

# **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan BU 380 „Gewerbegebiet Buir Ost“, Stadtteil Buir**

## **1. Inhalt des Bebauungsplans BU 380 „Gewerbegebiet Buir Ost“**

### **1.1 Planungsanlass**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll verbindliches Planungsrecht für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes am östlichen Ortsrand von Buir geschaffen werden, um einen Beitrag zur Deckung des bestehenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen zu leisten. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet bereits weitestgehend als gewerbliche Baufläche dar. Mit der 84. FNP-Änderung wird derzeit eine kleine Restfläche, die noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, in eine gewerbliche Baufläche geändert, so dass künftig das gesamte Plangebiet im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt sein wird.

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der entlang der Straße „Zum Schlicksacker“ bestehenden Gewerbebetriebe und nördlich der beiden großflächigen SB-Lebensmittelversorger. Neben den Ackerflächen östlich des Wirtschaftsweges als Verlängerung der Straße „Zum Schlichshof“ wird auch die derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich des Blatzheimer Weges in den Geltungsbereich aufgenommen.

### **1.2 Ziel und Zweck der Planung**

Es besteht im Stadtgebiet eine starke Nachfrage nach Gewerbeflächen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zumindest teilweise befriedigt werden kann. Innerhalb des Gewerbegebietes sollen sich vorrangig Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie des klassischen Dienstleistungsgewerbes ansiedeln. Dabei sollen die neuen Gewerbebauflächen teilweise lokalen Betrieben aus Kerpen bzw. Buir dienen, die einen neuen bzw. zusätzlichen Standort suchen. Durch die Ansiedlung von zusätzlichen Gewerbebetrieben entstehen in Buir neue Arbeitsplätze, die den Ortsteil als Wohn- und Arbeitsstandort weiter aufwerten sollen. Der Bebauungsplan ermöglicht auch eine Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsbereichs durch die Ansiedlung von nicht großflächigem Einzelhandel in einem Teilgebiet.

Das neue Gewerbegebiet fügt sich hinsichtlich des baulichen Maßes sowie der Gestaltung in die nähere Umgebung ein.

Durch gezielte Festsetzungen zum Schallschutz schließt der Bebauungsplan mögliche Konflikte zwischen dem neuen Gewerbe und den bestehenden sowie potentiellen Wohnnutzungen aus.

Neben der Ausweisung von Gewerbegebieten regelt der Bebauungsplan auch die äußere und innere Erschließung der Baugebiete durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen. Dabei wird die bestehende Radwegeverbindung zwischen Blatzheim und Buir erhalten und planungsrechtlich gesichert.

Die bereits östlich der SB-Lebensmittelversorger bestehende Ortsrandeingrünung wird aufgegriffen und entsprechend erweitert. Diese mindert zusammen mit weiteren Begrünungsmaßnahmen innerhalb der gewerblichen Bauflächen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zum vollständigen Ausgleich der durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

# Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan BU 380 „Gewerbegebiet Buir Ost“, Stadtteil Buir

## 1.3 Verfahren

<b>Aufstellungsbeschluss:</b>	10.09.2019 PA; 24.09.2019 Rat
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:</b>	28.10.2019 – einschließlich 29.11.2019
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden:</b>	28.10.2019 – einschließlich 29.11.2019
<b>Offenlagebeschluss:</b>	09.06.2020 PA; 23.06.2020 Rat
<b>Offenlage:</b>	27.07.2020 – einschließlich 04.09.2020
<b>Eingeschränkte erneute Offenlage:</b>	15.02.2021 – einschließlich 01.03.2021
<b>Satzungsbeschluss:</b>	15.06.2021 PA; 29.06.2021 Rat

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Für diese Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen umweltbezogenen Belange wurden erfasst, bewertet und in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Dabei wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Archäologische Prospektion
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Hydrogeologisches Gutachten
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Schalltechnische Untersuchung

Bei den durch das Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich überwiegend um Bereiche, die aufgrund der Lage am Siedlungsrand von Buir und der überwiegend intensiv ackerbaulichen Flächennutzung von geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt sind. Die durch die Flächenversiegelung entstehenden Eingriffe wurden in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und werden vollständig über Ausgleichsmaßnahmen sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert.

Das im Rahmen der Brutvogelkartierung (artenschutzrechtliche Prüfung) nachgewiesene und durch die Umsetzung der Planung verlorengelassene Revier der planungsrelevanten Feldlerche wird durch die Anlage einer Kombination aus Blühstreifen und Ackerbrachen auf einer ca. 2 km entfernten und 0,5 ha großen Fläche vollständig ausgeglichen. Die Maßnahme wird vor dem Einsetzen der Flächeninanspruchnahme des Plangebietes abgeschlossen sein.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans verändert. Im Vergleich zum Ist-Zustand werden nach der Umsetzung der Planung gewerblich genutzte Gebäude in geringerem Maß sichtbar sein. Durch den am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Grünstreifen werden die geplanten Gebäude in die Landschaft integriert. Erhebliche Auswirkungen auf das durch weitere landwirtschaftliche Flächen, aber auch Siedlungsflächen und technische Bauwerke geprägte Orts- und Landschaftsbild sind jedoch nicht zu erwarten.

## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan BU 380 „Gewerbegebiet Buir Ost“, Stadtteil Buir**

Für das Schutzgut Boden wird die durch die Umsetzung der Planung verursachte Teilversiegelung der Bodenflächen als Auswirkung mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt, da ein landwirtschaftlich bewirtschafteter Boden im Verhältnis zu einem naturbelassenen Boden bereits in seiner Funktion als Lebensraum für bodenlebende Organismen eingeschränkt ist. Nach der Umsetzung der Planung ist aufgrund der extensiveren Einflussnahme auf dem am Plangebietsrand vorgesehenen Grünstreifen, des entfallenden Stoffeintrags durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und der naturschutzfachlichen Aufwertung der Ausgleichsflächen von einer Verbesserung der Bodenverhältnisse auszugehen.

Die durch die Planung verursachte Neuversiegelung landwirtschaftlicher Flächen ist mit einer Verringerung des Grundwasserdargebots verbunden. Zur Minderung der Auswirkungen auf das Grundwasser wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers über Rigolen oder Becken auf den Grundstücken versickert. Die festgesetzte Begrünung von Flachdächern trägt zu einer teilweisen Rückhaltung und Reinigung von Niederschlagswasser sowie zur Vermeidung von Abflussspitzen bei.

Die Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen führt zu Veränderungen des Mikroklimas, die jedoch aufgrund der geplanten Grünflächen und Gehölzpflanzungen gemindert werden können.

Auf Basis der Empfehlungen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Gewerbegebiete hinsichtlich ihres zulässigen Emissionsverhaltens gegliedert. Bei Einhaltung der entsprechend festgesetzten Emissionskontingente ist an den bestehenden und potentiell möglichen Wohnnutzungen in der Umgebung mit keinen unverträglichen Lärmimmissionen durch die im Plangebiet zulässigen Gewerbebetriebe zu rechnen.

Im Plangebiet wurde im Zuge einer archäologischen Prospektion eine Nutzung des Geländes in römischer Zeit durch zwei mäßig erhaltene Befunde im Nordosten festgestellt. Für zwei weitere Befunde im Nordosten wurde hier außerdem aufgrund ihrer Substratbeschaffenheit eine eisenzeitliche Zeitstellung vermutet. Im Nordosten, Südosten und Westen des Plangebietes konnten darüber hinaus vermutlich neolithische Befunde festgestellt werden. Im Bereich der festgestellten Verdichtung archäologischer Befunde wurde daher ein sogenannter archäologischer Konfliktbereich festgelegt, in dem vor der Errichtung von baulichen Anlagen die wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt sein muss.

### **3. Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Folgenden sollen die wesentlichen Stellungnahmen der Bürger und Behörden kurz dargestellt und die jeweilige Abwägungsentscheidung erläutert werden. Die einzelnen Stellungnahmen sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind den Verwaltungsvorlagen zum Offenlagebeschluss und Satzungsbeschluss zu entnehmen.

#### **3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

##### **3.1.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan BU 380 „Gewerbegebiet Buir Ost“, Stadtteil Buir**

Mit Bekanntmachung im Kölner Stadtanzeiger und in der Kölnischen Rundschau am 19.10.2019 wurde in der Zeit vom 28.10.2019 – einschließlich 29.11.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Anregung eines Bürgers, dass die bestehende Anlieferung seines unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Betriebsgrundstücks gewährleistet bleiben müsse, wurde entgegnet, dass durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche die Erschließung des Betriebs, die momentan über einen nur unzureichend ausgebauten Wirtschaftsweg erfolgt, planungsrechtlich gesichert wird. Mögliche temporäre Einschränkungen während der Ausbauphase der Straße sind jedoch hinzunehmen.

### **3.1.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2019 aufgefordert ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 29.11.2011 abzugeben. Es haben insgesamt 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Stellung genommen.

Aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), dass Luftbilder und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im Plangebiet liefern, wurde im Plangebiet eine Überprüfung auf Kampfmittel durchgeführt. Dabei wurden keine Kampfmittel gefunden. Da es jedoch nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wurde auf Anregung des KBD in den textlichen Festsetzungen ein Hinweis aufgenommen, dass Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen und dass bei einem Kampfmittelfund die Arbeiten sofort einzustellen sowie umgehend die Ordnungsbehörden, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD zu benachrichtigen sind.

Zur Berücksichtigung der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie wurde bezüglich der Beachtung von Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie der daraus folgenden Möglichkeit von Bodenbewegungen ebenfalls ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Darüber hinaus wurde ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufgenommen, der die Stellungnahme der Bundeswehr berücksichtigt, die darauf hinweist, dass das Plangebiet im Bauschutzbereich nach §12 LuftVG sowie im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich liegt.

Die Stellungnahme des Geologischen Dienstes wurde berücksichtigt, indem zum einen ein Hinweis auf die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb der Erdbebenzone 3 der geologischen Untergrundklasse S sowie zum anderen ein Hinweis zum Erhalt und Schutz des Oberbodens in den textlichen Festsetzungen aufgenommen wurde.

Die Stellungnahme des Geologischen Dienstes wurde insofern berücksichtigt, dass die als externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Entwicklung einer Extensivwiese zu einer örtlichen Verbesserung der Bodenfunktionen (z.B. natürliche Wasserrückhaltung, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe) beiträgt.

Durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, wie eine öffentliche Grünfläche, Baumpflanzungen und Dachbegrünungen, wurde die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW – Kreisstelle Rhein-Erft-Kreis teilweise berücksichtigt. Es wird jedoch auf die Festsetzung von Fassadenbegrünungen verzichtet. Zudem werden

## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan BU 380 „Gewerbegebiet Buir Ost“, Stadtteil Buir**

die externen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen nicht, wie angeregt, mit den im Rahmen der EU-Wasserrahmenrichtlinie geplanten Maßnahmen an der Erft zusammengelegt.

Aufgrund der Stellungnahme des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans bedeutende Bodendenkmalsubstanz zu vermuten ist, wurde im Plangebiet eine archäologische Prospektion durchgeführt. Auf Basis der Ergebnisse der Prospektion wurde im Bereich der festgestellten Verdichtung archäologischer Befunde ein archäologischer Konfliktbereich, in dem weitere archäologische Untersuchungen erforderlich sind, festgelegt. Hier ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Zusätzlich wurde in den textlichen Festsetzungen ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit archäologischen Funden und Befunden aufgenommen.

Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises wurde durch die Aufnahme eines Hinweises in die textlichen Festsetzungen zum vorsorgenden Wasserschutz, der Festsetzung einer Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers sowie der Festsetzung einer gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen berücksichtigt.

Die Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau NRW – Autobahnniederlassung Krefeld wurde nicht berücksichtigt, da durch die zu erwartenden Zusatzverkehre keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes befürchtet werden und eine Verkehrsuntersuchung somit als nicht erforderlich betrachtet wird.

### **3.2 Offenlage und Beteiligung der Behörden § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

#### **3.2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 27.07.2020 bis einschließlich 04.09.2020 durchgeführt.

Der Anregung eines Bürgers, dass die festgesetzten Schallemissionskontingente den Fortbestand sowie die Entwicklung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden Betriebs erheblich einschränken würden, wurde gefolgt, indem die Betriebsfläche des auf dem Flurstück 211 bestehenden Betriebs aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen wurde und somit für die Betriebsfläche keine Emissionskontingente festgesetzt wurden.

#### **3.2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.07.2020 aufgefordert ihre Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bis zum 04.09.2020 abzugeben. Es haben insgesamt 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Stellung genommen.

Der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises, dass der Boden im Plangebiet als natürlicher Boden und nicht als anthropogen vorbelasteter Boden gilt, wurde entgegen, dass aus fachtechnischer Sicht ein über einen langen Zeitraum ackerbaulich bewirtschafteter Boden im Verhältnis zu einem naturbelassenen Boden in seiner Funktion als Lebensraum für bo-

## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan BU 380 „Gewerbegebiet Buir Ost“, Stadtteil Buir**

denlebende Organismen eingeschränkt ist und dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden daher insgesamt nur mit einer mittleren Erheblichkeit einzustufen ist.

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises wurde berücksichtigt, indem vertraglich festgehalten wurde, dass vor dem Einsetzen der Flächeninanspruchnahme auf einer vom Plangebiet ca. 2 km entfernten Fläche die Umsetzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für den durch die Planung ausgelösten Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte eines Feldlerchenpaares gemäß den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen muss.

### **3.3 Eingeschränkte erneute Offenlage und Beteiligung der Behörden § 4a Abs. 3 BauGB**

Da der Bebauungsplanentwurf nach der öffentlichen Auslegung aufgrund der Berücksichtigung einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit geändert wurde, wurde eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Es wurden nach der öffentlichen Auslegung folgende Inhalte in den Planunterlagen angepasst:

- Reduzierung des Geltungsbereichs um das Flurstück Nr. 211
- Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft
- Emissionskontingente sowie Zusatzkontingente innerhalb der Gewerbegebiete

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt wurden, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand in der Zeit vom 15.02.2021 bis einschließlich 01.03.2021 statt.

#### **3.3.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Die Stellungnahme eines Bürgers, dass der in der schalltechnischen Untersuchung auf dem Flurstück 251 festgelegte Immissionsort entfallen könne, wurde nicht berücksichtigt, da dieser Immissionsort für die fachgemäße Durchführung der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 erforderlich ist.

#### **3.3.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.02.2021 aufgefordert ihre Stellungnahme im Rahmen der eingeschränkten erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bis zum 01.03.2021 abzugeben. Es wurde dabei lediglich der Rhein-Erft-Kreis erneut beteiligt.

Die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde wurde berücksichtigt, indem die im Planentwurf auf dem Flurstück 211 gekennzeichnete Ablagerung entfallen ist.

## **4. Voraussichtliche Entwicklung ohne Planung**

Bei Nicht-Aufstellung des Bebauungsplans würde das Plangebiet planungsrechtlich weiterhin als Außenbereich gemäß § 35 BauGB bewertet werden. Dementsprechend könnten hier weiterhin le-

## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan BU 380 „Gewerbegebiet Buir Ost“, Stadtteil Buir**

diglich Vorhaben umgesetzt werden, die gemäß § 35 BauGB zulassungsfähig sind. Unter der Annahme, dass kein Interesse zur Durchführung eines Vorhabens im Plangebiet besteht, ist davon auszugehen, dass die aktuelle Flächennutzung als Intensivacker dauerhaft bestehen bleiben würde.

### **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Um der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet der Kolpingstadt Kerpen nachzukommen, ist die Entwicklung von neuen Gewerbeflächen erforderlich, da die bestehenden Gewerbeflächen sowie die Möglichkeiten der Innenentwicklung in Kerpen bereits nahezu ausgeschöpft sind. Mit der aktuellen Darstellung sowie der im Verfahren befindlichen 84. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Ausweisung von Gewerbegebieten am östlichen Ortsrand von Buir bereits planungsrechtlich vorbereitet. Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietsflächen schließen unmittelbar an zwei Seiten an bereits bestehende, ausschließlich gewerblich genutzte Grundstücke an. Zudem liegen lärmempfindliche Nutzungen in einem ausreichend großen Abstand zum Plangebiet. Das Plangebiet bietet sich somit für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und eine Arrondierung des östlichen Ortsrandes an. Vor diesem Hintergrund wurden in diesem Bebauungsplanverfahren keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten geprüft.