siehe Gewerbegebiet Neuensaal). Demnach sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m Abstand) zulässig. Die im Abstandserlass aufgeführte Möglichkeit zur Regelung von Ausnahmen insb. bzgl. der Zulassung der nächsthöheren Abstandsklasse wird aufgegriffen und im Bebauungsplan festgesetzt.
Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm bzw. sonstige gewerbetypische Emissionen (insb. Gerüche) sind aufgrund der Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandserlass NRW nicht zu erwarten. Ggfs. relevante Auswirkungen können ausnahmsweise im Rahmen des Bauantragsverfahrens gutachterlich untersucht und durch entsprechende Schutzmaßnahmen begegnet werden, sofern Betriebe und Anlagen höherer Abstandsklassen als allgemein zulässig errichtet werden.

Die Erholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet bereits baulich genutzt wird.

Auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes wird hingewiesen.

2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gesetzlich geschützte Biotope sowie FFH- und Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. FFH- relevante Arten der Flora und Fauna sind nicht bekannt und auch aufgrund der Vornutzung des Geländes unwahrscheinlich.

Die Bereiche, in denen die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden, sind bereits durch versiegelte Flächen (insb. Stellplatzanlagen mit ihren Zufahrten) belegt. Hierdurch wird sich die zulässige Gesamtversiegelung des Geländes nicht erhöhen, da weiterhin eine GRZ von 0,8 festgesetzt ist. Neue Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher nicht begründet.

Zum Schutz von vier alten Alleebäumen, die am ursprünglichen Verlauf der Kölner Straße standen, werden diese zum Erhalt festgesetzt.

3. Schutzgut Boden

Das Bergische Land bildet die westliche Abdachungsfläche des Rheinischen Schiefergebirges und stellt sozusagen die "Randtreppe" des Süderberglandes dar, die von der Niederterrasse des Rheins bis zu den Rumpfflächen an der rheinisch- westfälischen Grenze aufsteigt. Die größte Verbreitung im Rheinischen Schiefergebirge und damit im Bergischen Land haben Schiefer und Sandsteine des Mitteldevons. Im Bergischen Land trifft man vereinzelt auf Massenkalke des oberen Mitteldevons und auf "Kohlenkalke", die auf einer Verbindung des tonig- sandigen Unterkarbon mit Kalksteinen beruhen.
Aus den unterschiedlichen Ausgangsgesteinen Schiefer, Grauwacke und Sandstein entwickelten sich Bodentypen von mittel bis schwach basenhaltigen Braunerden bzw. Parabraunerden. Im Gegensatz dazu sind die Braunerden/ Parabraunerden auf Löß bzw. Lößlehm seltener anzutreffen, ebenso die Hängelehme über Dolomit, Kalk und Mergel. In den Tälern dominieren die typischen Auenböden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird durch eine an der Obergrenze des § 17 BauNVO orientierte Grundflächenzahl von 0,8 berücksichtigt. Die übrigen Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet. Zusätzliche Eingriffe werden durch die Planung nicht begründet, da das Gebiet bereits baulich genutzt ist.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach dem vorliegenden Stand des Katasters nicht bekannt.

4. Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete der Kategorie IIIa nach der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung für die Große Dhünntalsperre liegen im Bereich der bereits hergestellten privaten Verkehrsflächen. Die Festlegungen der Verordnung sind zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind ähnlich zu bewerten, wie auf das Schutzgut Boden. Durch die bereits zulässigen Versiegelungsmöglichkeiten wird die Grundwasserneubildungsrate potenziell nicht weiter verändert.

Das anfallende Schmutzwasser wird wie bisher der vorhandenen öffentlichen Kanalisation zugeleitet und das anfallende Niederschlagswasser wie bisher entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung schadlos entsorgt.

5. Schutzgut Klima und Luft

Das Klima im Bergischen Land ist von ozeanischen Einflüssen mit kühlen Sommern und milden Wintern geprägt. Die Niederschläge sind über das ganze Jahr verteilt und werden vorwiegend von Tiefdruckgebieten der Westwinddrift herangeführt. Entsprechend der Hauptzugrichtung der Tiefdruckgebiete herrschen Winde aus westlichen Richtungen vor. Bei kontinentalen Hochdruckwetterlagen treten auch östliche Wind auf. Die jährliche Durchschnittstemperatur liegt unter 9^0 C. Im langjährigen Mittel erreicht die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge 1000 mm, wobei Spitzenwerte von 1300 mm/Jahr im Bereich der Wasserscheide durchaus vorkommen.

Auch für dieses Schutzgut werden sich die Auswirkungen im Hinblick auf das bestehende Planungsrecht nicht verschlechtern, da die Möglichkeit der Versiegelung nicht erhöht wird.

Neben dem Lärmschutz erfasst der Abstandserlass NRW bzgl. der Auswirkungen von gewerblichen Betrieben und Anlagen z.B. auch das Thema Schutz vor Gerüchen, so dass auch hierdurch keine erheblichen Auswirkungen auf die umliegende Bebauung zu erwarten sind.

6. Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild der Gemeinde Kürten ist charakterisiert durch den Wechsel von zusammenhängenden Waldgebieten und Offenland. Die Freiflächen stellen Wiesen und Weiden sowie Ackerflächen dar, die in der Regel landwirtschaftlich genutzt werden. Dabei überwiegt die Grünlandnutzung vor der Ackernutzung. Vereinzelt trennen Feldgehölze unterschiedlicher Ausdehnung die Flurstücke voneinander. Bei der Artenzusammensetzung überwiegen heimische Gehölze.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die vorhandene gewerblich genutzte Bebauung im Bereich des Gewerbegebietes Neuensaal und dem bisher existierenden Autohaus bereits städtebaulich vorgeprägt. Die Möglichkeit der Erweiterung des bestehenden Gebäudekomplexes stellt eine Abrundung der bestehenden Bebauung dar. Die Erhöhung der zulässigen, maximalen Firsthöhe um 3 Meter ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Prägung des Umfeldes ebenfalls von untergeordneter Bedeutung.

Zum Schutz von vier alten Alleebäumen, die am ursprünglichen Verlauf der Kölner Straße standen, werden diese zum Erhalt festgesetzt.

Schutzgebiete des Landschaftsplanes werden durch die Planung nicht berührt.

7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auf das Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmalen innerhalb des Plangebietes wird hingewiesen.

Sonstige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht begründet.

8. Zusammenfassende Bewertung

Durch die Planung wird eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit im Hinblick auf die Höhe der Gebäude und die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht. Erhebliche Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet und seine Umgebung bereits baulich vorgeprägt ist.

Monitoring

gemäß § 4c BauGB vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) zum Bebauungsplanes 79 (Gewerbegebiet Neuensaal- Süd).

Um insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, sollen die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung überwacht werden (Monitoring).

Zu diesem Zweck werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 4 (3) BauGB dazu aufgefordert, die Gemeinde Kürten zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Darüber hinaus wird überwacht, ob die Vorgaben zur Gliederung des Gewerbegebietes im Hinblick auf den Immissionsschutz dauerhaft eingehalten werden.

Kürten, den