



Bebauungsplan KE 329
„Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“
in Kerpen

Begründung mit Umweltbericht

InhaltSeite

A Städtebaulicher Teil

1. Rahmenbedingungen, Ziel und Zweck der Planung, Planungserfordernis2
2. Städtebauliche Situation im Plangebiet, Bestand6
2.1 Lage des Plangebietes, Grundstücke im Geltungsbereich6
2.2 Einordnung in den Siedlungsraum6
2.3 Baustruktur und Nutzung8
2.3.1 Das Betriebsgelände des SB-Warenhauses Kaufland8
2.3.2 Die Brachflächen westlich des Betriebsgeländes11
2.3.3 Die unmittelbare Umgebung12
2.4 Verkehr, stadttechnische Erschließung14
2.5 Orts- und Landschaftsbild, umgebende Kulturlandschaft16
2.6 Fazit - Eignung des Kauflandgrundstücks als Einzelhandelsstandort16
3. Übergeordnete Planungen und Bebauungspläne18
3.1 Übergeordnete Planungen18
3.2 Bebauungspläne im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung20
4. Verfahren22
5. Flächenbilanz23
6. Begründung der Planinhalte24
6.1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet SB-Warenhaus24
6.2 Maß der baulichen Nutzung26
6.3 Städtebauliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO27
6.4 Bepflanzung und Naturschutz30
6.5 Zufahrtsbereiche30
6.6 Leitungsrecht30

B Umweltbericht

1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans31
3. Bedarf an Grund und Boden32
3. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes32
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen33
4.1 Natur und Landschaft33
4.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete33
4.3 Landschaftsplan (LP)34
4.4 Pflanzen35
4.5 Tiere35
4.6 Biologische Vielfalt36
4.7 Eingriff / Ausgleich37
4.8 Landschaft / Ortsbild39
4.9 Boden40
4.10 Wasser42
4.11 Klima und Luft44
4.12 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung47
4.13 Kultur- und Sachgüter, Boden- und Denkmalpflege49
4.14 Darstellungen von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-,
Abfall- und Immissionsschutzrechtes49
4.15 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen50
4.16 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und
zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen50
4.17 Alternativen51
5. Zusätzliche Angaben51
5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten51
5.2 Monitoring51
6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung51
Abbildung: Lage der externen Ausgleichsflächen53



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

A Städtebaulicher Teil

1. Rahmenbedingungen, Ziel und Zweck der Planung, Planungserfordernis

Kaufhalle - Kaufland, zur Planungsgeschichte des SB-Warenhauses

Ende der 70er Jahre wurde am nördlichen Stadtrand von Kerpen an der Sindorfer Straße) von der Kaufhalle GmbH mit Sitz in Köln das Kaufhalle-Centrum eröffnet. Im Erdgeschoss des ca. 66 x 84 m großen dreigeschossigen Gebäudes befand sich ein Warenhaus, in den Obergeschossen waren Lagerflächen, Personalräume und zu vermietende Gewerbeflächen angeordnet (z.B. Bowling- und Kegelcenter, Restaurant, Fachmarkt etc.). Lange Jahre war die Polizeiinspektion Kerpen in den Räumen des Kaufhalle-Centrums untergebracht. Das Gebäude wurde Ende der 80er Jahre im Erdgeschoss um ca. 1.500 m² Nutzfläche erweitert.

Veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Einzelhandel machten seit der Eröffnung des Hauses immer wieder Anpassungen im Nutzungskonzept erforderlich (u.a. Extra Markt, Textilfachmarkt, Schuhmarkt etc.). Seit dem Umzug der Polizeiwache West (2005) in das benachbarte neue Dienstgebäude an der Philipp-Schneider-Straße 8-10, stehen die Obergeschosse überwiegend leer (nur noch Technikräume, Lager, Büros etc.).

Seit November 2005 betreibt die Kaufland Stiftung & Co.KG mit Sitz in Neckarsulm am Standort Sindorfer Straße ein SB-Warenhaus mit ca. 4.600 m² Verkaufsfläche und ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten (ca. 400 m² Verkaufsfläche).

Das geplante Fachmarktzentrum Falder/Bürrig

Die GEPA Kerpen GmbH plant gegenwärtig unmittelbar nördlich des Kaufland Grundstückes die Errichtung eines Fachmarktzentums mit insgesamt 35.800 m² Verkaufsfläche. Als planungsrechtliche Grundlage dient der Bebauungsplan KE 321 „Am Falder / Auf dem Bürrig“, der seit dem 30.08.2008 rechtskräftig ist.

Im Rahmen der parallel betriebenen 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Kaufland Flächen bereits mit einbezogen. Die FNP-Änderung ist am 30.08.2008 in Kraft getreten und stellt für das Kaufland Grundstück ein Sondergebiet SO 5 „SB-Warenhaus“ mit verbindlichen Rahmenbedingungen zur Größe der Verkaufsfläche und zum zulässigen Sortiment dar.

Ziele der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Kaufland SB-Warenhauses sowie dessen planungsrechtlicher Einbindung in den Fachmarktstandort „Falder/Bürrig“ am nördlichen Ortsrand von Kerpen.

Im Interesse einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur in Kerpen sollen die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel insgesamt verbessert und evtl. schädliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sowie auf die zentralen Versorgungsbeiriche der Stadt Kerpen verhindert werden. Bei der Planung sind die Belange der Raumordnung und Landesplanung, sowie die Wechselwirkungen mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen besonders zu berücksichtigen.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- bestandssichernde Festsetzung des SB- Warenhauses Kaufland unter Berücksichtigung möglicher Erweiterungsflächen für die Tankstelle und für zusätzliche Stellplätze,
- Regelung der Verkaufsfläche bei den warenhaustypischen Sortimenten (Bestand zzgl. einer angemessenen Erweiterungsmöglichkeit innerhalb des vorhandenen Gebäudes),
- Vermeidung schädlicher städtebaulicher Auswirkungen.

Belange der Raumordnung und Landesplanung - Bezug zum Landesentwicklungsprogramm NRW

Das Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro) wurde novelliert. Gemäß § 24 a LEPro dürfen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nur in sog. „zentralen Versorgungsbereichen“ angesiedelt werden. Die Kommunen legen diese zentralen Versorgungsbereiche als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional fest.

Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen, Bipolarer zentraler Versorgungsbereich, zulässige Sortimente

Die Stadt Kerpen hat vor dem Hintergrund des § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) in ihrem Einzelhandelskonzept (1. Fassung: 2007) die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet räumlich und funktional festgelegt und zunächst durch die Bestimmung eines „Ergänzungsbereichs“ (Standort „Falder/Bürrig“) die Voraussetzungen für ergänzende Nutzungen außerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereichs „Stiftsstraße/Hahnenstraße“ des Stadtteils Kerpen definiert.

Ziel dieses Einzelhandelskonzeptes ist es, die Attraktivität der Ortskerne zu steigern, sowohl die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel als auch die wohnungsnaher Versorgung der Kerpener Bevölkerung zu verbessern und dem gegenwärtigen Kaufkraftverlust entgegenzuwirken. Dabei kommt es insbesondere darauf an, die versorgungsstrukturelle Eigenständigkeit des Mittelzentrums Kerpen zu erhalten bzw. auszubauen.

Mit der ersten Änderung des Einzelhandelskonzeptes im Juni 2008 konnte die räumlich-funktionale Gliederung des Hauptzentrums Kerpen noch einmal präzisiert werden.

Der historischen Ortsmitte im Süden und dem Bereich „Falder/Bürrig“ im Norden werden nun gemeinsam die Funktion eines Hauptzentrums der Stadt Kerpen zugewiesen („bipolarer zentraler Versorgungsbereich“). Das Einzelhandelskonzept 2008 bezeichnet dieses Gebiet am nördlichen Ortseingang von Kerpen nun als „nördlichen Teilbereich des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Kerpen“. Im Einzelnen heißt es dazu:

„Mit der Errichtung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs „Kaufland“ am nördlichen Eingang zur Innenstadt wurde bezüglich des Einzelhandels ein erster Gegenpol zum Innenstadtbereich geschaffen.

Entlang der Sindorfer Straße sowie der Hahnenstraße, die beide Pole verkehrstechnisch verbindet, haben sich in der Vergangenheit neben zentrumsnahem Wohnen auch zahlreiche öffentliche und private Nutzungen etabliert. Durch diese Entwicklung, vor allem auf der westlichen Seite der Sindorfer Straße ist daher ein „Nutzungskorridor“ entstanden, der den bestehenden zentralen Versorgungsbereich „Stiftsstraße/Hahnenstraße mit dem Kaufland-Areal verbindet.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Anlass für die Stadt Kerpen, über den bestehenden Bereich „Hahnenstraße/Stiftsstraße“ hinaus einen zweiten, insgesamt 16.800 m² großen Teilbereich zum zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Kerpen auszuweisen, war die Tatsache, dass die Standortanforderungen von modernen, großflächigen Vertriebskonzepten hinsichtlich Flächenbedarf, Grundrissgestaltung und Erreichbarkeit in der kleinteilig strukturierten, historisch gewachsenen Ortsmitte nicht erfüllt werden können. In diesem Zusammenhang macht sich die für die Stadt Kerpen spezifische Siedlungsstruktur bemerkbar, da sich infolge der räumlich von einander getrennten Stadtteile kein hervorgehobenes Versorgungszentrum hat ausbilden können.

Um jedoch auf der einen Seite eine Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen zu ermöglichen, die zu einer Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt Kerpen als Mittelzentrum erforderlich ist und auf der anderen Seite mögliche Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern, hat die Stadt Kerpen die Anforderungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortiment im nördlichen Teil des Versorgungsbereichs festgelegt.

Demnach sollen im nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches nur diejenigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig sein, die aufgrund ihrer Großflächigkeit (betriebliche Eigenart) nicht innerhalb der historischen Ortsmitte angesiedelt werden können und die in der Stadt Kerpen unterrepräsentiert sind. (Bedarfserfordernis). So wird sichergestellt, dass alle zentrentragenden Einzelhandelsnutzungen, die baulich und funktional in die kleinteilig strukturierte Ortsmitte integriert werden können, auch nur dort realisiert werden. Unerwünschten Standortkonkurrenzen zwischen den beiden Einzelhandelsschwerpunkten innerhalb des bipolaren zentralen Versorgungsbereichs wird somit vorgebeugt.“

[Einzelhandelskonzept Kerpen, 2008, Seite 26 f]

Die Warengruppen (Sortimente), die als nahversorgungs- oder zentrenrelevant eingestuft werden, sind in der sog. „Kerpener Liste“ aufgeführt, die ebenfalls Bestandteil des Konzeptes ist. Im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes im Juni 2008 wurde auch die Kerpener Liste überarbeitet.

Das Einzelhandelskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB. Die Umsetzung des Konzeptes erfolgt über die verbindliche Bauleitplanung.

Bezug zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 fehlende Regelungsmöglichkeiten zur Steuerung des Einzelhandels

Im Plangebiet befindet sich ein SB-Warenhaus der Firma Kaufland mit insgesamt ca. 4.600 m² Verkaufsfläche (zuzüglich ca. 400 m² Konzessionärsflächen), zugehörige Stellplätze sowie eine Tankstelle. Weitere ca. 2.500 m² potentielle Verkaufsfläche im Obergeschoss der vorhandenen Bebauung stehen z.Zt. leer. Die baugenehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt somit insgesamt 7.500 m².

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 aus dem Jahre 1974 ist hier gegenwärtig Einzelhandel weitgehend uneingeschränkt von Verkaufsflächengrößen und Sortimenten zulässig. Dies steht im Widerspruch zu den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kerpen. Negative Auswirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche, sind folglich nicht auszuschließen.

Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet, konkret auch vor dem Hintergrund der zurzeit ungenutzten Verkaufsflächenpotentiale, stellt ein Planungs- und Regelungserfordernis im Sinne des § 1 Abs.3 BauGB dar.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Bezug zum Bebauungsplan KE 321 „Am Falder/Auf dem Bürrig“ Landesplanerischer Vorbehalt der Bezirksregierung Köln

Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet kann nicht ungeachtet der Entwicklung auf dem benachbarten Gelände „Am Falder/ Auf dem Bürrig“ erfolgen. Die GEPA Kerpen GmbH plant hier die Errichtung eines Fachmarktzentrums mit ca. 35.800 m² Gesamtverkaufsfläche. Die zulässigen Sortimente und sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen stehen unter dem landesplanerischen Vorbehalt, dass auch auf der angrenzenden Fläche des SB-Warenhauses Kaufland (Plangebiet) eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erfolgt.

Das Plangebiet wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens bereits in den Wirkungsbereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Falder/ Auf dem Bürrig“ mit einbezogen und als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ erfolgt eine Umsetzung und verbindliche Regelung der städtebaulichen Zielvorgaben auf der Ebene der verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 8 (2) BauGB (Entwicklungsgebot). Der Bebauungsplan KE 321 ist seit dem 30.08.2008 rechtskräftig, Die Genehmigung der 56. FNP-Änderung durch die Bezirksregierung Köln erfolgte am 14.08.2008.

Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ ist zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung und zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.



Bebauungsplan KE 329

„Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“
in Kerpen

2. Städtebauliche Situation im Plangebiet, Bestand

2.1 Lage des Plangebietes, Grundstücke im Geltungsbereich

Lage

Das ca. 3,1 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Kerpen. Es wird im Süden durch die Philipp-Schneider-Straße begrenzt und im Norden und Osten durch die Straße Am Falder und die Sindorfer Straße. Westlich des Plangebietes befinden sich Brachflächen (ehem. Gärtnerei) sowie das Betriebsgelände der Polizeiwache West. Der exakte Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen (Planzeichen Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990).

Grundstücke im Plangebiet

Folgende Grundstücke befinden sich ganz oder teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Alle Grundstücke Gemarkung Kerpen, Flur 39):

Flur	Flurstücksnummer	Erläuterungen zur gegenwärtigen Nutzung Stand März 2008
39	167, 168, 170	Brachfläche
	171, 379, 371	Brachfläche, Parkplatz
	85, 86	Parkplatz, Tankstelle, SB-Warenhaus
	165, 166	SB- Warenhaus, Anlieferung
	410, 411	Weg zwischen Kaufland und Polizeiwache West

2.2 Einordnung in den Siedlungsraum

Stadt Kerpen - Stadtteil Kerpen, zentralörtliche Gliederung, Bevölkerung

Die Stadt Kerpen nimmt die Aufgaben eines Mittelzentrums wahr. Dazu gehört in erster Linie die Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung sowie ihres Umlands mit Gütern und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und teilweise des langfristigen Bedarfs. Sie liegt ca. 15 km westlich von Köln, im sog. Zweiten Ring um Köln, am Schnittpunkt zweier bedeutender Entwicklungsachsen nach LEP NRW (Köln-Aachen, Mönchengladbach-Koblenz). Kerpen ist mit gegenwärtig ca. 64.000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Erft-Kreis (452.000 EW).

Die Einwohner verteilen sich auf die drei Siedlungsschwerpunkte Kerpen (15.582 EW), Sindorf (15.728 EW), Horrem (12.835 EW) und weitere vier kleinere Stadtteile (Türnich, Buir, Blatzheim, Manheim). Jeder dieser Stadtteile verfügt über eine eigene historische Ortsmitte. Ein gemeinsames Stadtzentrum ist in mehrpoligen Siedlungsgefügen, wie es die Stadt Kerpen darstellt, aufgrund der historischen Entwicklung nicht vorhanden.

Für die Gesamtstadt Kerpen war in den letzten 10 Jahren ein sehr moderates Bevölkerungswachstum zu beobachten (ca. 4,5 % seit 1997). Dies ist in erster Linie auf die rege Bautätigkeit im Siedlungsschwerpunkt Sindorf zurückzuführen. In Zukunft wird dieser Bevölkerungszuwachs allerdings geringer ausfallen. Nach den Prognosen des Rhein-Erft-Kreises ist bis zum Jahre 2025 lediglich noch von einem Zuwachs von ca. 3 % auszugehen. Die Einwohnerzahl im Stadtteil Kerpen inkl. Mödrath (2007: 15.582 EW) ist in den letzten Jahren nahezu gleich geblieben.



Bebauungsplan KE 329

„Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Einzelhandel in der Gesamtstadt und im Stadtteil Kerpen/Mödrath

Kerpen verfügt mit ca. 366 Mio. € über das größte Nachfragevolumen aller Städte im Rhein-Erft-Kreis. Die in Kerpen ansässigen über 380 Einzelhandelsbetriebe erzielen gegenwärtig auf 97.430 m² Verkaufsfläche einen Umsatz in Höhe von ca. 292 Mio. €. Das Einzugsgebiet der Stadt Kerpen umfasst ca. 105.000 Einwohner (ca. 64.000 EW aus Kerpen und ca. 41.000 EW aus den Umlandgemeinden, hauptsächlich aus Bergheim, Elsdorf und Nörvenich).

Im Stadtteil Kerpen/Mödrath verteilt sich der Einzelhandel gegenwärtig hauptsächlich auf drei Standorte:

- im historischen Ortszentrum im Bereich Stiftplatz - Hahnenstraße - Kirchstraße - Kölner Straße sind gegenwärtig ca. 80 Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt, darunter ein Discountmarkt,
- am westlichen Ortsrand des Stadtteils, ca. 1,5 km vom Ortszentrum entfernt, befindet sich der zentrale Nahversorgungsbereich Langenich (Vollsortimenter, Discounter, Fachmärkte, Gastronomie). Der Standort Langenich gehört neben den Hauptzentren zu den wichtigsten Geschäftskonzentrationen im Stadtgebiet. Von hier aus werden u.a. auch die westlichen Stadtteile versorgt,
- am nördlichen Ortseingang, ca. 1 km vom Ortszentrum entfernt, liegt das SB-Warenhaus Kaufland, das in erster Linie von den Einwohnern der Stadt Kerpen und in geringerem Umfang auch von Kunden aus dem Umland genutzt wird.

An der Sindorfer Straße befinden sich zwei weitere Discounter und einzelne Läden im Kinocenter Kerpen.

Die Situation des Einzelhandels im Stadtteil Kerpen ist nicht zuletzt wegen der großen räumlichen Entfernung der Einzelhandelsstandorte und der z.T. mangelhaften Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum als problematisch anzusehen (mangelhafte Vernetzung, Attraktivitätsverlust des historischen Ortskerns, zunehmender Leerstand, unzureichender Branchenmix, Kaufkraftverlust).

Das SB-Warenhaus Kaufland trägt mit seinem vielseitigen Angebot an Waren des täglichen und periodischen Bedarfs seit nunmehr 30 Jahren entscheidend zur Versorgung der Kerpener Bevölkerung bei. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan KE 321 „Am Falder / Auf dem Bürrig“ (April 2007) wurde die Anziehungskraft des SB-Warenhaus noch einmal eindrucksvoll belegt (siehe unten). Danach zieht das SB-Warenhaus in einer Woche allein über 20.000 Kunden an.

Nachfragevolumen und Versorgungsreichweite bei der Nahversorgung

Ausgehend von 15.520 Einwohner im Stadtteil Kerpen/Mödrath kann man von einem Nachfragevolumen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogerie, Parfümerie, Kosmetik) in Höhe von ca. 35 Mio. € ausgehen. Mit anderen Worten, jeder Einwohner von Kerpen/Mödrath gibt jährlich ca. 2.200 € für Waren des täglichen Bedarfs aus.

Die Bewohner des Stadtteils werden dabei immer versuchen, Waren des täglichen Bedarfs wohnortnah einzukaufen. Ausschlaggebend hierfür ist, dass die Kunden nicht bereit sind, für Waren mit geringem Warenwert weite Strecken zurückzulegen und dies auch noch in kurzen zeitlichen Abständen (Distanzempfindlichkeit).



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Auf das SB-Warenhaus Kaufland übertragen bedeutet das, dass der Einzugsbereich des SB-Warenhauses nicht zuletzt aufgrund seines umfangreichen nahversorgungsrelevanten Angebotes begrenzt sein wird.

Auch wenn angesichts der fortgeschrittenen Motorisierung der Bevölkerung und des mehrpoligen Siedlungsgefüges grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die Bewohner der Stadt Kerpen auch weitere Autofahrten für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Kauf zu nehmen bereit sind, ist doch nicht zu vermuten, dass die Versorgungsreichweite des SB-Warenhauses Kaufland über die Stadtgrenzen von Kerpen hinausreicht.

Dabei spielt auch eine Rolle, dass in den Umlandgemeinden ähnlich leistungsfähige Anbieter vorhanden sind. Das SB-Warenhaus Kaufland ist daher augenscheinlich nicht in der Lage, aufgrund seines einzigartigen Angebotes Kunden aus weit entfernten Wohnorten zu einem Einkauf in Kerpen Mödrath zu bewegen. (vgl. hierzu BBE-Stellungnahme März 2008, Kap. 3.2)

2.3 Baustruktur und Nutzung

Erhebungszeitraum: Februar 2008

2.3.1 Das Betriebsgelände des SB-Warenhauses Kaufland

Gebäude

Das SB-Warenhaus an der Sindorfer Straße 65 - 69 besteht aus einem ca. 5.400 m² großen dreigeschossigen Gebäudeteil im Süden des Betriebsgeländes (ca. 14 m hoch, ca. 80 x 65 m, ehem. Kaufhalle aus dem Jahre 1979) und einem eingeschossigen, ca. 2.000 m² großen Gebäudeteil (ca. 5,5 m hoch, ca. 65 x 30 m), der Ende der 80er Jahre nördlich an die bestehende Kaufhalle angebaut wurde, um die Verkaufsfläche im Erdgeschoss zu erweitern (Ladenpassage, großzügigere Ausstattung, bessere Kundenorientierung, ca. 1.500 m² Nutzfläche). Die Verkaufsräume im Erdgeschoss wurden im Zuge des Umbaus durch die Kaufland Stiftung im Jahre 2005 neu geordnet (z.B. Verzicht auf die bauliche Verbindung mit dem Obergeschoss, Rückbau der Rolltreppen).

Der Haupteingang zum SB-Warenhaus befindet sich an der Nordseite des rechteckigen Gebäudes. Hier präsentiert sich das Gebäude mit einer Arkade und einer markanten Überhöhung des Eingangsbereiches zum großen Kundenparkplatz. Beidseits des Haupteingangs befinden sich innerhalb der schattenspendenden Arkade wettergeschützte Stellplätze für Einkaufswagen, 60 Fahrradständer, sowie einige Stühle und Tische der angrenzenden Cafeteria (Außengastronomie).

An der Ost- und Westseite des Gebäudes sind lediglich untergeordnete Gebäudezugänge (Technikräume, Sprinklerzentrale, Notausgänge, Personaleingang) und die Zugänge zu den separaten Treppenhäusern vorhanden, die früher zur Erschließung der Obergeschosse dienten (z.B. Polizei). An der Südseite des Gebäudes befindet sich die Anlieferrampe und der überdeckte Anlieferbereich. Hinter dem Zaun der Anlieferzone (Sichtschutzpläne), werden Getränkeboxen und Verpackungsmaterial gestapelt. Hier befinden sich auch Sammelcontainer.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Nutzung des Gebäudes

Im Erdgeschoss sind im Zentrum des Gebäudes die Verkaufsräume des SB- Warenhauses mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.600 m² angeordnet. Das breitgefächerte Warensortiment gliedert sich dabei in zwei Bereiche:

- Lebensmittel: Fleisch, Wurst, Käse, Obst, Gemüse, Milchprodukte, Getränke, Süßwaren, Konserven,
- sog. „Non Food“ Artikel: Wasch- und Putzmittel, Spielwaren, Schreibwaren, Haushaltswaren, Zeitschriften, Auto- und Fahrradzubehör, Fotolabor etc.

Unmittelbar am Eingang, gegenüber der Kassenzone und der Kundeninformation, befinden sich einzelne Geschäfte und Dienstleister (Bäcker, Feinkost, Fotofachgeschäft, Friseur, Tabak/Lotto/Zeitschriften, Bankomat). Die Verkaufsfläche dieser sog. „Konzessionäre“ beläuft sich auf ca. 400 m².

An den Außenseiten des Gebäudes befinden sich die erforderlichen Nebenräume (Lager, Kühlung, Vorbereitung, Anlieferung), Büro- und Sozialräume sowie die Fluchtwege und die Treppenhäuser.

In den Obergeschossen sind weitere Büro- und Sozialräume sowie Technikräume untergebracht. Teile der Obergeschosse stehen leer.

Weitere Angaben zum Betrieb

An Standorten dieser Größenordnung sind i.d.R. 30 - 40 Mitarbeiter beschäftigt. Die Anlieferung erfolgt über den ganzen Tag verteilt; das heißt entsprechend der neuen Öffnungszeiten derzeit zwischen 06.00 Uhr - 22.00 Uhr.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum benachbarten Bebauungsplan KE 321 „Am Falder / Auf dem Bürrig“ (April 2007) wurde das tägliche Kundenaufkommen an einem Werktag (Donnerstag) und einem Samstag im April 2007 durch Zählung ermittelt. Danach ergibt sich folgendes Bild: Werktags wurden insgesamt 3.555 Kunden gezählt (Auto: 3.000, Bus: 50, Fahrrad: 200, Fußgänger: 300). Am Samstag suchten insgesamt 6.240 Kunden das SB-Warenhaus auf (Auto: 5.600, Bus: 40, Fahrrad: 250, Fußgänger: 350).

Die Erschließung des Betriebsgeländes

Das ca. 2,5 ha große Betriebsgelände verfügt über zwei Zufahrtsmöglichkeiten. Die Kunden erreichen das Gelände über die Hauptzufahrt im Norden. Die Straße Am Falder (ehem. Sindorfer Straße) wurde im Bereich der Zufahrt aufgeweitet und mit Linksabbiegespuren inkl. einer Querungshilfe für Fußgänger versehen. Von hier aus kann der Parkplatz des SB-Warenhauses mit gegenwärtig ca. 364 Stellplätzen angefahren werden (ca. 219 St unmittelbar nördlich des Gebäudes, ca. 113 St westlich der zentralen Zufahrt, ca. 32 St entlang der Grenze des Betriebsgeländes an der Sindorfer Straße).

Ausschließlich für Anlieferfahrzeuge ist eine weitere Zufahrt im Südosten des Betriebsgeländes, in der Nähe der Anlieferrampe vorgesehen. Durch Absperrpfosten wird verhindert, dass Kunden über diese Zufahrt den Parkplatz anfahren



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan KE 321 „Am Falder / Auf dem Bürrig“ (April 2007) wurde an zwei Tagen das Verkehrsgeschehen rund um das SB-Warenhaus Kaufland in den Blick genommen (Donnerstag 19.04.2007, Samstag 21.04.2007, von 07.00 bis 22.00). Die Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

	Donnerstag	Samstag
PKW Kunden	3.000 (85 %)	5.600 90 %
PKW Zufahrten am Tag	2.450	3.600
davon Kaufland	2.150	3.300
davon Tankstelle	300	300
Spitzenstunde	17.00 – 18.00	11.00 -12.00
max. Auslastung des Parkplatzes	50 % um 17.30	65 % um 11.30
Bus	50 (1 %)	40 (1 %)
Fahrrad	200 (6 %)	250 (4 %)
Zu Fuß	300 (8 %)	350 (6 %)
Gesamtzahl der Kunden	3.550 (100 %)	6.240 (100 %)

Es wird deutlich, dass die überwiegende Mehrzahl der Kunden (85 - 90 %) mit dem PKW zum Einkaufen kommt. Der Bus wird praktisch überhaupt nicht genutzt (1 %), immerhin 10 - 14 % der Kunden kommen mit dem Fahrrad oder zu Fuß.

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Betriebsgelände über vorhandene Geh- und Radweg entlang der Sindorfer Straße. Sie nutzen außerdem die Anlieferzufahrt im Osten bzw. einen separaten Zugang von der Sindorfer Straße gegenüber dem Baubetriebshof der Stadt Kerpen.

Die stark emittierende Hauptzufahrt zum Betriebsgelände liegt damit aus der Sicht des gewerblichen Immissionsschutzes sehr vorteilhaft vom Stadtrand Kerpen abgewandt. Die nächstgelegenen Wohngebiete werden darüberhinaus durch den Baukörper des SB-Warenhauses vom Parkplatzlärm abgeschirmt.

Die Tankstelle

Ca. 30 m nördlich des SB-Warenhauses befindet sich eine Tankstelle der Rheinland Kraftstoff GmbH (ca. 60 m² großes Kassenhäuschen mit Kiosk, überdachte Zapfanlage, Luft und Wasser, ca. 400 m² zugeordnetes Betriebsgelände).

Die Gestaltung der Außenanlagen

Das Betriebsgelände ist nahezu vollständig asphaltiert. Auf dem großen Parkplatz nördlich des Gebäudes befinden sich außer den markierten Stellplätzen ein Imbisswagen (Currywurst, Backfisch, Reibekuchen) und zahlreiche Nebenanlagen (Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Papierkörbe, Verkehrsschilder, Werbeanlagen, Straßenlaternen), wie sie für Parkplätze vor großen Märkten charakteristisch sind.

Am westlichen Rand des Parkplatzes, im Übergang zu den benachbarten Brachflächen, sind mehrere Wertstoffsammelbehälter aufgestellt (Glas, gebrauchte Kleidung und Schuhe, HUMANA).

Im Bereich der Anlieferzone, in der südwestlichen Ecke des Betriebsgeländes, befinden sich Außenlagerflächen (Paletten, verschiedene Behälter, Draht- und Plastikkörbe) und Sammelcontainer (auch Abstellplatz für die Kehrmaschine).



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Grünordnung auf dem Betriebsgelände

Alle Flächen, die nicht als Kundenparkplatz, Lagerflächen oder als Bewegungs- und Rangierflächen für die Anlieferung benötigt werden, sind gärtnerisch gestaltet. Die Bestandteile des Grünordnungskonzeptes im Einzelnen:

- äußere Eingrünung des Betriebsgeländes;

Im Norden zur Straße Am Falder begrenzt ein im Mittel 2,5 m breiter Rasenstreifen, das Betriebsgelände, in dem straßenbegleitend insgesamt 8 Laubbäume im Abstand von ca. 15 m gepflanzt wurden (dazwischen auch Sträucher). Im Osten zur Sindorfer Straße ist lediglich ein schmaler Rasenstreifen vorhanden. Im Süden zur Philipp-Schneider-Straße vermittelt eine begrünte Böschung (Rasenfläche) zwischen dem tieferliegenden Anlieferbereich (ca. 78 m üNN) und der höher gelegenen Philipp-Schneider-Straße (ca. 79 m üNN). Entlang der Grundstücksgrenze wurde eine Laubhecke angepflanzt. Im Westen, zum angrenzenden Betriebsgelände der Polizeiwache West, befindet sich ebenfalls eine begrünte Böschung (Rasenfläche). Das Betriebsgelände der Polizei liegt ca. 1 m höher als das Kaufland Grundstück. Zur westlich angrenzenden Brachfläche ist keine Eingrünung vorhanden.

- Zierpflanzungen und Parkplatzgliederung

Der Parkplatz nördlich des SB-Warenhauses wird durch schmale Rasenstreifen zwischen den Parkständen gegliedert, die teilweise mit einzelnen Gehölzen und Bodendeckern bepflanzt sind. Insgesamt befinden sich auf dem Parkplatz 32 Laubbäume in Baumbeeten bzw. in Pflanzstreifen. Die Hauptzufahrt im Norden ist erkennbar stärker mit flächigen Gehölzpflanzungen und Ziersträuchern versehen. Schließlich befinden sich noch am Fuße des SB-Warenhauses einzelne sehr schmale Rasenstreifen.

Werbung

Das Werbekonzept des SB-Warenhauses sieht Werbeanlagen am Gebäude und in den Außenanlagen vor:

- Logo „Kaufland“ über dem Haupteingang und im 2. OG, Werbetafeln zwischen den Säulen der Arkade, zusätzliche Tafeln, Poster und Plakate am Haus, Tafel mit den Angeboten der Woche am Eingang,
- Großplakate mit Fremdwerbung am Rande des Betriebsgeländes;
- Fahnen, die auf die Tankstelle hinweisen, Preistafel der Tankstelle an der Hauptzufahrt im Norden,
- ca. 10 m hoher Werbeturm (Stele, Pylon) mit dem Kaufland Logo an der Hauptzufahrt im Norden.

2.3.2 Die Brachflächen westlich des Betriebsgeländes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben dem eigentlichen Betriebsgelände des SB-Warenhauses Kaufland auch eine ca. 0,6 ha große Brachfläche, die sich übergangslos an den Parkplatz anschließt. Hier sollen nach den Vorstellungen der Kaufland Stiftung & Co.KG langfristig zusätzliche Parkplätze errichtet werden.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Der Umweltbericht geht näher auf die Vegetation in diesem Gelände ein: Danach handelt es sich hier um eine „*nitrophile Hochstaudenflur (u.a. Beifuß, Brennessel, Land-Reitgras, Nachtkerze, Rainfarn, Wiesen-Labkraut) mit einzelnen jüngeren Pioniergehölzen (Sal-Weiden, Hunds-Rosen, Brombeere)*“ - Auszug aus dem Umweltbericht, Kapitel 4.4 Pflanzen. Die Brachflächen setzen sich außerhalb des Geltungsbereiches fort. Hier lassen sich Reste einer ehemaligen gärtnerischen Nutzung ausmachen (Schuppen, Fundamentreste, Graben etc.). Die Brachflächen erstrecken sich bis an das weiter westlich gelegene Schulgelände der Europaschule.

2.3.3 Die unmittelbare Umgebung

Das Plangebiet ist Teil eines linearen, gemischt genutzten innerstädtischen Entwicklungsbandes („Nutzungskorridor“), das sich entlang der Sindorfer Straße von der Ortsmitte bis an den nördlichen Stadtrand erstreckt. Hier befinden sich Einzelhandels-, Vergnügungs- und Dienstleistungsangebote unterschiedlichster Art neben wichtigen zentralen Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, der Justiz und der Polizei. Die große Europaschule an der Philipp-Schneider-Straße (Gymnasium) trägt schließlich mit ihrem stadtweiten Einzugsgebiet entscheidend dazu bei, diesen zentralen Ort auch in den normalen Alltag vieler Kerpener Bewohner einzubetten.

Dieser baulich sehr heterogen gestaltete Bereich ist im Osten und Westen umgeben von großen zusammenhängenden Wohngebieten. Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft der sog. Neffelbach Flutgraben (auch : Neffelbach Umfluter).

Bei der Betrachtung der umgebenden Stadtquartiere wird deutlich, dass das SB-Warenhaus in das Stadtgefüge integriert ist und seinen angestammten Platz im Kreise anderer zentraler Einrichtungen gefunden hat. Es handelt sich um einen jahrzehntelang etablierten Standort, der seinerseits auf das umgebende Gefüge ausstrahlt. Insofern steht die Darstellung im Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen in Übereinstimmung mit der städtebaulichen Situation vor Ort. Das Gebiet erfüllt die Voraussetzungen eines zentralen Versorgungsbereiches.

Man erkennt auch, dass die Wohnnutzungen beidseits der Sindorfer Straße von der stark befahrenen Sindorfer Straße abrücken, bzw. durch die vorgelagerte gemischt genutzte Zone vom Verkehrslärm abgeschirmt sind. Dies ist von besonderer Bedeutung angesichts des Verkehrsaufkommens, das unweigerlich mit dem Betrieb des SB-Warenhauses verbunden ist.

Schließlich kann nachgewiesen werden, sich dass sich die nächstgelegenen Wohnnutzungen und die Schulen in ausreichender Entfernung zum Kauflandgelände befinden und eine Beeinträchtigung durch Gewerbelärm oder eine Verkehrsgefährdung nicht zu befürchten ist.

Die Stadtbausteine im Einzelnen:

Heterogene Baustruktur und zentrale Einrichtungen entlang des Entwicklungsbandes Sindorfer Straße („Nutzungskorridor“):

- SB-Warenhaus Kaufland, unmittelbar daneben das neu errichtete Dienstgebäude der Kreispolizeibehörde an der Philipp-Schneider-Straße,
- Feuerwache Kerpen,



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

- Amt 25 der Stadt Kerpen (Baubetriebshof und Entsorgung, Abfallwirtschaft, Friedhofswesen,
- leerstehende Gewerbehalle (ehem. Tankstelle mit Reparaturwerkstatt), Imbissstand, Wohnhaus,
- Autohaus Hübsch (Audi, VW),
- Siemes Schuh Center (ehem. Tempo Markt, ehem. Gummifabrik Luxa Gummi),
- Wohnpark Kerpen (vier- bis achtgeschossige Wohnhäuser),
- Esso Tankstelle mit Waschstraße,
- Amtsgericht Kerpen.

Weiter stadteinwärts finden sich weitere zentrenbildende Einrichtungen, wie z.B. das Kinocenter Euromax mit einer breiten Angebotspalette an Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben (Imbiss, Restaurant, Mode, Friseur, Penny Markt, Kiosk, Fitness Studio, Reisebüro, Spielhalle), die Kreissparkasse, eine Pizzeria, ein weiterer Imbiss, das Hallenbad (Minigolf) und nicht zuletzt das Rathaus der Stadt Kerpen.

Wohngebiet Neu-Mödrath östlich der Sindorfer Straße

Auf der Grundlage eines Durchführungsplanes aus dem Jahre 1958 wurde der Umsiedlungsstandort Neu-Mödrath im Anschluss an die Ortslage Kerpen als aufgelockertes, stark durchgrüntes Ein- und Zweifamilienhausgebiet entwickelt (I - II, Städtebaulicher Entwurf: Dr. Joseph Ort, Bensberg).

Die natürliche Begrenzung der Ansiedlung im Norden stellte der Neffelbach Flutgraben dar, der in den 40er Jahren im Rahmen der Neffelbachregulierung angelegt wurde (Hochwasserschutz). Unmittelbar südlich des Neffelbach Flutgrabens wurde Anfang der 60er Jahre eine damals achtklassige katholische Grundschule (Albertus-Magnus-Schule, Architekt: Dr. Joseph Ort, Bensberg) mit angegliederter Turnhalle errichtet. Heute befindet sich auf dem Gelände auch das Schützenheim der Quirinus Schützenbruderschaft e.V.

Das Wohngebiet ist unmittelbar südlich des Flutgrabens an die Sindorfer Straße angeschlossen. Es wendet sich von der stark befahrenen Straße ab. Der zugrundeliegende städtebauliche Entwurf bemüht sich, dem Umsiedlungsstandort ein geschlossenes Gefüge zu verleihen um die Identität des Bereiches zu stärken.

Das nächstgelegene Wohnhaus Albertus-Magnus-Straße 1 (Baujahr 1960) befindet sich ca. 60 m südöstlich des Kaufland Grundstücks.

Wohngebiet Bredaer Straße westlich der Sindorfer Straße

Auf der Grundlage eines Bebauungsplanes aus dem Jahre 1974 wurde ein angemessen verdichtetes Einfamilienhausgebiet mit überwiegend zweigeschossigen Hausgruppen und eingeschossigen Bungalows entwickelt. Eine ca. 25 m breite öffentliche Grünfläche liegt zwischen dem Nordrand des Wohngebietes und dem Neffelbach Flutgraben. Als weitere Besonderheit ist der öffentliche Spielplatz zwischen der Wohnbebauung und dem Autohaus Hübsch zu erwähnen. Hier stehen auf einer von Bäumen umstandenen Wiese verschiedene Spiel- und Klettergeräte sowie Bänke und Tische für die Freizeitnutzung zur Verfügung.

Das nächstgelegene Wohnhaus Bredaer Straße 25 (Baujahr 1973) befindet sich ca. 66 m südöstlich des Kaufland Grundstücks und ist durch den Baumbestand entlang des Flutgrabens zusätzlich vom Kauflandgrundstück abgeschirmt.



Bebauungsplan KE 329

„Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Gymnasium Kerpen, Europaschule

Etwa 75 m westlich des Kauflandgeländes beginnt das weitläufige Schulgelände der Kerpener Europaschule (Gymnasium, Architekt: Parade Architekten Düsseldorf). Die architektonisch eindrucksvolle Gesamtanlage orientiert Teile des Schulhofes, Fahrradabstellanlagen sowie einen eingeschossigen Sonderbaukörper in Richtung Kauflandgelände. Das eigentliche Schulgebäude ist etwa 120 m entfernt. Das Gymnasium ist über die großzügig ausgebaute Anliegerstraße Philipp-Schneider-Straße verkehrssicher angebunden (Schulbushaltestellen). Der Haupteingang befindet sich etwa 180 m westlich des Kauflandgeländes an der Philipp-Schneider-Straße.

Einzelgebäude, die bei der städtebaulichen Betrachtung von Bedeutung sind

- Wohnhaus Sindorfer Straße 2 (jetzt Am Falder 1); ca. 60 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Wohnhaus Sindorfer Straße 2 (eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss). Das stark eingegrünte Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 321 (SO).
- Wohnhaus Sindorfer Straße 29; ca. 30 m östlich des Plangebietes, unmittelbar am Neffelbach Flutgraben, befindet sich das Wohnhaus Sindorfer Straße 29 (eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Vorgarten, versiegelter Vorbereich, Garagen, leerstehende Gewerbehalle, Imbissstand). Planungsrechtlich ist das Grundstück nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die städtebauliche Eigenart der als Maßstab beachtlichen Umgebung legt eine Einstufung als Mischgebiet nahe.
- Polizeiwache West; Der dreigeschossige Neubau des Polizeidienstgebäudes grenzt unmittelbar westlich an das Plangebiet. Das Betriebsgelände der Polizei liegt etwa 1 m höher als der Fußweg zwischen der Polizei und dem Kauflandgelände und etwa 2 m höher als das Kauflandgelände selbst. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Polizei verläuft eine Betonstützmauer, die gleichzeitig als Fundament für einen Metallgitterzaun dient. Das dreigeschossige Gebäude mit steilem Satteldach wurde mit 4,5 m Grenzabstand zum Kauflandgelände errichtet. Das Gebäude steht mit seiner Längsseite parallel zur Philipp-Schneider-Straße und orientiert seine Giebelseite zum Kauflandgelände.

Vor dem Haus und im rückwärtigen Grundstücksteil sind ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Hinter dem Haus wurde an der westlichen Grundstücksgrenze eine Garage errichtet. Der rückwärtige Parkplatz ist zum Kauflandgelände mit einem 5 m breiten Pflanzstreifen umgeben.

2.4 Verkehr, stadttechnische Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Buslinien 920 und 922 der RVK (Haltestelle Philipp-Schneider-Straße unmittelbar am Plangebiet) stellen Verbindungen in die Kerpener Innenstadt, die benachbarten Stadtteile Sindorf und Horrem sowie zu den Nachbarstädten Ertstadt und Bergheim her. An den Bahnhöfen Sindorf und Horrem besteht Anschluss an die Deutsche Bahn (S-Bahn, Regionalverkehr). Die Stadtbuslinie 966, die in erster Linie dem Schülertransport dient, verdichtet das Netz des ÖPNV.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Gemessen an den Ansprüchen eines zentralen Einzelhandelsstandortes, ist die Erschließung des Plangebiets mit Mitteln des öffentlichen Personen Nahverkehrs zumindest am Wochenende als mangelhaft zu bezeichnen (Häufigkeiten der Fahrten, Umsteigebeziehungen). Auch der Zustand der Haltestellen trägt zu dem eher negativen Gesamteindruck bei.

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über den Straßenzug Sindorfer Straße/Am Falder (ca. 5,5 m Fahrbahn, 50 km/h, ca. 10.000 KFZ DTV) an das überörtliche Hauptstraßennetz angeschlossen. Über die K17 (bis zu 17.000 KFZ DTV) und die L122 (bis zu 22.000 KFZ DTV) kann die etwa 1,2 km weiter nördlich gelegene Autobahnanschlussstelle Kerpen in wenigen Minuten mit dem PKW erreicht werden.

Die L 122 (Erfttalstraße) ist mit bis zu 22.000 KFZ DTV hochbelastet und weist in den Hauptverkehrszeiten Kapazitätsengpässe auf. Die Knotenpunkte L 122/K17 und K17/Sindorfer Straße) sind hingegen hinreichend leistungsfähig.

Die südlich angrenzende Philipp-Schneider-Straße (ca. 6,5 m Fahrbahn, Längsparken, Tempo 30, ca. 800 KFZ DTV) dient in erster Linie der Erschließung der Europaschule und der Polizeiwache West (Anlieger frei). Weiter westlich wird die Philipp-Schneider-Straße zur Einbahnstraße (in westliche Richtung). Aus der Sicht der Schulwegesicherheit ist diese großzügige, teilweise privat anmutende Anliegerstraße und die abgesicherte Schulbushaltestelle positiv zu bewerten.

Das Plangebiet ist gut in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden.

Fußgänger und Fahrradfahrer

Für Fußgänger und Radfahrer steht ein umfangreiches und verkehrssicheres Wegenetz im Plangebiet zur Verfügung:

- einseitiger Geh- und Radweg auf der Nord- bzw. Ostseite der Sindorfer Straße/Am Falder mit einer Fußgängerfurt (Querungshilfe) an der Hauptzufahrt zum Kaufland Parkplatz,
- zusätzlicher Fußweg auf der Westseite der Sindorfer Straße von der Innenstadt bis etwa auf Höhe des Bauhofes. Der Gehweg endet an einem Zugang zum Kauflandgelände. Fußgänger aus südlicher Richtung sind hier gezwungen, die Sindorfer Straße zu queren, oder ihren Weg über das Kaufland Gelände fortzuführen,
- Fußgängerampel (Bedarfsampel) an der Sindorfer Straße unmittelbar an der Brücke über den Neffelbach Flutgraben,
- selbständig geführte überörtliche Radwegeverbindungen im Grünen entlang dem Neffelbach Flutgraben. Die „Täleroute Neffelbach“ führt vom Parktor des Nationalparks Eifel in Heimbach bis zum Bahnhof in Kerpen-Sindorf und misst etwa 60 km,
- Radweg östlich der Europaschule, Verbindung zwischen der Sindorfer Straße im Norden und der Philipp-Schneider-Straße im Süden,
- über 2 m breite Geh- und Radwege entlang der Philipp-Schneider-Straße in Richtung Europaschule.

Das Plangebiet ist gut in das örtliche Wegenetz eingebunden. Für Radfahrer steht darüberhinaus noch die wenig befahrene Philipp-Schneider-Straße (Tempo 30) zu Verfügung. Speziell das Radwegenetz ist auf die benachbarte Europaschule ausgerichtet.



Bebauungsplan KE 329

„Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Die ca. 1 km weiter südlich gelegene Kerpener Innenstadt kann auf sicheren Fußwegen bequem erreicht werden.

Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist über vorhandene Trinkwasser-, Strom- und Gasleitungen in den angrenzenden Straßenräumen ausreichend erschlossen. Durch die vorhandene Trinkwasserleitung in der Sindorfer Straße ist die erforderliche Entnahme von 3.200 l Wasser/min über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet.

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Die gültige Generalentwässerungsplanung der Stadt Kerpen sieht einen Anschluss von maximal 90 % der Flächen als abflusswirksame Flächen an die Kanalisation vor, geht also von einer nahezu vollständigen Versiegelung des Geländes aus.

Das Schmutzwasser aus dem Kauflandgelände wird nach geeigneter Vorreinigung (Fettabscheider, Benzinabscheider etc.) in den Mischwasserkanal DN 1600 in der Sindorfer Straße auf Höhe der Philipp-Schneider-Straße eingeleitet. Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen und stark belastetes Niederschlagswasser von den privaten Verkehrsflächen im südlichen Plangebiet wird in einem 600 m³ fassenden Regenrückhaltebecken an der Südostecke des Betriebsgeländes gesammelt und ebenfalls der Mischwasserkanalisation zugeführt. Teile des nördlich gelegenen Parkplatzes sind an die Mischwasserkanalisation DN 1000 in der Sindorfer Straße nördlich des Betriebsgeländes angeschlossen. Schmutz- und Regenwasser werden dem Gruppenklärwerk Bergheim-Kenten zugeführt.

2.5 Orts- und Landschaftsbild, umgebende Kulturlandschaft

Das Orts- und Landschaftsbild am nördlichen Ortsrand von Kerpen ist geprägt von den leistungsfähigen Straßen, dem großmaßstäblichen SB-Warenhaus und den ausgedehnten Brachflächen nördlich des Plangebiets. Der im Zusammenhang erlebbare Raum wird begrenzt durch die Waldkulisse im Norden (Loersfelder Busch), das stark begrünte Schulgelände im Westen sowie durch die eindrucksvolle Baumkulisse entlang des Neffelbach Flutgrabens südlich des Plangebietes.

Gerade der Neffelbach Flutgraben und die ihn begleitenden Grünflächen, Radwege und Spielplätze stellen ein stadtgestalterisches Einzelelement besonderer Bedeutung dar. Der Wasserlauf formuliert eine deutliche Zäsur im Siedlungsgefüge und begrenzt bis heute die Wohnstadt Kerpen im Norden. Lediglich großmaßstäbliche Sondernutzungen überspringen diese Grenze entlang der Sindorfer Straße. Entlang des Flutgrabens verlaufen wichtige überregionale Fuß- und Radwege.

Als weitere positive Elemente des Orts- und Landschaftsbildes sind darüberhinaus die Baum- und Gehölzreihen entlang von Wassergräben (Fließ nördlich Haus Sindorfer Straße 2) oder der kulturhistorisch wertvolle jüdische Friedhof mit seinem alten Baumbestand zu erwähnen.

2.6 Fazit - Eignung des Kauflandgrundstücks als Einzelhandelsstandort

Das Plangebiet verdankt seine Lagegunst als Standort für ein SB-Warenhaus vor allem folgenden Faktoren:



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

- räumliche und funktionale Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt Kerpen,
- Lage zwischen den einwohnerstärksten Stadtteilen Kerpen und Sindorf, ca. 31.000 Einwohner in einem Radius von 5 PKW- Minuten,
- gute Anbindung an leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen,
- geringe Störanfälligkeit der Umgebung, ausreichender Abstand zu Wohngebieten,
- seit Jahrzehnten eingeführter Standort, hoher Bekanntheitsgrad,
- Übereinstimmung mit den kommunalen Entwicklungszielen, Einbettung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen,
- Inanspruchnahme bereits deutlich vorbelasteter Freiräume,
- sinnvolle Ergänzung des geplanten Fachmarktzentrums Falder/Bürrig.

Der Standort kann unter Berücksichtigung des mehrpoligen Zentrengefüges der Stadt Kerpen und trotz seiner Lage am nördlichen Ortseingang von Kerpen als städtebaulich integriert angesehen werden. Der historische Ortskern Kerpens liegt ca. 1 km entfernt und kann über sichere Fuß- und Radwege erreicht werden. Städtebaulich wirksame Barrieren sind nicht vorhanden. Kritisch ist lediglich die ungenügende Erreichbarkeit mit Mitteln des öffentlichen Nahverkehrs zu sehen.

Die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung des SB-Warenhauses Kaufland ist unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der Planungsziele und der tatsächlich ausgeübten Nutzung im weiteren Untersuchungsgebiet städtebaulich gerechtfertigt und auch unter Würdigung nachbarlicher Belange angemessen.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

3. Übergeordnete Planungen und Bebauungspläne

3.1 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 329 Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen im Rahmen der Bauleitplanung nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Der Bebauungsplan entspricht dieser Zielsetzung des Regionalplanes. Flächen außerhalb des ASB werden nicht in Anspruch genommen. Der Neffelbach Flutgraben südlich des Plangebiets ist als Oberflächengewässer dargestellt.

Flächennutzungsplan

Am 24.04.2007 hat der Rat der Stadt Kerpen die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbereich umfasst das ca. 20 ha große Areal „Am Falder/ Auf dem Bürrig“ zwischen der K 17 („Auf dem Bürrig“) und der L 122 („Erfthalstraße“) im Norden und dem Schulzentrum und der Philipp-Schneider-Straße im Süden. Das Bauleitplanverfahren ist abgeschlossen. Die 56. FNP- Änderung ist seit dem 30.08.2008 wirksam.

Ziel der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes war es, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, das Planungsrecht für die Errichtung eines Fachmarktzentrums zu schaffen, das in Verbindung mit dem vorhandenen SB-Warenhaus die Nutzung des Gesamtareals durch vornehmlich großflächige Einzelhandelseinrichtungen in einer Größenordnung von ca. 35.800 m² Verkaufsfläche ermöglicht.

Unter Beachtung der Zielvorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes sowie der allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung sieht die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 11 Abs.3 BauNVO die Darstellung von fünf Sondergebieten mit unterschiedlichen Sortimentsregelungen und Gesamtverkaufsflächen vor.

Für den Geltungsbereich des hier zu beurteilenden Bebauungsplanes KE 329 stellt die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „SB-Warenhaus“ dar. Die geplanten zulässige Nutzungen im Sondergebiet 5 „SB-Warenhaus“ im Einzelnen.

1. Zweckbestimmung

Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet SO 5 mit der Zweckbestimmung "SB- Warenhaus" dargestellt.

2. Zulässige Nutzungsarten

Gemäß § 11 (3) BauNVO wird dargestellt, dass im SO 5 „SB- Warenhaus“ folgende Nutzungen zulässig sind:

- *Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich den unter 3. aufgeführten Verkaufsflächenbegrenzungen*
- *Dienstleistungsbetriebe*
- *Gastronomiebetriebe*
- *Tankstellen*



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

3. *Zulässige Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen*
Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 9.000 qm im SO 5 wird die Verkaufsfläche sowie einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:

SB- Warenhaus: maximal zulässige Verkaufsfläche: 6.500 qm

Verkaufsflächenbegrenzungen innerhalb des SB-Warenhauses:

- *Zentrenrelevante Sortimente gemäß Kerpener Liste: max. 1.500 qm*
- *Nahversorgungsrelevante Sortimente: max. 4.500 qm*

Fachmärkte: maximal zulässige Verkaufsfläche max. 2.500 qm

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Bei den nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen die Verkaufsflächen für Warengruppen des zentrenrelevanten Randsortiments der Fachmärkte in der Summe 10 % der für das Kernsortiment dargestellten Verkaufsfläche nicht überschreiten. Das Randsortiment muss einen Bezug zum Kernsortiment haben. Zentrenrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung sind die in der „Kerpener Liste“ aufgeführten Sortimente aufgeführten Sortimente.

Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten müssen sich hinsichtlich ihrer zu erwartenden Umsatzleistung in den Versorgungsbereich der Gesamtstadt Kerpen einfügen.

Der Bebauungsplan KE 329 „SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ entspricht den beabsichtigten übergeordneten Entwicklungszielen der Stadt Kerpen, wie sie in der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes niedergelegt wurden. Der Bebauungsplan KE 329 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Das Plangebiet ist nicht von sonstigen aktuellen Änderungen des FNP betroffen.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 „Bürgewälder“. Der Landschaftsplan sieht für die landwirtschaftlichen Flächen und Brachen zwischen dem nördlichen Ortsrand von Kerpen und dem Loersfelder Busch das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen zu erhaltenden Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen“ vor. Der Bebauungsplan widerspricht diesem Entwicklungsziel durch die Festsetzung eines Sondergebiets im Bereich der ca. 0,6 ha großen Brache westlich des Kaufland Parkplatzes.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten (LSG, NSG). Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile.

Die Gehölzgruppe nördlich der Sindorfer Straße, im Bereich der früheren Straßenführung der Sindorfer Straße (ca. 23 m vom Plangebiet entfernt) ist als geschützter Landschaftsbestandteil LB 2.4-76 festgesetzt. Diese Gehölzgruppe wird durch die Planung in keiner Weise berührt.

Das Plangebiet liegt ca. 110 m südöstlich des Naturschutzgebietes Bürgewald Dickbusch und Lörfelder Busch (2.1-4) jenseits der K17. Das Naturschutzgebiet ist in seinen Abgrenzungen mit dem FFH-Gebiet DE-5105-301 identisch. Aus dem Ergebnis der FFH Voruntersuchung zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan KE 321 wurde nachgewiesen, dass das FFH-Gebiet nicht durch die Planung beeinträchtigt wird.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen

Mit der ersten Änderung des Einzelhandelskonzeptes im Juni 2008 konnte die räumlich-funktionale Gliederung des Hauptzentrums Kerpen noch einmal präzisiert werden. Der historischen Ortsmitte im Süden und dem Bereich „Falder/Bürrig“ im Norden werden nun gemeinsam die Funktion eines Hauptzentrums der Stadt Kerpen zugewiesen („bipolarer zentraler Versorgungsbereich“). Der Bebauungsplan KE 329 setzt die Ziele des Einzelhandelskonzeptes auf der Ebene der Bauleitplanung um (siehe Kapitel1, Seite 3.

3.2 Bebauungspläne im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung

Bebauungsplan Nr. 16 „Südkreisgymnasium“

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 01.02.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 (Architekt: Dr. Joseph Ort, Bensberg), auf dessen Grundlage der weiträumige Bereich zwischen dem nördlichen Ortsrand am Neffelbach Flutgraben und dem Loersfelder Busch städtebaulich geordnet wurde. Der Bebauungsplan setzt überwiegend Grünflächen fest (grüne Distanzfläche zwischen Industrie und Wohnen, Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung, Schaffung landschaftlicher Wander- und Erholungszonen, Freischwimmbad, Sport-, Erholungs- und Freizeitanlagen, Wegeverbindungen, Spielplätze etc.). Ergänzende bauliche Nutzungen sieht der Bebauungsplan an der heutigen Philipp-Schneider-Straße (Schul- und Sportzentrum, heute Europaschule) und am Ortseingang an der Straße Am Falder/Sindorfer Straße vor (Gewerbegebiet). Das SB-Warenhaus Kaufland liegt mit seinem Betriebsgelände in diesem Gewerbegebiet. Die städtebaulichen Beweggründe, die im Jahre 1974 zur Festsetzung des Gewerbegebietes geführt haben, stellt der Entwurfsverfasser in der Begründung ausführlich vor:

„An der Sindorfer Straße, nördlich des Neffelbach-Umfluters, erfolgt die Ausweisung eines kleinen Gewerbegebiets, dessen Nutzung mit besonderen Auflagen verbunden ist. Die Stadtgemeinde wünscht hier zur Betonung des Ortseingangs einen architektonisch ansprechenden Gebäudekomplex, der jedoch wirtschaftlichen Zwecken dient. Es sollen mindestens drei, höchstens sechs Geschosse zur Aufführung kommen. ... Das Gebäude muss in repräsentativer und baukünstlerischer Form den Anforderungen entsprechen, die die Stadt an einen Ortseingang betonendes Gebäude stellt.“

Der Bebauungsplan Nr. 16 trifft folgende Festsetzungen:

- der damals vorhandene ca. 5 m breite Wirtschaftsweg auf dem Fl.St.Nr. 23 wird zu Lasten des Fl.St.22 mit einer 10 m breiten Straßenverkehrsfläche (Fußweg) überplant (im Bebauungsplan KE 329 als private Grünfläche festgesetzt),
- der Kaufland Parkplatz westlich der Hauptzufahrt und die westlich angrenzenden Brachflächen sind als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt,
- das restliche Betriebsgelände des SB-Warenhauses Kaufland ist im Bebauungsplan Nr. 16 auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1968 ein ca. 2 ha großes Gewerbegebiet mit einer ca. 1,4 ha großen überbaubaren Grundstücksfläche fest. Zum Schutz der Nachbarbereiche durch Abgase, Gerüche und Geräuschmissionen ist die Nutzung dahingehend beschränkt, dass nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für zulässig erklärt sind. Als Maß der Nutzung ist eine zwingend drei bis sechsgeschossige Bauweise festgesetzt (III –VI).

Der Bebauungsplan Nr. 16 wird durch den zukünftigen Bebauungsplan Nr. KE 329 in den überlagernden Bereichen ersetzt. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes KE 329 trifft der Bebauungsplan Nr. 16 folgende Festsetzungen.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

- das südwestlich angrenzende Schulgrundstück (Europaschule) ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt,
- der Straßenraum der Philipp-Schneider-Straße ist auf der Nordseite mit einem 10 m breiten Grünstreifen versehen (nicht ausgeführt),
- der Neffelbach-Umfluter (Flutgraben) südlich der Philipp-Schneider-Straße ist als Wasserfläche festgesetzt.

Bebauungsplan KE 269 C „Polizeiinspektion Kerpen“, rechtskräftig seit dem 30.03.2004 (südwestlich angrenzend an das Plangebiet)

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei“, max. Gebäudehöhe 97 m üNN (= ca. 17 m über der Philipp-Schneider-Straße), GRZ = 0,75, ebenerdige Stellplätze vor und hinter dem Haus, Garage, Randbepflanzung, Leitungsrecht zugunsten der Stadtbetriebe Kerpen Abteilung Stadtentwässerung, Mischwasserkanal (DN 1300).

Bebauungsplan KE 2b, rechtskräftig seit dem 31.12.1974 (ca. 25 m südlich des Plangebietes, jenseits des Neffelbach Flutgrabens)

- Mischgebiet (MI, II, g, FD) im Bereich des Autohauses Hübsch,
- Allgemeines Wohngebiet (WA, I, g, FD; WA II SD) im Bereich der Wohnhäuser Bredaer Straße 21 - 25 (nächstgelegene Wohnbebauung südlich des Kaufland-Grundstückes),
- Reines Wohngebiet (WR, I und II) weiter westlich,
- öffentliche Grünfläche südlich des Neffelbach Flutgrabens mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Parkanlage“ (auch zwischen WA und MI, heute Spielplatz zwischen den westlich angrenzenden Wohngrundstücken und dem östlich angrenzenden Autohaus Hübsch).

Durchführungsplan Nr. 1 der Gemeinde Mödrath, förmlich festgestellt am 10.11.1958 (ca. 50 m südöstlich des Plangebietes, jenseits des Neffelbach Flutgrabens)

- Wohngebiete der Kategorie C II o entlang der Sindorfer Straße, Neu-Mödrath, die nächstgelegenen Wohnhäuser sind das Haus Albertus-Magnusstraße 5 (Baujahr 1961, ca. 65 m vom Kauflandgelände entfernt) und das Haus Gutenbergstraße 35 (Baujahr 1962, ca. 85 m Entfernung)
- Gelände für eine Volksschule unmittelbar südlich des Neffelbach Flutgrabens.

Bebauungsplan MÖ 176, rechtskräftig seit dem 27.05.1980, Feuerwehrgelände östlich der Sindorfer Straße

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (III, GRZ = 0,4, GFZ = 1,0), zentrale Rettungswache.

Bebauungsplan KE 321 „Am Falder / Auf dem Bürrig“

Auf der Grundlage des nördlich angrenzenden ca. 16 ha großen Bebauungsplanes soll das Fachmarktzentrum „Falder/Bürrig“ mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 35.800 m² entwickelt werden. Das SB-Warenhaus Kaufland wird in das Fachmarktzentrum integriert und bildet mit ihm gemeinsam den „nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches“ am nördlichen Ortseingang von Kerpen. Der Bebauungsplan sieht insgesamt 5 Sondergebiete mit unterschiedlichen Sortimentsgruppen vor. Das vorhandene Straßennetz wird ertüchtigt.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

4. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 11.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.12.2007.

Frühzeitige Beteiligung

In gleicher Sitzung hat der Rat der Stadt Kerpen beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Planunterlagen lagen dazu vom 17.12.2007 bis zum 18.01.2008 im Rathaus der Stadt Kerpen zu jedermanns Einsicht aus. Bis zum Ende der Beteiligungsfrist ging lediglich eine Stellungnahme von Bürgern ein. Die Anregungen konnten berücksichtigt werden.

Mit Schreiben vom 12.12.2007 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Vom 17.12.2007 bis zum 18.01.2008 hatten die Behörden Gelegenheit, ihre Belange frühzeitig in die Planung einzubringen. Bis zum Ende der Beteiligungsfrist lagen insgesamt 19 Stellungnahmen vor. Die Anregungen konnten teilweise berücksichtigt werden.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 08.04.2008 beschlossen, den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen. Die Planunterlagen lagen dazu vom 21.04.2008 bis zum 23.05.2008 im Rathaus der Stadt Kerpen zu jedermanns Einsicht aus. Bis zum Ende der Beteiligungsfrist gingen vier Stellungnahmen von Bürgern ein. Die Anregungen konnten überwiegend berücksichtigt werden.

Mit Schreiben vom 10.04.2008 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Vom 10.04.2008 bis zum 23.05.2008 hatten die Behörden Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben. Bis zum Ende der Beteiligungsfrist lagen insgesamt 13 Stellungnahmen vor. Die Anregungen konnten überwiegend berücksichtigt werden.

Aufgrund der zahlreichen Anregungen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan KE 329 eingegangen sind, sowie in Anbetracht mittlerweile veränderter planerischer Rahmenbedingungen wurde der Bebauungsplanentwurf nach der Offenlage in Teilbereichen geringfügig geändert. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Stadt Kerpen hat daher mit Schreiben vom 16.01.2009 die Betroffenen aufgefordert, gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB bis zum 13.02.2009 erneut zu der Planung Stellung zu nehmen. Lediglich die Firma Kaufland hat sich geäußert.

Satzungsbeschluss



Bebauungsplan KE 329
„Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“
in Kerpen

5. Flächenbilanz

Gebietskategorie	Flächen- größe in m ²	%
<u>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</u> davon	31.175 m ²	100 %
<u>Sondergebiet</u> davon	<u>30.239 m²</u>	97 %
überbaubare Grundstücksfläche SB-Warenhaus	10.256 m ²	
überbaubare Grundstücksfläche Tankstelle	1.206 m ²	
mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	586 m ²	
<u>Private Grünflächen</u> davon	<u>936 m²</u>	3 %
Private Grünfläche PG1 - Erhalt	360 m ²	
Private Grünfläche PG2 - Anpflanzung	576 m ²	



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

6. Begründung der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet SB-Warenhaus

Die Baugebietskategorie Sondergebiet „SB-Warenhaus“ als geeignetes Instrument zur planungsrechtlichen Feinsteuerung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Kaufland SB-Warenhauses sowie dessen planungsrechtlicher Einbindung in den geplanten Einzelhandelsstandort „Falder/Bürrig“ am nördlichen Ortsrand von Kerpen.

Das SB-Warenhaus Kaufland verfügt über eine baugenehmigte Verkaufsfläche von 7.500 m². Im Sinne des Planungsrechtes stellt das SB-Warenhaus Kaufland einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dar, der nur in Kerngebieten oder in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig ist.

Durch die geplante Ansiedlung des Fachmarktzentrums „Falder/Bürrig“ mit insgesamt 35.800 m² Verkaufsfläche (ca. 1/3 der Kerpener Gesamtverkaufsfläche) kommt es zu einer deutlichen Konzentration von Einzelhandelsflächen am nördlichen Ortseingang von Kerpen, die einer weitergehenden planungsrechtlichen Steuerung bedarf. Die Bezirksregierung Köln unterstreicht diesen Handlungsbedarf, indem sie ihre landesplanerische Zustimmung zum Fachmarktzentrum „Falder/Bürrig“ nur unter dem Vorbehalt in Aussicht gestellt hat, dass die Stadt Kerpen für das Kauflandgelände eine Präzisierung des geltenden Planungsrechtes vornimmt. Die Stadt Kerpen hat diese Forderung der Bezirksregierung Köln durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KE 329 umgesetzt.

Die gewählte Baugebietskategorie „Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO“ ermöglicht die erforderliche Feinsteuerung der Einzelhandelsentwicklung. Sie eröffnet den nötigen Spielraum um die zulässige Nutzung deutlicher zu fassen (SB-Warenhaus) und lässt Aussagen zur Größe der Verkaufsfläche sowie zu den zulässigen Sortimenten zu.

Anpassung des geltenden Planungsrechtes aus dem Jahre 1974 an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kerpen.

Der Bebauungsplan Nr. 16 aus dem Jahre 1974 setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO fest. Danach sind ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Der Begriff „Geschäftshaus“ schließt dabei auch großflächige Einzelhandelsbetriebe ein, sofern diese nicht überwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen. Der Bebauungsplan Nr. 16 erlaubt außerdem eine enorme bauliche Ausnutzung des Grundstückes weit über die heutigen Verhältnisse hinaus. Seine weit gefassten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung stünden einer deutlichen Ausweitung der Einzelhandelsnutzung nicht entgegen, solange diese mehr als die Hälfte des Umsatzes innerhalb der Stadtgrenzen von Kerpen erwirtschaftet.

Dieser weit gefasste Zulässigkeitsrahmen steht im Widerspruch zu § 24a LEPro NRW und zum Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen, das sich zum Ziel gesetzt hat, die Situation des Einzelhandels in Kerpen insgesamt zu verbessern und die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Mit der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes und der nachgeordneten Absicherung des Konzeptes durch Bauleitplanung sorgt die Stadt Kerpen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur und unterstützt die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren. Hier werden politische, wirtschaftliche und planerische Rahmenbedingungen für eine geordnete Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Kerpen



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

formuliert, um ausreichende Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel, für Investoren und Grundstückseigentümer zu schaffen.

Die Anpassung des geltenden Planungsrechtes ist damit zwingend erforderlich, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kerpen durchzusetzen und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauN-VO stellt dazu das geeignete planungsrechtliche Instrumentarium bereit.

Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche, Beschränkung des zulässigen Sortimentes

Der Bebauungsplan beschränkt die zulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet auf insgesamt 9.000 m². Dies berücksichtigt den baugenehmigten Bestand von 7.500 m² und erlaubt eine angemessene Vergrößerung der Verkaufsfläche um weitere 1.500 m² (dynamischer Bestandsschutz). Der Bebauungsplan differenziert dabei nach der Art zulässigen Sortimente:

a) nahversorgungsrelevante Sortimente; Innerhalb des bestehenden Gebäudes „SB-Warenhaus Kaufland“ sind maximal 4.500 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig, also Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs (Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel, Arzneimittel).

b) zentrenrelevante Sortimente; Ebenfalls innerhalb des SB-Warenhauses sind darüberhinaus 1.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zulässig. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie z.B. viele Innenstadtbesucher anziehen, geringen Flächenanspruch haben, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne PKW transportiert werden können (Definition nach Einzelhandelserlass NRW).

Man erkennt anhand der Flächenverteilung, dass der Schwerpunkt der Nutzungen im Kauflandgelände im Bereich Nahversorgung angesiedelt ist. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente bilden das sog. Kernsortiment.

c) Fachmärkte; In den letzten 25 Jahren ergänzten unterschiedliche Fachmärkte das Angebot des SB-Warenhauses (Baumarkt, Textil-, Schuhmarkt etc.), zumeist in den Obergeschossen. Gegenwärtig stehen diese Flächen leer. Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche zusätzlich zum SB-Warenhaus anzusiedeln und greift dabei auch aktuelle Nutzungsüberlegungen der Kaufland Stiftung & Co.KG auf. Fachmärkte bieten häufig ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment an, das von einem untergeordneten Randsortiment aus zentrenrelevanten Waren begleitet wird. Um auch hier Fehlentwicklungen vorzubeugen, begrenzt der Bebauungsplan die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Kernsortimente. Die Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von max. 1.500 m² muss dabei in jedem Fall eingehalten werden.

Fazit: Innerhalb des Plangebiets sind demnach maximal zulässig:

- 4.500 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente
- 1.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente,

Schließlich macht der Bebauungsplan Aussagen zur Zulässigkeit einzelner nicht-zentrenrelevanter Nutzungen, um das Sondergebiet SB-Warenhaus verträglich in das geplante Fachmarktzentrum Falder/Bürrig einzuordnen.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Der Bebauungsplan beschränkt die zulässigen Verkaufsfläche und trifft weitergehende Regelungen für die Zulässigkeit einzelner Sortimente:

- zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche,
- zur Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung und schließlich
- zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen.

Die Festsetzungen wurden aus den Darstellungen der parallel betriebenen und mittlerweile wirksamen 56. Änderung des FNP abgeleitet und berücksichtigen die Belange der Raumordnung und Landesplanung.

Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe

Die genannten Nutzungen werden nicht in ihrer Ausdehnung begrenzt. In Anlehnung an früher vorhandene Nutzungen (z.B. Polizeidienststelle, Bowlingbahn, Restaurant) kann das Nutzungsspektrum erweitert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Deutliche Verringerung der Grundstücksausnutzung und damit der potentiellen städtebaulichen Auswirkungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 329 eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 1,4 ha und sechs Vollgeschosse fest. Flankierende Aussagen zur Höhe baulicher Anlagen fehlen. Die Festsetzungen sind Ausdruck der ursprünglichen Planungsabsicht, zur Betonung des Ortseingangs einen architektonisch ansprechenden, repräsentativen mehrgeschossigen gewerblichen Gebäudekomplex zu errichten. Die Stadt Kerpen hat mittlerweile von dieser städtebaulichen Absicht Abstand genommen.

Gegenwärtig verfügt das Kaufland Gebäude über drei ausgebaute Vollgeschosse. In den letzten Jahren hat sich hier wie an vielen anderen vergleichbaren Standorten gezeigt, dass Einzelhandelsflächen in Obergeschossen komplexer Gebäude zunehmend an Attraktivität verlieren. Der größte einzelhandelsrelevante Umsatz wird bei Geschäftshäusern dieser Art in den Erdgeschossen gemacht, die direkt vom Parkplatz aus erreicht werden können.

Seit der Eröffnung des ursprünglichen Kaufhalle „Geschäftshauses mit Tankstelle und Getränkeshop“(Kaufhalle Center) im Jahre 1978 wurde nie eine Aufstockung ins Auge gefasst. Die Erweiterung im Jahre 1986 sah nur einen Anbau im Erdgeschoss vor, um zusätzlichen Raum für eine ebenerdige Ladenpassage (Mall) zu schaffen. Auch aktuelle Nutzungsüberlegungen der Kaufland Stiftung konzentrieren sich auf eine mögliche Aktivierung der vorhandenen Obergeschosse.

Der Bebauungsplan KE 329 setzt eine am Bestand orientierte überbaubare Grundstücksfläche von ca. 10.256 m² und eine maximale Höhe von 14 m fest.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

6.3 Städtebauliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Schädliche Umweltauswirkungen

Das Kaufland Gelände ist im Osten und Süden von überwiegend gewerblichen Nutzungen umgeben (Feuerwehr, Betriebshof, Autohaus). Unmittelbar westlich des Betriebsgeländes befindet sich die Polizeiwache West. Schutzwürdige Nutzungen, wie z.B. Wohngebiete (Bredaer Straße, Albertus-Magnus-Straße) oder die Europaschule befinden sich in einem ausreichenden Abstand zum Gelände, so dass eine Beeinträchtigung durch Gewerbelärm nicht zu befürchten ist. Durch die Anordnung des Kaufland-Gebäudes im südlichen Grundstücksteil gelingt es darüberhinaus, die schutzwürdigen Nutzungen vom Parkplatzlärm im Norden abzuschirmen. Schließlich trägt auch die Lage der stark frequentierten Parkplatzzufahrt im Norden des Plangebietes dazu bei, dass Immissionskonflikte von vorneherein vermieden werden können.

Schädliche Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die vorhandene Hauptzufahrt an der Straße Am Falder ist ausreichend leistungsfähig und übersichtlich. Um den Fußgängern und Radfahrern die Querung der Straße zu erleichtern, ist eine Fußgängerfurt/Querungshilfe vorhanden. Die Entwässerung des Grundstückes wird nicht verändert. Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser kann der vorhandenen Mischkanalisation in der Sindorfer Straße zugeführt werden. Mit der Planung sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die städtische Infrastruktur verbunden.

Schädliche Auswirkungen auf den Verkehr

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass die umliegenden Hauptverkehrsstraßen über genügend Kapazitäten verfügen, den Kunden- und Anlieferverkehr aufzunehmen. Die nächstgelegenen Knoten sind ausreichend leistungsfähig. In dem o.g. Gutachten wird nachgewiesen, dass das Kauflandgelände auch nach Realisierung des geplanten Fachmarktzentrum und der damit verbundenen Eingriffe in das Straßennetz, problemlos angefahren werden kann. Die wesentlichen Ergebnisse der Verkehrsuntersuchungen im Einzelnen:

Der Bebauungsplan KE 329 sichert in erster Linie den Bestand des SB-Warenhauses Kaufland und eröffnet darüberhinaus angemessene Erweiterungsmöglichkeiten (baugenehmigter Bestand: 7.500 m² Verkaufsfläche, maximale Verkaufsfläche laut Bebauungsplan: 9.000 m², ca. 190 - 200 Stellplätze zusätzlich). Dies hat eine Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs zur Folge. Der Verkehrsgutachter geht dabei von ca. 500 zusätzlichen KFZ- Fahrten an einem typischen Werktag bzw. von 650 KFZ- Fahrten am Samstag aus. Das Verkehrsaufkommen der Straße Am Falder (ehem. Sindorfer Straße) beträgt heute beidseits der Parkplatzzufahrt Kaufland ca. 10.500 KFZ DTV. Diese projektbedingte Steigerung des Verkehrsaufkommens um ca. 5 % kann sowohl an der bestehenden Parkplatzzufahrt als auch in den nächstgelegenen Knoten problemlos bewältigt werden.

Nach Realisierung des Fachmarktzentrum Falder/Bürrig werden sich durch die neue Ortseinfahrt an der Erfttalstraße (L 122) die großräumigen Verkehrsströme im weiteren Untersuchungsgebiet anders verteilen. Die Straße Am Falder wird zukünftig weniger Durchgangsverkehr aufnehmen müssen, die kleinräumige Erschließungs- und Verteilungsfunktion wird dagegen zunehmen.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Die Verkehrsuntersuchung zum Fachmarktzentrum Falder/Bürrig kommt zu dem Ergebnis, dass nach Umsetzung der umfangreichen Straßenbaumaßnahmen das Verkehrsaufkommen in der Straße Am Falder in Höhe der Parkplatzzufahrt Kaufland von heute ca. 10.500 KFZ DTV auf ca. 6.500 KFZ DTV zurückgeht, wodurch sich das Verkehrsgeschehen an der Parkplatz- und Tankstellenzufahrt weiter entspannt (Bild 3-2 und 5-2 der Verkehrsuntersuchung).

Ertüchtigungsmaßnahmen an der Straße Am Falder oder eine Veränderung der Kaufland-Zufahrt sind daher nicht erforderlich. Auch aus der Sicht der Verkehrssicherheit und des Immissionsschutzes stellt die heutige Zufahrt eine günstige Lösung dar.

Schädliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

Bei dem hier zu beurteilenden SB-Warenhaus Kaufland erfordern die nahversorgungsrelevanten Warensortimente besondere Aufmerksamkeit. Hier liegt der Schwerpunkt des Projektes, hier sind die stärksten Auswirkungen zu erwarten.

a) Sicherung der Nahversorgung in Kerpen

Der Bebauungsplan begrenzt die Zulässigkeit der nahversorgungsrelevanten Sortimente in dem bestehenden SB-Warenhaus Kaufland auf 4.500 m² Verkaufsfläche. Das SB-Warenhaus Kaufland wird dadurch in die Lage versetzt, auch weiterhin die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs im Stadtteil Kerpen/Mödrath im Verbund mit den Geschäften in der Ortsmitte und dem zentralen Nahversorgungsbereich Langenich zu übernehmen.

b) keine Beeinträchtigung der Nahversorgung in den benachbarten Kommunen

Schädliche Auswirkungen auf die wohnungsnaher Grundversorgung der Bevölkerung in den benachbarten Kommunen sind regelmäßig auszuschließen, wenn der zu erwartende Umsatz des Vorhabens das in der Ansiedlungsgemeinde vorhandene Nachfragepotential nicht übersteigt (Kongruenzkriterium nach § 24a Abs. 1 Satz 3 LePro).

In dem Einzelhandelsgutachten zum benachbarten Bebauungsplan KE 321 wird für das bestehende Kaufland SB-Warenhaus eine Gesamtumsatzleistung von 29,3 Mio. Euro prognostiziert, wovon auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel max. 75% oder 21,9 Mio. Euro entfallen. Stellt man diese Umsatzerwartung dem Nachfragevolumen in der entsprechenden Warengruppe im Stadtteil Kerpen/Mödrath gegenüber - 31,7 Mio. Euro -, wird deutlich dass der zu erwartende Umsatz weit hinter der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Stadtteil zurückbleibt. Für die Gesamtstadt Kerpen beläuft sich das entsprechende Nachfragepotential auf insgesamt 130 Mio. Euro (Nahrungs- und Genussmittel). Auswirkungen auf die Nahversorgungsbereiche der benachbarten Kommunen sind darüberhinaus schon aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Kunden bei Waren des täglichen oder kurzfristigen Bedarfs wenig wahrscheinlich.

Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Kerpen sowie in den Nachbargemeinden

a) Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche, dynamischer Bestandsschutz

Der Bebauungsplan KE 329 sichert in erster Linie den Bestand des SB-Warenhauses Kaufland. Der Bestandsschutz orientiert sich dabei vordringlich an dem baugenehmigten Bestand (7.500 m² Verkaufsfläche), d.h. an den heute tatsächlich verfügbaren/nutzbaren Flächen innerhalb des Gebäudes. Darüberhinaus eröffnet der Bebau-



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

ungsplan angemessene Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne eines dynamischen Bestandsschutzes (maximale geplante Verkaufsfläche laut Bebauungsplan: 9.000 m², ca. 190 - 200 Stellplätze zusätzlich). 6.500 m² Verkaufsfläche sind dabei dem SB-Warenhaus vorbehalten, Fachmärkte können bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m² angesiedelt werden. Schon aufgrund dieser geringfügigen Erweiterungspotentiale sind erhebliche Veränderungen in der Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Kommunen nicht zu erwarten.

b) Aussagen zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbarstädten belässt es die Stadt Kerpen jedoch nicht bei der Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche. Durch geeignete textliche Festsetzungen werden diejenigen Warengruppen, von denen überregionale Auswirkungen am ehesten zu erwarten sind, einer zusätzlichen Regelung unterworfen. Zentrenrelevante Warengruppen dürfen demnach nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m², nahversorgungsrelevante Warengruppen nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 4.500 m² angeboten werden.

c) Aussagen zu den nichtzentrenrelevanten Sortimenten, Fachmärkte

Auch aus einer anderen Perspektive wird deutlich, dass es das Ziel der Stadt Kerpen ist, evtl. überregionale Auswirkungen der Planung in engen Grenzen zu halten. Betrachtet man z.B. die zentrenrelevanten Warengruppen und die zulässigen Fachmärkte gemeinsam (zusammen 4.000 m²) erkennt man, dass diese lediglich 4 % der Gesamtverkaufsfläche in Kerpen (97.430 m²) bzw. 6 % der Verkaufsfläche beim überwiegend mittel- und langfristigen Bedarf in Kerpen aus (67.885 m²). Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der benachbarten Kommunen sind schon allein aufgrund der geringen Größe dieser Verkaufsflächen nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem FNP und auf der Grundlage der im BBE Einzelhandelsgutachten ermittelten Verkaufsflächenpotentiale wurden die zulässigen Sortimente der nicht zentrenrelevanten Nutzung klar benannt und mit entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen versehen. Einzelne nicht zentrenrelevante Warengruppen, deren Verkaufsflächenpotential am Standort Falder/Bürrig bereits ausgeschöpft ist, wie z.B. „Bau-, Heimwerker und Gartenartikel“ werden ausgeschlossen. Grundsätzlich müssen sich alle geplanten nicht zentrenrelevanten Nutzungen in den Versorgungsbereich der Stadt Kerpen einfügen.

Schädliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch geeignete Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen, zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und durch eine entsprechende Eingrünung des Betriebsgeländes werden schädliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden.

Schädliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Durch die Planung werden lediglich 0,6 ha Brachfläche in Anspruch genommen. Die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Das ca. 200 m entfernte FFH-Gebiet Dickbusch, Loersfelder Busch, Steinheide wird nach dem Ergebnis einer FFH-Vorprüfung durch die Planung nicht beeinträchtigt.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Den Belangen des Artenschutzes wird Rechnung getragen. Mögliche Beeinträchtigungen der Tierwelt wurden hinsichtlich der Faktoren Flächeninanspruchnahme (Versiegelung, Gebäude, Verkehrsflächen), Lärmimmissionen (Verkehr, Gewerbelärm), optische Störungen (Streulicht, Scheinwerfer) und Kollisionsrisiko (Zusammenprall mit Fahrzeugen) untersucht.

Als Ergebnis kann festgehalten werden: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ konnten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten nachgewiesen werden. Nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden die lokalen Populationen der angetroffenen Tierarten in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben. Es werden keine Biotope streng geschützter Arten zerstört, die nicht ersetzbar sind.

6.4 Bepflanzung und Naturschutz

Aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 21 BNatSchG zu erwarten, die durch geeignete Festsetzungen auf ihr unvermeidliches Maß zu beschränken bzw. auszugleichen sind. Die Eingriffsfolgen können durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und durch externe Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen im gleichen Maße der Sicherung und Wiederherstellung des bioklimatisch wirksamen Vegetationsbestandes, der Verbesserung des Arbeitsumfeldes und der Einfügung des Sondergebietes in die umgebende Kulturlandschaft. Die nachteiligen ökologischen Auswirkungen, die regelmäßig mit der einer starken Versiegelung einhergehen, werden durch diese Festsetzungen ausgeglichen.

Die ausschließliche Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen ist Grundlage eines Biotop- und Artenschutzes, dem gerade in der Nähe des FFH-Gebietes Dickbusch, Loersfelder Busch, Steinheide erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken ist.

6.5 Zufahrtsbereiche

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der stark befahrenen Straße Am Falder/Sindorfer Straße ist es erforderlich, die Zufahrtmöglichkeiten zum Kauflandgelände verbindlich festzulegen. Die Lage der Hauptzufahrt zum Kaufland Parkplatz ist aus der Sicht des Immissionsschutzes wegen der großen Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung und der abschirmenden Wirkung des Gebäudes als besonders vorteilhaft einzuschätzen. Auch aus diesem Grund war es erforderlich, die Lage der Zufahrtsbereiche festzulegen.

6.6 Leitungsrecht

Das festgesetzte Leitungsrecht berücksichtigt den Schutzstreifen des städtischen Mischwasserkanals DN 1.300 (Abwasserwerk Kerpen), der am nördlichen Rand der Philipp-Schneider-Straße verläuft.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

B Umweltbericht

Calles De Brabant Landschaftsarchitekten, Köln März 2009

1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Kaufland SB-Warenhauses sowie dessen planungsrechtlicher Einbindung in den geplanten Einzelhandelsstandort „Falder/Bürrig“ am nördlichen Ortsrand von Kerpen.

Bebauungsplan Nr. 16 - geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet des Bebauungsplanes KE 329 liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 01.02.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16. Der Bebauungsplan setzt für den westlichen Teil des Plangebietes eine schmale Verkehrsfläche im Verlauf eines Wirtschaftsweges und Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung fest. Für den östlichen Teil setzt der Bebauungsplan auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1968 ein Gewerbegebiet fest. Zum Schutz der Nachbarbereiche durch Abgase, Gerüche und Geräuschimmissionen ist die Nutzung dahingehend beschränkt, dass nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für zulässig erklärt sind. Als Maß der Nutzung ist eine zwingend III - VI - geschossige Bauweise festgesetzt. Der BP Nr. 16 setzt für den Geltungsbereich des BP KE 329 etwa zu 68 % Gewerbegebiet (GE) und zu ca. 32 % Grünfläche fest.

Aktuell wird die Fläche überwiegend durch das SB-Warenhaus Kaufland einschließlich Kundenparkplatz und Tankstelle genutzt. Die festgesetzte Grünfläche ist zum Teil bereits durch den Kundenparkplatz überbaut. Der Bebauungsplan Nr. 16 wird durch den zukünftigen Bebauungsplan KE 329 in den überlagernden Bereichen ersetzt.

Geplante Festsetzungen im Bebauungsplan KE 329

Als Art der baulichen Nutzung soll für das Planungsgebiet Sondergebiet SB-Warenhaus nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Der Geltungsbereich wird nahezu vollständig als Sondergebiet (SO) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen für das SB-Warenhaus orientieren sich am Bestand und ermöglichen keine nennenswerten Erweiterungen der bestehenden baulichen Anlagen (ca. 10.256 m²). Bei der Tankstelle wird eine überbaubare Grundstücksfläche von 661 m² vorgesehen. Die Überplanung der bisherigen Grünfläche ermöglicht zukünftig auch die Erweiterung der Nebenanlagen (z.B. Parkplätze). Als maximale Gebäudehöhe werden für das SB-Warenhaus 14,3 m und für die Tankstelle 6,3 m über dem Bezugspunkt (BZP 1 mit 77,70 m üNN, Zufahrt zum Parkplatz an der Sindorfer Straße) festgesetzt.

In der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Sondergebiet 5 „SB-Warenhaus“ dargestellt. Die FNP-Änderung ist seit dem 30.08.2008 wirksam. Der Bebauungsplan KE 329 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Die Aufstellung des BP KE 329 ist auch im Zusammenhang mit dem westlich und nördlich angrenzenden Bebauungsplans KE 321 (Fachmarktzentrums) zu betrachten, der seit dem 30.08.2008 rechtskräftig ist. Basis für alle weiteren Planungen in diesem Verfahren ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

2. Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 31.175 m² (3,12 ha) bei einer Ausdehnung von max. 200 m in Ost-West-Richtung und ebenfalls max. 200 m in Nord-Süd-Ausrichtung. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Kerpen. Es wird im Süden begrenzt von der Philipp-Schneider-Straße, im Westen durch die Bebauungspläne KE 269c (Polizei) und KE 321 (Fachmarktzentrum Falder/Bürrig). Nördlich und östlich bilden die Straße Am Falder und die Sindorfer Straße die Grenze des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet wird aktuell überwiegend durch das SB-Warenhaus Kaufland einschl. Kundenparkplätze und Tankstelle genutzt. Im westlichen Bereich befindet sich eine Grünfläche, die z.Zt. brach liegt und verschiedene Sukzessionsstadien aufweist. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich ist bereits aktuell relativ hoch und liegt bei ca. 73,6 %.

Der Bedarf an Grund und Boden aus der Planung ist in folgender Tabelle dargestellt:

Festsetzung Geplanter BP KE 329	Fläche m ²	Versiegelungsgrad in %	Versiegelte Fläche m ²
Plangebiet	31.175	97	30.239
Sondergebiet	30.239	100	30.239
Private Grünflächen davon:	936	0	0
Private Grünfläche 1 (Erhalt)	360		
Private Grünfläche 2 (anpflanzen)	576		

Das Sondergebiet kann gemäß den Festsetzungen vollständig durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt werden.

3. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen gesetzlichen Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.

Darüber hinaus werden der Landschaftsplan Nr. 3 des Rhein-Erft-Kreises sowie Beschlüsse des Rates und seiner Ausschüsse zu bestimmten Fachthemen berücksichtigt. Zielwerte des Umweltschutzes zu einzelnen Schutzgütern werden ggf. im jeweiligen Kapitel genannt.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Prognose: Der Abstand des Geltungsbereiches zum FFH-Gebiet „Dickbusch, Lörsfelder Busch, Steinheide“ unterschreitet den 300 m-Radius. Hierdurch wird im Hinblick auf den Umgebungsschutz in der Regel eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit erforderlich. Gemäß der „Verwaltungsvorschrift (VV-FFH) zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL)“ kann eine erhebliche Beeinträchtigungen nur ausgeschlossen werden, wenn ein Mindestabstand von 300 m zwischen Vorhaben und FFH-Gebiet bzw. Vogelschutzgebiet besteht.

Eine unmittelbare Betroffenheit von FFH-Flächen ist nicht gegeben. Im vorliegenden Fall können erhebliche Beeinträchtigungen von Schutz- und Erhaltungszielen für das FFH-Gebiet „Dickbusch, Loersfelder Busch und Steinheide“ (DE 5105-301) ausgeschlossen werden, da bereits im Rahmen der FFH-Vorprüfung für den BP KE 321 (Fachmarktzentrum) festgestellt wurde, dass durch dieses unmittelbar westlich angrenzende Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes zu prognostizieren sind (vgl. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum BP KE 321, Calles De Brabant, September 2007).

Bewertung: Die Verträglichkeit der Planung BP KE 329 mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Dickbusch, Loersfelder Busch und Steinheide“ (DE 5105-301) ist gewährleistet. Das FFH-Gebiet „Parrig“ (DE-5106-301) wird aufgrund seiner Entfernung zum Plangebiet nicht beeinträchtigt.

4.3 Landschaftsplan (LP)

Ziele des Umweltschutzes: BNatSchG, LG NW, LP

Bestand: Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 3 des Rhein-Erft-Kreises, jedoch außerhalb von Schutzgebieten und Festsetzungen.

Für den Geltungsbereich ist das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen zu erhaltenden Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ definiert. Hierin steht der Landschaftsplan in Widerspruch zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), der für das Plangebiet Sondergebiet 5 „SB-Warenhaus“ darstellt.

In näherer Umgebung des Plangebietes bzw. befinden sich:

- Naturschutzgebiet „Bürgewald, Dickbusch und Lörsfelder Busch“ (LPLAN3_2.1-4): Das NSG mit seinen naturnahen, z.T. nassen Eichen-Hainbuchenwäldern sowie Buchen-Eichenwälder ist in seinen Abgrenzungen mit dem FFH-Gebiet DE-5105-301 identisch.
- Landschaftsschutzgebiet „Erftaue im Umfeld der Auwälder Parrig und Kerpener Broich“ (LPLAN5_2.2-2): Das Gebiet erstreckt sich von der Bahnstrecke Köln-Aachen im Norden bis zur B 264 im Süden.

Prognose: Die in der Nähe des Plangebietes liegenden Schutzgebiete (NSG, LSG) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Entwicklungsziel 2 des Landschaftsplanes kann im Geltungsbereich nicht realisiert werden.

Bewertung: Die Planung wird aus dem geänderten Flächennutzungsplan (56. Änderung) entwickelt. Festsetzungen des Landschaftsplanes werden nicht beeinträchtigt.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

4.4 Pflanzen (erhebliche Umweltauswirkungen)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, LG NW, LP: Die Pflanzenwelt soll einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume so geschützt, gepflegt, entwickelt und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden, dass ihre Existenz auf Dauer gesichert ist (BNatSchG).

Bestand: Das Plangebiet ist aktuell zu ca. 73,6 % versiegelt (Gebäude, Parkplatz, Zufahrten). Im Bereich der Parkplätze und am Rand des Grundstücks bestehen diverse kleinflächige Vegetationsflächen mit Gestaltungsgrün und überwiegend jungen Einzelbäumen. Zur Überstellung der Parkplätze wurden Spitz-Ahorne (*Acer platanoides*) gepflanzt. Entlang der östlichen Grenze an der Sindorfer Straße stehen einige Zierkirschen (*Prunus sargentii* `Kanzan`) und eine alte Linde (*Tilia cordata*). Der nordwestliche Teilbereich (ca. 19,4 % des Plangebietes) wird von einer Brache eingenommen, die durch eine nitrophile Hochstaudenflur (u.a. Beifuß, Brennnessel, Land-Reitgras, Nachtkerze, Rainfarn, Wiesen-Labkraut) mit einzelnen jüngeren Pioniergehölzen (Sal-Weiden, Hunds-Rosen, Brombeere) gekennzeichnet ist.

Die Brachfläche besitzt aufgrund ihrer Lage neben dem Kaufland-Parkplatz und der Polizei nur eine untergeordnete ökologische Wertigkeit.

Vegetationsstrukturen, die gemäß § 62 LG NRW einem besonderen Schutz unterliegen, sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Vegetationsstrukturen besitzen keine nennenswerte Funktion im Biotopverbund.

Prognose: Das Planungsgebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Durch die geplanten Festsetzungen kann der Versiegelungs- und Befestigungsgrad des Plangebietes auf 97 % erhöht werden. Am Rand des Geltungsbereiches werden schmale private Grünflächen zur Anpflanzung von Gestaltungsgrün festgesetzt.

Durch die Änderung von „Grünfläche“ in „Sonderbaufläche“ wird die zukünftige Versiegelung dieser Fläche vorbereitet. Gemäß den zukünftigen Festsetzungen können fast sämtliche Vegetationsflächen im Geltungsbereich entfallen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Vegetationsflächen und deren Vorbelastung führt dies jedoch nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Flora. Für die Überplanung der Grünfläche kommt die Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG zum Tragen und der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch entsprechende Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Bewertung: Bei Realisierung der Planung gehen die Standorte für Pflanzen (Grünfläche) verloren. Der Verlust der Vegetationsflächen ist durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die vorhandenen Bäume in den festgesetzten privaten Grünflächen sollten erhalten werden (insbesondere die alte Linde an der Sindorfer Straße).

4.5 Tiere (erhebliche Umweltauswirkungen)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VS-RL, LG NW, LP; Die Tierwelt soll einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume so geschützt, gepflegt, entwickelt und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden, dass ihre Existenz auf Dauer gesichert ist (BNatSchG).

Bestand: Der Geltungsbereich wurde im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Skibbe, Sept. 2007) für den BP KE 321 berücksichtigt. Demnach konnten in diesem Bereich keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten nachgewiesen werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades weist das Plangebiet eine relativ nied-



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

rige Anzahl von Tierarten auf. Bei den Untersuchungen wurden in Geltungsbereich insgesamt 7 Vogelarten erfasst, von denen keine Art zu den sog. planungsrelevanten Arten zählt. Im Rahmen der Kartierungen wurden auch die Artengruppen Amphibien und Nachtfalter sowie Hamster untersucht. Bei diesen Artengruppen sind keine planungsrelevanten Arten festgestellt worden, Hamster sind nicht vorhanden. Sämtliche vorhandenen Vogelarten zählen jedoch zu den besonders geschützten Arten gemäß § 10 BNatSchG.

Prognose für die Planung: Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es insbesondere verboten Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Wohn-, Brut- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Als Regelbrutzeit ist analog § 64 LG NW der Zeitraum vom 01.03 bis 30.09 eines jeden Jahres anzunehmen. Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen sollten daher zwischen März und September unterbleiben. Sollten dennoch innerhalb dieser Bauzeitenbeschränkung Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen geplant werden, ist im Vorfeld der Baumaßnahme eine Untersuchung im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten durchzuführen, um ggf. entsprechende CEF-Maßnahmen (Continuous ecological functionality-measures) zum Erhalt der ökologischen Funktion einzuleiten. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bebauungsplanunterlagen übernommen.

Bewertung: Es kann prognostiziert werden, dass die lokalen Populationen bei Realisierung der Planung in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß Art. 9 Vogelschutzrichtlinie ist nicht erforderlich. Aus den o. g. Ausführungen ergibt sich zudem, dass der Eingriff aus Sicht des § 19 Abs. 3 BNatSchG zulässig ist, da die lokalen Populationen in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben und keine Biotope streng geschützter Arten zerstört werden, die nicht ersetzbar sind.

4.6 Biologische Vielfalt

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, LP; Die Vielfalt der Natur ist so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass sie auf Dauer gesichert ist.

Bestand: Das Planungsgebiet zeigt sich überwiegend als relativ strukturarmes Gebiet mit einer geringen biologischen Vielfalt. Dies resultiert vor allem aus dem hohen Versiegelungsgrad.

Prognose für die Planung: Mit der Umsetzung des BP KE 329 werden die vorhandenen Vegetationsstrukturen und Habitate der bisherigen Grünfläche überplant. In dem zukünftig nahezu vollständig versiegelbaren Gebiet werden lediglich wenige sog. „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) vorkommen, die an die zukünftigen Bedingungen im Plangebiet angepasst sind. Die Planung hat jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die vorhandenen lokalen Populationen und ist daher im Hinblick auf die biologische Vielfalt vertretbar.

Bewertung: Im Hinblick auf das Schutzgut Biologische Vielfalt sind mit der Planung negative Auswirkungen verbunden, die sich jedoch auf das Plangebiet beschränken und keinen erheblichen Einfluss auf die lokalen Populationen haben.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

4.7 Eingriff / Ausgleich

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, LG NW; Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind nach Möglichkeit zu vermeiden und ansonsten auszugleichen. Verlorengegangene Funktionen sollen wiederhergestellt werden.

Bestand: Das Plangebiet (31.175 m²) gliedert sich, wie im Kapitel „Pflanzen“ dargestellt, in mehrere Biotope. Der Bebauungsplan Nr. 16 aus dem Jahre 1974 trifft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 329 folgende Festsetzungen:

Festsetzung B-Plan Nr. 16	Fläche (m ²)	Versiegelungsgrad in %	Versiegelte Fläche m ²
Plangebiet	31.175	56	17.561
Gewerbegebiet Regel-GRZ = 0,8	19.920	80	15.936
Grünfläche	9.630	0	0
Verkehrsfläche	1.625	100	1.625

Überschlägige Flächenermittlung durch Überlagerung der Bebauungsplaninhalte BP 16 und BP KE 329
Da im B-Plan Nr. 16 für das Gewerbegebiet keine GRZ dargestellt ist, wird die höchstmögliche GRZ von 0,8 gemäß BauNVO von 1968 zu Grunde gelegt.

Das Plangebiet wird vor allem durch die vorhandenen versiegelten Flächen geprägt. Die festgesetzte Grünfläche ist z.T. mit Kundenparkplätzen überbaut, stellt sich jedoch weitgehend als Grünfläche dar (Brache, 5.930 m²). Für die Eingriffsbilanzierung wird die Brache gemäß Bestand als Code 5.2 mit 5 Biotopwertpunkten (BWP) pro m² bewertet (Brache 5-15 Jahre).

Die als Parkplatz überbaute Grünfläche (ca. 3.700 m²) wird als versiegelte Fläche (Code 1.1) mit 0 BWP pro m² bewertet. Die nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes (19.920 m² abzügl. 80% = 3.984 m²) werden ebenfalls als Grünflächen in Gewerbegebieten (Code 4.3) mit 2 BWP pro m² bewertet.

Hieraus errechnet sich für das Plangebiet folgender Bestandwert:

Biotop	Code	Biotopwert (BW)	Fläche (m ²)	BW Gesamt
Gewerbegebiet GE (80% von 19.920 m ²)	1.1	0	15.936	0
Parkplatz (überbaute Grünfläche)	1.1	0	3.700	0
Verkehrsfläche	1.1	0	1.625	0
Brache 5-15 Jahre	5.2	5	5.930	29.650
Grünfläche in Gewerbegebieten	4.3	2	3.984	7.968
Summe			31.175	37.618

Die zukünftigen Festsetzungen erlauben eine vollständige Versiegelung des Sondergebietes durch Gebäude und Nebenanlagen. Daneben werden zwei private Grünflächen (PG1 und PG2 mit zusammen 936 m²) und 1 Baum pro 6 Kfz-Stellplätzen festgesetzt. Für die Bilanzierung des Planwertes werden folgende Parameter zu Grunde gelegt:



Bebauungsplan KE 329
„Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“
in Kerpen

a) Die Festsetzung bezüglich der Bäume auf den Kfz-Stellplätzen wird nicht auf die Bestandsflächen bezogen, da hier keine Änderungen vorgenommen werden. Entsprechend dem Standortentwicklungskonzept der Kaufland Stiftung & Co. KG vom 03.01.2008 ist eine Parkplatzerweiterung um 190 Stellplätze geplant. Demnach sind hier 31 Bäume zu pflanzen.

b) Die Überstellung der Parkplatzflächen mit mittel- bis großkronigen Bäumen wird in Anlehnung an den Code 8.2 mit 4 BWP pro m² bewertet. Der Grundwert P wurde um 2 Punkte abgewertet, da der Traufbereich der Bäume vorrangig Verkehrsflächen überdeckt. Zur Berechnung wird von einem durchschnittlichen Kronendurchmesser von 5 m² ausgegangen. Daraus resultiert eine Trauffläche von rund 20 m² pro Baum. Bei 31 Bäumen errechnet sich somit eine Gesamt-Trauffläche von 620 m².

c) Die privaten Grünflächen werden als Grünflächen in Gewerbegebieten (Code 4.3) mit 2 BWP pro m² bewertet.

Hieraus resultiert folgender Planwert:

Biotop	Code	Biotopwert (BW)	Fläche (m ²)	BW Gesamt
Sondergebiet SO	1.1	0	30.240	0
Grünfläche in Gewerbegebieten	4.3	2	936	1.870
Einzelbäume (1 Baum / 6 Stellplätze), 31 St.*	8.2	4	(620)	2.480
Summe			31.175	4.350

* Die Fläche der Baumpflanzungen bleibt in der Summe der Einzelflächen unberücksichtigt, da sie sich über den Verkehrsflächen erstreckt und sonst doppelt gerechnet würde.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 329 kann nach der Umsetzung der Planung eine Wertigkeit von 4.350 BWP erzielt werden. Diese ist um 33.268 BWP niedriger als die Bestandswertigkeit vor dem Eingriff und entspricht somit einem Kompensationsgrad von knapp 13,1 %.

Das Kompensationsdefizit in Höhe von 33.268 BWP kann nur außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Externe Kompensation

In Abstimmung mit der Stadt Kerpen und der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises erfolgt die externe Kompensation über das Ökokonto der Stadt Kerpen. Als konkrete Maßnahme ist die Beanspruchung der Maßnahmenfläche 7 vorgesehen.

Die Fläche liegt westlich des Boisdorfer Sees (Gemarkung Mödrath, Flur 2, div. Flurstücke) und umfasst insgesamt 162.500 m². Auf der ehemals intensiv genutzten Grünlandfläche (Heuwiese) wird durch die punktuelle Pflanzung von Obstbäumen alter Sorten und der Eingrünung mit Strauchhecken eine Aufwertung von 2 BWP / m² (insgesamt 325.000 BWP) erzielt. Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt.

Um das Kompensationsdefizit von 33.268 BWP auszugleichen, wird demnach eine Fläche von 16.634 m² (1,66 ha) benötigt. Das entspricht einem Flächenanteil von 10,24 % an der Maßnahmenfläche 7.

Bei den Planungen sollten Bodenbeeinträchtigungen nach Möglichkeit gemäß § 4 (4) LG NRW auch mit bodenbezogenen Maßnahmen kompensiert werden. Mit den vorge-



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

sehenen Kompensationsmaßnahmen über das Ökokonto der Stadt Kerpen erfolgt auf den Maßnahmenflächen eine Extensivierung der Nutzung, wodurch auch die allgemeinen Bodenfunktionen gestärkt werden. Da mit den Festsetzungen zum BP KE 329 überwiegend Offenlandbiotope überplant werden, kann mit der vorgesehenen Ersatzmaßnahme eine funktionale, 100 %ige Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft gewährleistet werden.

Prognose: Mit der Aufstellung des BP KE 329 sind nachhaltige Eingriffe in Vegetationsflächen verbunden. Gemäß Festsetzungen des BP Nr. KE 329 werden die bisherigen Grünflächen des Plangebietes als Sondergebiet (SO) festgesetzt. Die Überplanung der Grünfläche ist gemäß § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) zu bilanzieren und entsprechend auszugleichen.

Bewertung: Unter der Voraussetzung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden, sind keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten.

4.8 Landschaft / Ortsbild

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, DSchG, LP; Das Landschaftsbild ist nach Möglichkeit zu erhalten oder im Fall einer Beeinträchtigung zumindest landschaftsgerecht wiederherzustellen. Die Gestaltung und Entwicklung des Ortsbildes ist bei der Planung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Bestand: Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands gehört das Plangebiet zur Einheit 553 „Zülpicher Börde“. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Untereinheit 553.3 (Erper Lössplatte). Die Erper Lössplatte erstreckt sich vom Rurgraben im Westen bis zum Erftgraben im Osten und vom Bürgewald im Norden bis zum Eifelvorland im Süden. Sie ist als der eigentliche Kern der Zülpicher Börde anzusehen.

Sie ist gekennzeichnet durch eine weitflächige, offene Agrarlandschaft, die sich langsam von Süden nach Norden bzw. von Südwesten nach Nordosten von rund 160 m. ü. NN auf ca. 90 m ü. NN abdacht. Der Neffel- und der Rothbach durchqueren die Erper Lössplatte in südwest-nordöstlicher Richtung und münden in der Erft bzw. im Erftkanal. Die offene, flachwellige Landschaft wird intensiv ackerbaulich genutzt. Der Anteil an Wald- und Gehölzflächen inmitten der weiten Ackerfläche ist gering. Für die alten agrarbauerlichen Siedlungen ist eine deutliche Auenorientierung kennzeichnend. Sie konzentrieren sich entlang der Übergänge von den trockenen Ackerplatten zu den feuchten Auen.

Die Bewertung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Landschaft gegenüber visuellen Störungen einerseits und der Intensität des Eingriffs andererseits. In diesem Zusammenhang ist die visuelle Transparenz der Landschaft von Bedeutung. Während eine ausgeräumte Landschaft eine hohe Transparenz aufweist und Veränderungen weithin sichtbare Auswirkungen haben können, kann ein Landschaftselement in einem strukturierten Umfeld zu einem gewissen Grad visuell absorbiert werden.

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes ist gekennzeichnet durch die Ortsrandlage im Norden der bisherigen Bebauungsgrenze von Kerpen. Das Gelände ist nahezu eben. Prägend für das Landschaftsbild sind zudem die großen Waldflächen westlich der K 17 sowie die Gehölzbestände im Norden (Schloss Lörsfeld) und im Osten (an der A 61).



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Das Ortsbild des Geltungsbereiches sowie der südlich und westlich angrenzenden Siedlungsflächen wird von heterogener Bebauung geprägt (Gewerbe, Polizei, Schule, Wohnbebauung).

Durch die vorhandene Bebauung bestehen Sichtbeziehungen zum Plangebiet lediglich aus der unmittelbaren nördlich angrenzenden Umgebung. Nach der geplanten Realisierung des nördlich und westlich angrenzenden BP KE 321 (Fachmarktzentrum) wird auch diese Sichtbeziehung nicht mehr gegeben sein. Das Plangebiet besitzt keinerlei Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Prognose: Durch die Planung werden überwiegend bereits versiegelte Flächen beansprucht. Durch die Aufstellung des B-Plans KE 329 wird eine bestehende Nutzung planungsrechtlich abgesichert. Die Abmessungen der überbaubaren Fläche und des Gebäudes werden beschränkt (von VI-geschossig auf 14,3 m ü. NN.). Werbeanlagen werden in ihrer Größe diszipliniert. Es kann nur ein Werbepylon errichtet werden, der die Höhe des Gebäudes nicht überschreiten darf. Eine zukünftig mögliche Parkplatzerweiterung wird mit Bäumen überstellt und gegliedert.

Bewertung: Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild sind mit der Planung keine erheblichen Veränderungen verbunden.

4.10 **Boden** (erhebliche Umweltauswirkungen)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG NW, LG NW
Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden und die Versiegelung auf ein notwendiges Minimum begrenzt werden. Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden (§ 1a Abs.1 BauGB). Die Beeinträchtigung der Bodenentwicklung, des Bodengefüges und des Bodenaufbaus, des Wasser- und Nährstoffhaushaltes und der Bodenlebewesen ist zu minimieren. Die langfristige Nutzungsfähigkeit landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzter Böden ist zu sichern oder ggf. wiederherzustellen.

Bestand: Das Plangebiet weist mit ca. 73,6 % einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf. Gemäß Planungsrecht des rechtskräftigen BP Nr. 16 beträgt der Versiegelungsgrad ca. 56 %. Im Plangebiet befinden sich nach Erkenntnissen der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde keine Altlasten (zur Tankstelle siehe Kapitel 4.12 b).

Der Boden ist zentraler Bestandteil der Stoff- und Wasserkreisläufe, Pflanzenstandort sowie Lebensraum der Bodenfauna. Er besitzt Funktionen als natur- und kulturhistorisches Zeugnis sowie als Träger diverser Nutzungen. Das Bodenpotential bestimmt u.a. das Leistungsvermögen des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Die Stadt Kerpen gehört geologisch zur Niederrheinischen Bucht, die im Tertiär durch tektonische Bewegung an alten Sprüngen entstanden ist. Das Rheinische Senkungsfeld ist heute in diverse Schollen zerfallen, wobei die Stadt Kerpen überwiegend auf der Erftscholle liegt. Die folgenden Angaben zu Geologie, Hydrologie und Boden entstammen dem Hydrologischen Gutachten (2007) und der Orientierenden Baugrundgutachten (2007) für den BP KE 321 der Kühn Geoconsulting GmbH und können aufgrund der unmittelbaren Nähe auf den Geltungsbereich des BP KE 329 übertragen werden:



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Geologie: Der tiefere Untergrund wird von tertiären Sanden, Schluffen und Tonen mit Braunkohleeinlagerungen gebildet. Darüber folgen die Schotter der Hauptterrasse, die nach der Geologischen Karte Blatt 5106, Kerpen etwa 25 m dick sind. Die Kiessande werden generell von Deckschichten in unterschiedlicher Dicke und Ausbildung überlagert. Nach Auswertung der geologischen Karte¹ wird der Untersuchungsbereich von einer jungen, fluviatilen Rinne gequert. Den Abschluss des Profiles nach oben bildet der Mutterboden.

Hydrologie: Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Sumpfungsmaßnahmen für den Braunkohlentagebau. Der Grundwasserstand liegt bei max. 30 m ü.NN. und damit mind. 40 m unter Gelände. Langfristig muss mit einem Wiederanstieg des Grundwassers auf das ehemalige Niveau gerechnet werden, wobei dies jedoch erst nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen erfolgen wird.

Boden: Der humose Oberboden (Mutterboden) reicht etwa 0,30 - 0,40 m unter Gelände. Es handelt sich um einen humosen, feinsandigen Schluff. Bei den darunter liegenden, teilweise umgelagerten Deckschichten handelt es sich überwiegend um stark wasserempfindlichen Löss / Lösslehm sowie um Rinnenablagerungen mit Dicken zwischen 0,65 m und 5,15 m. Während im oberen Bereich die Lößlehme auftreten, schließt sich darunter der Löß an mit dünnen Bändern aus Kiesen, Sanden und Feinsanden. Danach beginnen die Kiessande der Hauptterrasse zwischen 1,25 m und 5,50 m unter Gelände. Die Kiessande sind in den oberen etwa 1,00 bis 2,00 m schluffig ausgebildet. Darunter folgen dicht gelagerte Sande und Kiese in wechselnder Zusammensetzung, die z.T. schwach schluffig sind. Die schluff- und tonfreien Kiessande haben erfahrungsgemäß eine gute Durchlässigkeit.

Laut Karte der schutzwürdigen Böden NRW kommen im Geltungsbereich zwei Bereiche mit schutzwürdigen Böden vor. Beide Bereiche sind jedoch bereits überbaut (Kaufland und Polizei), so dass diesbezüglich keine weiteren negativen Auswirkungen entstehen. Der übrige Teil des Plangebietes besitzt nur eine mittlere Bodenfruchtbarkeit und zählt nicht zu den schutzwürdigen Böden.

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes sind Aueböden der Erft anzutreffen (Rinnenablagerungen). Diese humosen Bodenschichten mit inhomogener Zusammensetzung sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig.

Der Stadtökologische Fachbeitrag (STÖB) der Stadt Kerpen verweist auf den im östlichen Plangebiet vorkommenden Bodentyp „Kolluvium“, der als Bodenstandort mit hervorzuhebendem ökologischem Entwicklungspotential eingestuft wird. Es wird im STÖB empfohlen diese (bereits überbauten) Flächen nicht für Bebauung in Anspruch zu nehmen.

Gemäß der standortbezogenen Bewertung des geologischen Dienstes NRW liegt das geothermische Potenzial (Erdwärme) im Umfeld des Plangebietes bei einer betrachteten Tiefe bis 100 m nicht im Bereich einer effizienten Nutzung.

Prognose: Durch die Festsetzungen kann das Plangebiet zukünftig nahezu vollständig versiegelt werden. Die biotische Lebensraumfunktion als Standort für Flora und Fauna ist auf den bereits versiegelten Flächen zerstört. Durch eine Versiegelung der bisherigen öffentlichen Grünfläche wird die Bodenstruktur nachhaltig und dauerhaft verändert. Die Speicher- und Reglerfunktion des Bodens geht somit verloren. Eine landwirtschaftliche Rekultivierung der Fläche wird im Plangebiet nicht mehr möglich sein.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Der Teilbereich der Aueböden ist wegen der Baugrundverhältnisse im BP zu kennzeichnen und mit einem Hinweis zu versehen, dass bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG NW) sind zu beachten.

Bewertung: Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind mit der Planung lediglich für den bisher nicht überbauten Teilbereich der Grünfläche (ca. 26,4 % des Geltungsbereiches) erhebliche Beeinträchtigungen verbunden.

4.10 Wasser (erhebliche Umweltauswirkungen, Grundwasser)

a) Oberflächenwasser

Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NW, BNatSchG, LG NW; Zur Vermeidung von Abflussspitzen (Hochwasserereignisse) ist Niederschlagswasser nach Möglichkeit zu versickern.

Bestand: Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine dauerhaften Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzzonen. Südlich des Plangebietes (südlich der Philipp-Schneider-Straße) verläuft der Neffelbach-Umfluter. Zur Zeit wird das Niederschlagswasser, unabhängig vom Belastungsgrad, gesammelt und in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Prognose: Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung von derzeit real ca. 73,6 % auf max. 97 % erhöht. Das Niederschlagswasser wird weiterhin gesammelt und der Kanalisation zugeführt.

Bewertung: Mit den Festsetzungen des BP Nr. KE 329 sind keine negativen Auswirkungen auf Oberflächengewässer verbunden.

b) Grundwasser

Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NW, Wasserschutzzonen-VO; Grundwasser ist vor Verunreinigungen zu schützen. Es ist eine Regeneration des Grundwasserdargebots anzustreben.

Bestand: Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzzonen. Der Grundwasserstand im Untersuchungsgebiet liegt laut Grundwassergleichenkarte (Blatt 5106 Köln) sumpfbedingt zwischen 5 und 10 m üNN bzw. 25 und 30 m üNN (bei einer Geländehöhe zwischen von ca. 78 m ü. NN). Das Gebiet weist eine geringe Grundwassermächtigkeit auf. Nach Beendigung der Sumpfbungsmaßnahmen muss damit gerechnet werden, dass das Grundwasser wieder auf das ehemalige, oberflächennahe Niveau ansteigt. Eine exakte Prognose über das zukünftige Grundwasserniveau und die Dauer des Wiederanstiegs nach Beendigung der geplanten Baumaßnahmen lässt sich nicht geben.

Die nachfolgenden Aussagen zur Versickerungsfähigkeit beziehen sich auf das Hydrogeologischen Gutachten von Kühn Geoconsulting (2007) für den angrenzenden BP KE 321. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Plangebiete und der gleichartigen Bedingungen lassen sich die Aussagen auf den Geltungsbereich des BP KE 329 übertragen.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Der Löss / Lösslehm besitzt aufgrund seiner hohen Schluff- und Tonanteile nur eine geringe Durchlässigkeit (kf-Wert $> 10^{-6}$ bzw. 10^{-7} m/s). Die in den Deckschichten eingeschalteten Kiessandbänder sind für eine dauerhaft gezielte Versickerung nicht geeignet. Die schluffigen Kiessande sind für eine gezielte Versickerung ebenfalls nicht geeignet, da die Durchlässigkeit aufgrund des hohen Lehmantels gering ist.

Generell sind die angetroffenen schwach schluffigen und schlufffreien Kiessande der Hauptterrasse, deren Oberkante zwischen 3,00 m und 5,50 m unter Gelände liegt, für eine dauerhaft gezielte Versickerung geeignet. Um eine ausreichende Sickerrate zu gewährleisten, müssen Rigolen sowie der Bodenaustausch unter Mulden mindestens 0,50 m in die Kiessande einbinden.

Prognose: Die vollflächige Versiegelung verhindert die Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung. Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW (LW NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser. Mit der Überplanung der bisherigen Grünfläche greift grundsätzlich der § 51a des LW NW für diesen Bereich. Aufgrund der wegen der Bodenverhältnisse technischen und wirtschaftlichen Unzumutbarkeit für die Herstellung von Versickerungsanlagen wird keine Versickerung vorgesehen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die gültige Generalentwässerungsplanung der Stadt Kerpen hier einen Anschluss von maximal 90 % der Flächen als abflusswirksame Flächen an die Kanalisation vorsieht, also von einer nahezu vollständigen Versiegelung des Geländes ausgeht.

Im Zuge der geplanten Bauarbeiten wird nicht in den Grundwasserkörper eingegriffen. Ein Hinweis auf die braunkohlebedingte, großflächige Grundwasserbeeinflussung wird in den BP aufgenommen. Eine Erhöhung des Stoffeintragsrisikos ist mit der Baumaßnahme auf Grund des Abstandes zwischen Oberfläche und Grundwasser voraussichtlich nicht verbunden.

Bewertung: Da das Niederschlagswasser nicht versickert wird und somit dem örtlichen Wasserregime entzogen wird, sind die Auswirkungen hinsichtlich des Wasserhaushaltes (Grundwasser) negativ.

c) Abwasser

Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NW, Wasserschutzzonen-VO;

Bestand: Abwasser fällt im Plangebiet zur Zeit durch die gewerbliche Nutzung (Kaufland, Tankstelle) und die Verkehrsflächenentwässerung (belastetes Niederschlagswasser) an. Es ist ein Anschluss des Plangebietes an die örtliche Mischwasserkanalisation vorhanden. Tankstellen unterliegen strengen wasserwirtschaftlichen Forderungen. Die Anforderungen an Tankstellen ergeben sich im Wesentlichen aus den Technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geregelt ist.

Prognose: Die gültige Generalentwässerungsplanung der Stadt Kerpen sieht einen Anschluss des Gebietes von 90 Prozent der Flächen als abflusswirksame Fläche an die Kanalisation vor. Das von den Verkehrsflächen und den Parkflächen abfließende Niederschlagswasser ist als stark belastet einzustufen. Die Belastung besteht im Wesentlichen aus Kohlenwasserstoffen, partikulär gebundenen Schwermetallen und organischen Schadstoffen. Gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.5.2004, auch als Trennerlass



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

bezeichnet, muss stark verschmutztes Niederschlagswasser grundsätzlich gesammelt, abgeleitet und einer Abwasserbehandlung zugeführt werden. Das auf den Dachflächen der Bebauung anfallende Niederschlagswasser ist unbelastet.

Bewertung: Aufgrund der sachgerechten Abführung des belasteten Niederschlagswassers und des Schmutzwassers über die Kanalisation entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Durch die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal werden jedoch die Kanalisation und das Gruppenklärwerk mit nicht klärflichtigem Abwasser belastet.

4.11 Klima und Luft

a) Klima, Kaltluft / Ventilation

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, Vermeidung der Ausdehnung bioklimatisch belasteter Gebiete, klimaverträgliche Gestaltung neuer Baugebiete.

Bestand: Großklimatisch befindet sich das Plangebiet im überwiegend maritim geprägten Niederungsklima der Niederrheinischen Bucht. Der wärmebegünstigte, ausgeglichene Klimacharakter zeigt sich durch mäßig warme Sommer und milde Winter. Mit einer Jahresmitteltemperatur von ca. 10°C gehört das Gebiet zu den wärmsten Bereichen in Nordrhein-Westfalen. Die mittlere Lufttemperatur beträgt im Januar 1,6° C, im Juli durchschnittlich 17° C.

Prägend für den Raum Kerpen ist die Wind- und Regenschattenlage der Eifel bzw. des Hohen Venn, die zu einer relativen Niederschlagsarmut zwischen 600 und 700 mm im Jahresmittel führt. Die auftretenden Winde weisen meistens nur geringe Windstärken von 3 bis 4 auf. Die Region Kerpen ist, bedingt durch die Einbettung in die Zülpicher Börde, als klimatischer Gunstraum zu bezeichnen.

Die geländeklimatologischen Gegebenheiten innerhalb des Untersuchungsgebietes können aufgrund des ebenen Reliefs als relativ einheitlich eingestuft werden.

Das Plangebiet und die südlich des Plangebietes angrenzenden intensiv bebauten Siedlungsflächen weisen ein Stadtklima mit geringem Belastungsgrad auf. Sie sind durch eine Veränderung aller Klimaelemente des Freilandes, Störung lokaler Windsysteme und Wärmeinseln gekennzeichnet. Die Schadstoffbelastung ist gegenüber dem Freilandklima zeitweise erhöht, der Luftaustausch ist erschwert.

Die bestehenden Freiflächen (Grünflächen) besitzen im Zusammenhang mit den angrenzenden großflächigen Freiflächen für die angrenzenden Siedlungsbereiche eine thermische Ausgleichsfunktion. Die westlich und nördlich angrenzenden Flächen sind durch ein gut ausgeprägtes Freilandklima gekennzeichnet. Diese Bereiche weisen einen ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte auf. Sie besitzen eine hohe thermische Ausgleichsfunktion für Siedlungsräume und eine große Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftproduktion. Das gilt insbesondere bei austausch- armen Wetterlagen, wenn lediglich lokale und thermisch induzierte Windsysteme für den Luftaustausch in den Siedlungsbereichen sorgen. Der klimatische Wert dieser Freiflächen ist besonders hoch, wenn sie in unmittelbarem Kontakt zu thermisch belasteten Siedlungsbereichen stehen. Für die Filterung schadstoffbelasteter Luft sind Freiflächen von untergeordneter Bedeutung.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Das Klima der westlich der K 17 angrenzenden geschlossenen Waldbestände ist durch einen stark gedämpften Tagesgang von Temperatur und Feuchte gekennzeichnet. Die Waldflächen besitzen eine wichtige Filterfunktion und tragen zur Frisch- und Kaltluftproduktion bei.

Aufgrund dieser Ausprägung wird deutlich, dass das Plangebiet keine thermische Ausgleichsfunktion für die südlichen Siedlungsräume besitzt.

Prognose: Die bisherige Grünfläche im Geltungsbereich besitzt aufgrund ihrer geringen Größe keine nennenswerte klimatische Funktion. Im Plangebiet wird sich durch die Realisierung des BP KE 329 das Stadtklima mit geringem Belastungsgrad nicht nachhaltig negativ verändern. Die Überplanung der Grünfläche führt lediglich zu geringen kleinklimatischen Veränderungen, die sich ausschließlich auf die betroffene Fläche und die unmittelbare Umgebung auswirken.

Bewertung: Mit der Planung sind im Hinblick auf das Schutzgut Lokalklima keine negativen Auswirkungen verbunden.

b) Luftschadstoff-Emissionen

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 22. BImSchV, Zielwerte des LAI, TA-Luft;

Bestand: Aus dem Plangebiet werden aktuell Luftschadstoffe aus dem Straßenverkehr und der gewerblichen Nutzung emittiert.

Prognose: Das Plangebiet wird aktuell und zukünftig als Standort für großflächigen Einzelhandel genutzt, so dass überwiegend Emissionen für Hausbrand (Heizung, Klimaanlage etc.) emittiert werden. Kfz-bedingte Luftschadstoffe werden auch zukünftig durch den Quell- und Zielverkehr in vergleichbarem Umfang emittiert.

Bewertung: Eine Überschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV ist nicht zu erwarten, so dass keine erheblichen negativen Auswirkungen im Hinblick auf Luftschadstoff-Emissionen zu erwarten sind.

c) Luftschadstoff-Immissionen

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 22. BImSchV, Zielwerte des LAI, TA-Luft

Bestand: Auf das Plangebiet wirken Kfz-bedingte Immissionen der angrenzenden Straßen (Sindorfer Straße, Philipp-Schneider-Straße) und die allgemeine Hintergrundbelastung ein. Konkrete Messdaten für die Hintergrundbelastung liegen nicht vor und wurden daher anhand der nächstgelegenen Messstationen in Hürth bzw. Niederzier abgeschätzt. Demnach liegen die Jahresmittelwerte für NO₂ und PM₁₀ (Feinstaub) deutlich unter den Grenzwerten.

Prognose: Die Nutzung des Sondergebietes (Kaufland-SB-Warenhaus) induziert Quell- und Zielverkehr. Das Verkehrsgutachten von Runge + Kuchler (Sept. 2007) für den BP KE 321 (Fachmarktzentrum) berücksichtigt eine potentielle Erweiterung von Kaufland um ca. 2.500 m² Verkaufsfläche. Die Verkehrsentwicklung und damit einhergehend die Prognose der Kfz-bedingten Luftschadstoff-Immissionen kann somit nicht isoliert für den BP KE 329 betrachtet werden.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgenden Verkehrsaufkommen auf der Sindorfer Straße südlich von Kaufland:



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Analyse:	DTV:	9.600 Kfz / Tag, LKW-Anteil < 5 % tags
Prognose:	DTV:	14.100 Kfz / Tag, LKW-Anteil < 5 % tags

Im Zuge des geplanten Fachmarktzentums (BP KE 321) wird die Verkehrserschließung im Bereich L 122, K 17 und Sindorfer Straße neu geordnet.

Durch die geplanten verkehrlichen Maßnahmen wird die nördliche Ortseinfahrt nach Kerpen völlig neu gestaltet und organisiert. Anstelle der umwegigen Stadteinfahrt über die K 17 und die Sindorfer Straße wird durch die Verlängerung der Sindorfer Straße auf die L 122 eine direkte Anbindung sowohl an das FMZ als auch an die Stadtmitte geschaffen. Die verkehrliche Neuordnung wirkt sich auf den BP KE 329 insofern aus, dass auch der Ziel- und Quellverkehr zum Kaufland-SB-Warenhaus zukünftig hauptsächlich über die L 122 von Norden und die Sindorfer Straße von Süden abgewickelt wird. Mit den geplanten Maßnahmen können auch langfristig die Verkehrsmengen im ertüchtigten Straßennetz von Kerpen abgewickelt werden.

Die geplanten verkehrlichen Maßnahmen resultieren ausschließlich aus der Planung für das angrenzende Fachmarktzentrum (BP KE 321). In Folge der Aufstellung des BP KE 329 (Kaufland) wird kein nennenswerter zusätzlicher Verkehr verursacht. Die verkehrliche Erschließung des Kauflandgeländes wäre auch ohne die geplanten verkehrlichen Maßnahmen gesichert.

Die Angebotsqualität im ÖPNV ist für einen Einkaufsstandort mangelhaft (Buslinien 920 und 922). In die Ortsmitte von Kerpen und nach Sindorf besteht werktags mit 2 Fahrten in der Stunde noch ein zufriedenstellendes Angebot. Über den S-Bahnhof in Sindorf besteht Anschluss an die S-Bahnlinie 12 (Köln – Düren). Der Stadtteil Horrem ist nur im Stundentakt und Türnich nur im 2-Stundentakt direkt angebunden. In die westlichen Stadtteile (Blatzheim, Buir und Manheim) bestehen keine umsteigefreien Verbindungen. Am Samstag besteht gegenüber den übrigen Werktagen noch ein verschlechtertes Fahrtenangebot, da die Linie 922 nur alle zwei Stunden verkehrt.

Bewertung: Aufgrund seiner Ortsrandlage ist für das Plangebiet von einer geringen Hintergrundbelastung auszugehen. Es ist nicht mit Überschreitungen der Grenzwerte der 22. BImSchV zu rechnen. Die Planung ist im Hinblick auf die Luftschadstoff-Immissionen vertretbar.

d) Erneuerbare Energien / Energieeffizienz

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, Gesetz über den Vorrang Erneuerbarer Energien, Energieeinsparungsgesetz, Energieeinspar-VO, DIN 4108 Wärmeschutz im Hochbau

Bestand: Im Plangebiet werden keine erneuerbaren Energien eingesetzt.

Prognose: Gemäß der standortbezogenen Bewertung des Geologischen Dienstes NRW liegt das geothermische Potenzial (Erdwärme) im Umfeld des Plangebietes bei einer betrachteten Tiefe bis 100 m nicht im Bereich einer effizienten Nutzung. Der BP Nr. KE329 beinhaltet keine Festsetzungen zu erneuerbaren Energien bzw. zur aktiven Verbesserung der Energieeffizienz. Daher bleibt festzustellen, dass die Emissionen durch Hausbrand im Plangebiet nicht auf ein optimales Maß reduziert werden können.

Bewertung: Aufgrund fehlender Festsetzungen zur Energieeffizienz kann eine Optimierung der Energiebilanz nicht erzielt werden.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

e) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
siehe Kapitel 6.4.13.3 Luftschadstoff-Immissionen

f) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ziele des Umweltschutzes: TA Siedlungsabfall, KrW-/AbfG, LWG NRW, WHG, Wasserschutzzonen-VO, BImSchG, TA Luft, GIRL NW, LAI-Richtlinie zur Beurteilung von Lichtimmissionen

Bestand: Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über die Kanalisation (Mischsystem). Abfälle werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

Prognose: Die zu erwartenden Abfallmengen setzen sich aus Hausmüll und recyclingfähigem Wertstoffen zusammen. Die Entsorgung erfolgt über entsprechende Entsorger (Recycling) und die Städtischen Abfallentsorgungsbetriebe. Überwachungsbedürftige Abfälle sind nicht zu erwarten. Die Abwässer (Schmutz- und belastetes Niederschlagswasser) werden über die städtische Mischkanalisation abgeführt.

Bewertung: Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen in Folge entstehender Abwässer und / oder Abfälle zu erwarten.

4.12 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

a) Lärm

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 18. BImSchV, DIN 18005, DIN 4109, TA Lärm, Freizeitlärm, Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Bestand: Von dem Plangebiet gehen aktuell Gewerbelärmemissionen aus (Quell- und Zielverkehr, Lieferverkehr). Auf den Geltungsbereich wirken Lärmemissionen aus Kfz-Verkehr ein (L 122, Sindorfer Str., Philipp-Schneider-Straße). Die östlich verlaufende Autobahn A61 besitzt aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet (Mindestabstand ca. 600 m) nur eine untergeordnete Bedeutung hinsichtlich der Lärmimmissionen. Fluglärm, Schienenlärm, Freizeitlärm und weiterer Gewerbelärm sind im vorliegenden Fall nicht relevant.

Prognose: Die bei der Planung von Baugebieten zu Grunde zu legenden Orientierungswerte sind unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der in den benachbarten Gebieten zulässigen Nutzungen unterschiedlich hoch und hängen von der Baugebietsart, der Lage des Gebietes und der Immissionsvorbelastung ab. Die entsprechenden Orientierungswerte dienen der Orientierung und der Bewertung der vorhandenen Immissionen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten und unterliegen im Einzelfall der Abwägung.

Die Orientierungswerte für Sondergebiete (SO) sind bei gewerblicher Nutzung mit denen eines Gewerbegebietes (GE) vergleichbar und liegen somit am Tage bei 65 dB (A) und in der Nacht bei 55 dB (A) für Verkehrslärm und 50 dB (A) für Gewerbelärm.

Der Bebauungsplan KE 329 dient in erster Linie der Bestandsicherung. Eine potentielle Erweiterung des Kaufland-SB-Warenhauses beträfe lediglich Nebenanlagen (z.B. Parkplätze) im Nordwesten des Geltungsbereiches (bisherige Grünfläche). Hierdurch würde aufgrund des ausreichenden Abstandes zu schutzbedürftigen Nutzungen kein Lärmkonflikt entstehen.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Lärmemissionen aus der aktuellen und genehmigten Nutzung wirken insbesondere durch die Anlieferzone auf die südlich der Philipp-Schneider-Straße und östlich der Sindorfer Straße befindliche Wohnbebauung. Die Anlieferung erfolgt nicht in den Nachtstunden zwischen 22.00 und 6.00 Uhr. Es liegen keine Hinweise vor, dass an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen (Wohnhaus östlich Sindorfer Straße mit der Schutzbedürftigkeit MI, Wohnhaus an der Bredaer Straße Nr. 25 mit der Schutzbedürftigkeit WA) Lärmkonflikte entstehen.

Die Anwohner der Albertus-Magnus-Straße (ca. 70 m südöstlich des Plangebietes) machen darauf aufmerksam, dass die Anliefer-LKW „während der Belieferung des Kaufhauses ihre laut brummenden Aggregate einschalten“, was wiederholt zu Belästigungen auch im Nachtzeitraum führe. Die geschilderten Vorkommnisse sind Gegenstand ordnungsbehördlicher Regelungen und können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht sachgerecht behandelt werden.

Bewertung: Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr und Gewerbe belastet. Die Orientierungswerte für ein Sondergebiet (Schutzanspruch wie GE) werden nicht überschritten. Das Sondergebiet führt voraussichtlich nicht zu Lärmkonflikten, wenn lärmrelevante Nutzungen für die Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ausgeschlossen werden. Es sind daher weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

b) Altlasten

Ziele des Umweltschutzes: BBodSchG, BBodSchV, LAWA-Richtlinie, LAGA-Anforderungen, TA-Siedlungsabfall, KrW-/AbfG

Bestand / Prognose: Der Geltungsbereich ist überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Die bestehende Grünfläche wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt, liegt jedoch seit mehreren Jahren brach.

In der Planzeichnung ist vorsorglich eine im Zusammenhang mit der ausgeübten Tankstellennutzung zu vermutende Fläche mit Bodenverunreinigungen dargestellt. Diese Fläche umfasst sowohl das Betriebsgelände der vorhandenen Tankstelle, als auch deren Vorgängerbau. Nutzungsänderungen oder bauliche Maßnahmen in diesem Bereich sind gutachterlich in Bezug auf mögliche Verunreinigungen im Boden zu begleiten.

Bewertung: Es ist keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. Boden-Grundwasser zu prognostizieren.

c) Gefahrenschutz

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BImSchG, Hochwasserschutz-VO, Elektrosmog: 26. BImSchG, Abstandserlass, Erschütterungen: DIN 4150, Gefahrgüter, Explosionsgefahr: Gefahrschutz-VO, Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Bestand: Freileitungen sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Flächen, auf denen aus Gründen des Erosions- und Immissionsschutzes oder wegen ihrer Bedeutung als Regenerations- und Erholungsraum eine Nutzungsänderung unterbleiben muss, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Geltungsbereich besteht eine Tankstelle.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Prognose: Die Tankstelle wird in ihrem Bestand gesichert. Die entsprechenden Genehmigungsauflagen hinsichtlich des Gefahrenschutzes sind einzuhalten. Bei der Aufstellung von Trafostationen innerhalb des Plangebietes ist zu berücksichtigen, dass bezüglich zu errichtender bzw. gegebenenfalls bereits vorhandener Trafostationen unter Vorsorgegesichtspunkten an evtl. angrenzenden, ständigen Aufenthaltsorten der Wert von 1 µT nicht überschritten werden sollte. Der erforderliche Löschwasserbedarf ist sichergestellt.

Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln vor. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens bzw. beim Ausgrabung außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Verweis auf das Aktenzeichen AZ 22.5-3-5362032-214/07/BM zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten

Bewertung: Für das Plangebiet ist kein erhöhtes Gefahrenpotenzial gegeben.

d) Erdbeben

Bestand: Die erdbebengefährdeten Regionen sind in vier Zonen der Grade 0 bis 3 eingeteilt. Die Intensitäten geben Auskunft über die zu erwartenden Bodenbeschleunigungen, die auf ein Bauwerk einwirken können. Gemäß Karte der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe 31.03.2005), Blatt Nordrhein-Westfalen im Maßstab 1:350.000 (Ausgabe 06.2006) liegt die Gemarkung Kerpen in der Erdbebenzone 3.

Prognose: Die Erdbebenzone 3 ist bei Planung und Konstruktion der Gebäude zu berücksichtigen.

e) Abfälle
siehe Kapitel 4.11 f

4.13 Kultur- und Sachgüter, Boden- und Denkmalpflege

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, DSchG, LB; Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Bestand / Prognose: Der Geltungsbereich ist überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Für Zufallsfunde gelten die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NW).

Bewertung: Die Planung führt nicht zu Konflikten mit dem Denkmalschutz.

4.14 Darstellung von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Bereiches mit besonderen Schutzausweisungen.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

4.15 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Ziele des Umweltschutzes: BauGB und alle betroffenen Fachgesetze

Wechselwirkungen im Sinne des UVPG sind erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärauswirkungen zwischen und innerhalb verschiedener Umweltmedien, die sich gegenseitig addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern oder aufheben können. Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind relevante Einflüsse, die zu einem veränderten Zustand, einer veränderten Entwicklungstendenz oder einer veränderten Reaktion der Umwelt führen.

Prozesse spielen sich in der Umwelt auf allen Organisationsebenen sowie auf verschiedenen räumlichen und zeitlichen Maßstabsebenen ab. Es können z.B. physikalische, chemische, physiologische oder biozönotische Prozesse bedeutsam sein. Bei Menschen und Tieren spielen auch Wahrnehmungsprozesse und deren Auswirkungen auf das Verhalten eine Rolle.

Bestand / Prognose: Wechselwirkungen bestehen zwischen:

- der vorhandenen Vegetation und der Qualität des Lebensraums für Tierarten,
- den vorhandenen Bodenverhältnissen, dem Versiegelungsgrad und der Grundwasserneubildung sowie der Hochwasserprophylaxe,
- der vorhandenen Durchgrünung und der Luftqualität sowie der kleinklimatischen Situation,
- den Lärm- und Luftschadstoffimmissionen und der Gesundheit der zukünftigen Nutzer / Bewohner.

Durch die zukünftig noch höhere Versiegelungsrate und die weitgehend fehlende Durchgrünung werden die vorhandenen negativen Wirkungen der Bestandssituation weiter gemindert. Durch eine Optimierung des Begrünungsgrades (z.B. flächige Dachbegrünungen) und der Energieeffizienz könnten Aspekte der Lufthygiene, des Klimaschutzes und des Hochwasserschutzes verbessert werden.

Bewertung: Es entstehen keine Wechselwirkungen, die zu erheblichen negativen Auswirkungen führen. Lokal sind mit der Planung negative Auswirkungen im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild, Klima, Boden und Grundwasser verbunden. Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind vollständig kompensierbar.

4.16 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für den Geltungsbereich des BP KE 329 werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt festgesetzt:

- private Grünflächen auf insgesamt 935 m² einschl. der Pflanzung von 13 Einzelbäumen
- je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen
- hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes wird die Höhe und Ausdehnung des Gebäudes auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt
- die Verkaufsflächen und damit die Intensität der Nutzung werden begrenzt
- Der Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 18 BNatSchG erfolgt durch externe Kompensationsmaßnahmen (vgl. Kapitel „Eingriff / Ausgleich“).



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

4.17 Alternativen

Alternativen zur Festsetzung eines Sondergebietes sind im vorliegenden Fall nicht relevant, da es sich um eine bestandssichernde Planung handelt.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurde nach mehreren Ortsbesichtigungen verfügbares Daten- und Kartenmaterial ausgewertet. Zudem wurden folgende Fachgutachten zu Grunde gelegt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum BP KE 321, Dipl. Biol. A. Skibbe, Sept. 2007,
- FFH-Verträglichkeitsprüfung zum BP KE 321, Calles ° De Brabant, Okt. 2007,
- Verkehrsuntersuchung Fachmarktzentrum „Falder Bürrig“ in Kerpen, Runge + Küchler – Ingenieure für Verkehrsplanung, Sept. 2007,
- Orientierendes Bodenbaugrundgutachten zum BP KE 321, Kühn Geoconsulting GmbH Bonn, 27.06.2007,
- Hydrogeologisches Gutachten zum BP KE 321, Kühn Geoconsulting GmbH Bonn, 28.06.2007,
- Abschätzung der Geräuschmissionen am Wohnhaus Sindorfer Str. 2 zum BP KE 321, Accon Köln GmbH, 11.10.2007
- Beurteilung der Verkehrslärmzunahme am Wohnhaus Gutenbergstraße 15 (Westseite) zum BP KE 321, Accon Köln GmbH, 23.01.2008

5.2 Monitoring

Folgende Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt sind durchzuführen:

- Kontrolle, ob die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt wurden.
- Überprüfung, ob die zu Grunde gelegten Prognosen hinsichtlich der Lärm- und Luftschadstoffemissionen zukünftig nicht erheblich überschritten werden.

Außerdem sind Informationen auszuwerten, die aufgrund der so genannten „Bringschuld“ der Behörden (§ 4 Abs. 3 BauGB) bei der für das Monitoring zuständigen Stelle eingehen. Für die Überwachung sind auch Hinweise aus der Bevölkerung verwendbar.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Kaufland SB-Warenhauses sowie dessen planungsrechtlicher Einbindung in den geplanten Einzelhandelsstandort „Falder/Bürrig“ am nördlichen Ortsrand von Kerpen. Der Geltungsbereich schließt an das geplante Fachmarktzentrum „Falder / Bürrig“ an.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 31.175 m² (3,12 ha) und wird aktuell überwiegend durch das SB-Warenhaus Kaufland einschl. Kundenparkplätze und Tankstelle genutzt. Im westlichen Bereich befindet sich eine Grünfläche, die z.Zt. brach liegt. Das Plangebiet ist bereits zu etwa 75 % versiegelt.



Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Durch die Aufstellung des B-Plans KE 329 wird eine bestehende Nutzung planungsrechtlich abgesichert. Die Abmessungen der überbaubaren Fläche und des Gebäudes werden beschränkt (von VI-geschossig auf 14,3 m ü. NN.). Werbeanlagen werden in ihrer Größe diszipliniert. Eine potentielle Erweiterung des Kaufland-SB-Warenhauses betreffe lediglich eine Parkplatzerweiterung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Planung, insbesondere infolge der Neuversiegelung, erhebliche Umweltauswirkungen auf folgende Schutzgüter hat:

- Pflanzen (Flora)
- Tiere (Fauna)
- Boden
- Grundwasser

Die Beeinträchtigungen für Flora und Fauna können durch Kompensationsmaßnahmen über das Ökokonto der Stadt Kerpen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Durch eine Extensivierung der Nutzung erfolgt mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen auch eine Stärkung der allgemeinen Bodenfunktionen, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gemindert werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser können nicht gemindert bzw. kompensiert werden, da keine Versickerung bzw. Einleitung in ein ortsnahes Gewässer möglich ist.

Im Hinblick auf die übrigen Schutzgüter sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) ist die Stadt Kerpen zuständig.

Kerpen, März 2009

K.H. Mayer
Amtsleiter 16



Bebauungsplan KE 329
„Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“
in Kerpen

Anlage 1 Lage der externen Ausgleichsflächen

