



Begründung und Umweltbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass.....	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	3
3. Das Plangebiet	3
3.1. Lage und Städtebauliche Situation	3
3.2. Erschließung.....	4
3.2.1. Verkehrliche Erschließung.....	4
3.2.2. Technische Erschließung	4
3.3. Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	4
3.4. Vorhandenes Planungsrecht	5
4. Planungsvorgaben.....	5
4.1. Flächennutzungsplan (FNP).....	5
4.2. Landschaftsplan	6
4.3. Naturschutzgebiete, FFH- Gebiete	6
4.4. Einzelhandelskonzept Kerpen	6
5. Fachplanungen	7
5.1. Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse	7
5.2. Verkehrsplanung	14
5.2.1. Verkehrsuntersuchung.....	14
5.2.2. Verkehrliche Ertüchtigungsmaßnahmen	16
5.3. Lärmschutzberechnung gemäß 16. BImSchG-VO	17
5.4. Lärmschutzberechnung Sindorfer Straße	18
5.5. Entwässerungsplanung.....	18
5.5.1. Schmutzwasser.....	19
5.5.2. Regenwasser	19
6. Begründung der Planinhalte.....	19
6.1. Städtebauliches Konzept	19
6.1.1. Äußere Erschließung	20
6.1.2. Innere Erschließung.....	20
6.1.3. Gestaltungssatzung	21
6.2. Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet.....	21
6.2.1. Steuerungsinstrumente des Bebauungsplans.....	23
6.2.2. Auswirkungen der Planung im Sinne des § 11 (3) BauNVO	23
6.2.2.1. Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche	23
6.2.2.2. Auswirkungen auf den Verkehr	24
6.2.2.3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	24
6.2.3. Wohnnutzung Flurstück Nr. 39 im Sondergebiet – SO 2b	24
6.2.3.1. Gewerbelärm.....	24
6.2.3.2. Verkehrslärm	25
6.3. Maß der baulichen Nutzung	25
6.4. Landschaftspflegerische Maßnahmen.....	26
6.5. Ver- und Entsorgung	26



7. Belange von Natur und Landschaft.....	27
8. Umweltbericht	28
8.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	28
8.2. Bedarf an Grund und Boden.....	28
8.3. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	29
8.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
8.4.1. Natur und Landschaft	29
8.4.2. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete	29
8.4.3. Landschaftsplan (LP)	30
8.4.4. Biotopkataster (BK).....	31
8.4.5. Pflanzen	31
8.4.6. Tiere	32
8.4.7. Biologische Vielfalt.....	33
8.4.8. Eingriff / Ausgleich	33
8.4.9. Landschaft / Ortsbild	34
8.4.10. Boden	35
8.4.11. Wasser.....	38
8.4.11.1. Oberflächenwasser	38
8.4.11.2. Grundwasser	38
8.4.11.3. Abwasser	39
8.4.12. Klima und Luft.....	40
8.4.12.1. Klima, Kaltluft / Ventilation.....	40
8.4.12.2. Luftschadstoff-Emissionen	41
8.4.12.3. Luftschadstoff-Immissionen.....	41
8.4.12.4. Erneuerbare Energien / Energieeffizienz.....	44
8.4.12.5. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	44
8.4.12.6. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	44
8.4.13. Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	44
8.4.13.1. Lärm.....	44
8.4.13.2. Altlasten	46
8.4.13.3. Gefahrenschutz.....	47
8.4.13.4. Erdbeben.....	48
8.4.13.5. Abfälle	48
8.4.14. Kultur- und Sachgüter, Boden- und Denkmalpflege.....	48
8.4.15. Darstellung von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes.....	48
8.4.16. Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	48
8.4.17. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	49
8.4.18. Alternativen.....	49
8.5. Zusätzliche Angaben	49
8.5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten	49
8.6. Monitoring.....	50
8.7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	50
9. Verfahren	51
9.1. Verfahren.....	51
9.2. Anpassung der Bauleitplanung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz	51
9.3. Rechtsverbindlicher Zusammenhang von Bebauungsplan, Gestaltungssatzung und Erschließungsvertrag	52
10. Planverwirklichung	52
10.1. Grundstücksverkehr, Bodenordnung	52
10.2. Kosten für die Stadt Kerpen.....	52



1. Planungsanlass

Am nördlichen Ortseingang Kerpen plant die Stadt Kerpen, einen Standort für die Errichtung eines Fachmarktzentrums, unterteilt in mehrere großflächige Einzelhandelsbereiche mit dazugehörigen Parkplätzen und Anlieferbereichen sowie ergänzenden Nutzungen (z.B. Gastronomie/ Tankstelle etc.) zu entwickeln. Das städtebauliche Konzept des Architekturbüros PP5, Köln, das dem Bebauungsplan KE 321 zugrunde liegt, sieht vor, durch die Errichtung des Fachmarktzentrums und dessen neue Anbindung über einen Kreisverkehr an der L 122 (Erfttalstraße) einen adäquaten „Stadteingang“ zur Kerpener Innenstadt zu entwickeln. Hierbei sollen neben den klassischen Einzelhandelsnutzungen im Fachmarktzentrum auch Einrichtungen entstehen, die die Verweildauer der Kunden auch nach Ladenschluss verlängern, wie z.B. Gastronomie und Tanz- Diskothek.

Die Absicht, auf den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes großflächige Einzelhandelsbetriebe zu errichten, löst ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB aus. Die Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und die Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfordern sowohl die Aufstellung eines Bebauungsplanes als auch die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kerpen (s.a. 4.1 Flächennutzungsplan).

2. Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel der Bauleitplanung (56. FNP-Änderung und B-Plan KE 321) ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der städtebaulichen Planung zu schaffen. Geplant sind zwei Fachmarkt-Bereiche nördlich der Sindorfer Straße („Auf dem Bürrig“) und ein Fachmarktbereich südlich der Sindorfer Straße („Am Falder“), die in Ergänzung des bereits bestehenden SB-Warenhauses (Kaufland, liegt außerhalb des Geltungsbereiches) die Nutzung des Gesamtareals durch großflächige Einzelhandelseinrichtungen über eine Gesamtverkaufsfläche von 35.800 qm (ohne Kaufland) ermöglichen sollen.

Mit der Planung werden die Voraussetzungen zur Unterbringung eines in Kerpen zurzeit großenteils defizitären Warenangebotes geschaffen, das bisher in Kerpen nicht untergebracht werden konnte. Bestehende Kaufkraftabflüsse können mit dem neuen Warenangebot wieder an Kerpen gebunden werden. Durch die geringe Entfernung von 900 m zur Ortsmitte von Kerpen verfügt der Standort ferner über eine Lagegunst, aufgrund derer eine positive Strahlkraft der geplanten Nutzung auch auf das Kerpener Zentrum und den dort befindlichen Einzelhandelsbesatz angenommen werden kann.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Kerpen. Es wird im Süden vornehmlich begrenzt durch die Flächen des Schulzentrums beziehungsweise der Sindorfer Straße, die zurzeit die K 17 mit dem Kerpener Ortszentrum verbindet. Im Nordwesten wird das Plangebiet begrenzt durch die Straße „Auf dem Bürrig“ (K 17), im Nordosten durch die „Erfttalstraße“ (L 122) sowie durch eine neue Planstraße im Südosten, die die L 122 mit der Sindorfer Straße neu verbindet. Die frühere Widmung der Sindorfer Straße als Kreisstraße K 47 wurde jüngst aufgehoben und die Straße in eine Gemeindestraße abgestuft. Im südlichsten Teil des Plangebietes wird ein Teilstück westlich und nördlich der neu errichteten Polizeistation mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Im Nordosten der L 122 schließt sich an das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche an, nördlich der K17 befindet sich mit dem Lörsfelder Busch ein größeres FFH- Waldgebiet. Im Süden grenzt das Plangebiet an den vorhandenen Siedlungsbereich an. Hier befinden sich unter anderem die neue Polizeistation, das Schulzentrum mit zugehörigen Grün- und Freiflächen sowie die örtliche Feuerwache.

Das Änderungsgebiet ist weitgehend frei von Bebauung und zu großen Teilen von landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Östlich des Plangebietes „Am Falder“ sowie südlich des Plangebietes „Auf dem Bürrig“ befindet sich ein großflächiger Nahversorgungsbetrieb (Kaufland), dessen Grundstück fast vollständig versiegelt ist. Dieser großflächige Einzelhandelsbetrieb ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 (BauNVO 1968) entstanden. Da dieser Betrieb im städtebaulichen Zusammenhang mit dem geplanten Fachmarktzentrum steht, wird für die überwiegenden Flächen des Kauflandgrundstückes ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren zur Sicherung und Entwicklung des Kauflandstandortes parallel zum vorliegenden



Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Teile der Grundstücksflächen westlich des Kauflandbereiches, die derzeit unbebaut sind, werden dem Bebauungsplan 321 zugeschlagen. Der Aufstellungsbeschluss für die Kaufland-Planung KE 329 wurde am 11.12.2007 gefasst. Im Rahmen der Aufstellung der 56. FNP- Änderung wurden die Flächen des Kaufland bereits als Sondergebietsflächen berücksichtigt.

Mittig im Änderungsgebiet befindet sich ein einzelnes Wohngebäude. Am westlichen Rand ist eine kleinere Gebäudegruppe aus Wohn- und Gewerbeeinheiten eines ehemaligen Gärtnereibetriebes gelegen, deren Gebäude heute, mit Ausnahme eines Wohngebäudes, leer stehen.

Die Flächen nördlich der Sindorfer Straße werden von einem natürlichen Gewässergraben („Forsthaus-Graben“) durchzogen dessen Uferbereiche Gehölzbestand aufweisen. Der Graben führt jedoch kein Wasser mehr und liegt heute trocken. Die Gewässereigenschaft des Forsthaus-Grabens wurde mit Plangenehmigungsbescheid vom 27.07.2007 aufgehoben. Entlang der L122 und des Fußwegs zwischen Sindorfer Straße und L122 sind ebenfalls lineare Gehölzstrukturen vorzufinden (Geschützte Landschaftsbestandteile, LB 2.4.75 und LB 2.4.76). Nahe dem Einmündungsbereich der Sindorfer Straße in die K 17 befindet sich ein Jüdischer Friedhof, der als Denkmal festgesetzt ist.

3.2. Erschließung

3.2.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Kerpen und ist über die Landesstraße L 122 „Erfttalstraße“ direkt über die ca. 800 m entfernt liegende Anschlussstelle Kerpen an die A 4 und A 61 angebunden. Über die Kreisstraße K 17 „Auf dem Bürrig“ sowie die Gemeindestraße „Sindorfer Straße“ (ehemalige K 47), die von der K 17 abzweigt, ist der Planstandort mit der Ortsmitte Kerpens verbunden, so dass grundsätzlich eine funktionsfähige Verkehrserschließung mit sehr guten Standortvoraussetzungen gewährleistet ist. Die L 122 verbindet das Hauptzentrum mit dem Stadtteil Sindorf sowie, im weiteren Verlauf, mit der Stadt Bergheim. Die K 17 im Nordwesten bietet in ihrem weiteren Verlauf Verbindungen in Richtung Blatzheim, Buir und Manheim.

3.2.2. Technische Erschließung

Das Gelände fällt im Verlauf von Südwesten nach Nordosten hin auf ein Niveau um rd. 5,0 m ab.

In der Sindorfer Straße, die den Bereich „Am Falder“ von den zwei Fachmarktbereichen „Auf dem Bürrig“ trennt, liegt ein städtischer Mischwasserkanal, an den die neuen Nutzungen angeschlossen werden können. Entlang der umgrenzenden Straßen L 122 und K 17 liegen keine Entwässerungskanäle.

Nach Maßgabe des § 51a LWG ist der Beseitigung des Niederschlagswassers von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden vor Ort zu bewerkstelligen. Die gültige Generalentwässerungsplanung der Stadt Kerpen sieht einen Anschluss von maximal 65 Prozent der Flächen als abflusswirksame Fläche aus dem Plangebiet in die öffentliche Kanalisation vor.

3.3. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich ist rd. 15,9 ha groß. Die das Planungsgebiet tangierenden Verkehrsflächen der L 122 (Erfttalstraße) sowie der K 17 (Auf dem Bürrig) werden in den Bebauungsplan einbezogen, da durch die vorgesehene Planung eine Anpassung der verkehrlichen Erschließung auf Teilflächen erforderlich wird. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Verkehrsflächen so entwickelt werden können, dass sie der geplanten verkehrlichen Entwicklung gerecht werden und die Erschließung gesichert wird. Entlang der L 122 ist eine Neuanbindung der Sindorfer Straße durch einen Verbindungsstich vorgesehen.

Die Grundstücksflächen der Feuerwehr wurden nicht in Anspruch genommen. Die Planungen zur Errichtung des Kreisverkehrplatzes wurden auf die Grundstücksflächen der Feuerwehr abgestimmt. Die Funktionsfähigkeit des Feuerwehrstandortes auch auf den Freiflächen (Übungsplatz/ Hubschrauberlandeplatz) bleibt somit uneingeschränkt erhalten. Die Festlegung des Geltungsbereichs wurde mit der Feuerwehr abgestimmt.

Der Planungswille, im Bebauungsplangebiet umfassend großflächige Einzelhandelseinrichtungen anzusiedeln, bei denen Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO anzunehmen sind, bedingt für eine



geregelte städtebauliche Entwicklung die Notwendigkeit, den gesamten Wirkungsbereich dieser Nutzungsart planerisch zu betrachten. Daher werden die Flächen des bestehenden Kaufland in die städtebaulichen Gesamtbetrachtungen (56. FNP- Änderung/ Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse) mit einbezogen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird für das Kauflandgrundstück ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für diesen ergänzenden Bebauungsplan KE 329 „SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ erfolgte am 11.12.2007, etwa zeitgleich zur Offenlage für die 56. FNP-Änderung sowie des B-Plans KE 321. Der Offenlagebeschluss für den B-Plan KE 329 wurde zeitgleich mit dem Beschluss zur zweiten Offenlage des KE 321 gefasst. Ein westliches Teilstück aus dem Bebauungsplan KE 329, das sich im städtischen Eigentum befindet, wurde nach dem Aufstellungsbeschluss in den Bebauungsplanentwurf KE 321 übertragen, dessen Geltungsbereich sich um diese Fläche zur erneuten Auslegung entsprechend erweitert hat. Diese Fläche wurde sowohl nutzungsbezogen als auch gestalterisch in die FMZ-Planung integriert, wodurch ein städtebaulich klarer Übergang zwischen FMZ und bestehender Kaufland-Nutzung definiert wird.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine kleinere Gebäudegruppe aus Wohn- und Gewerbeeinheiten eines ehemaligen Gärtnereibetriebes. Die Gebäude stehen heute mit Ausnahme des Wohnhauses „Auf dem Bürrig 3“ leer und werden zukünftig durch das Fachmarktzentrum überplant. Das bestehende Wohnhaus wurde aus dem Geltungsbereich des B-Plan KE 321 ausgespart. Das Wohnhaus stand im Nutzungszusammenhang mit der ehemaligen Gärtnerei und war somit auf der Grundlage des rechtswirksamen FNP (Darstellung: Grünfläche) als im Außenbereich privilegierte Nutzung zulässig. Nach dem Fortfall der gewerblichen Gärtnereinutzung ergibt sich zukünftig eine neue Nachbarschaft zu der gewerblichen Nutzung des Fachmarktzentrums, so dass bodenrechtliche Auswirkungen auf das Grundstück nicht zu erwarten sind. Die Festsetzung eines Baugebietes für dieses einzelne Flurstück ist aufgrund der geringen Größe städtebaulich nicht begründbar; die Einzelparzelle entfaltet nicht die Eigenschaften eines Baugebiets (z.B. Allgemeines Wohngebiet – WA) der Baunutzungsverordnung. Im Rahmen der Zielvorgabe einer planerischen „Konfliktvermeidung“ (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) wurden jedoch die immissions-schutzrechtlichen Untersuchungen auf das bestehende Gebäude abgestimmt (siehe auch Umweltbericht). Die unmittelbare Nachbarschaft des geplanten Fachmarktzentrums gegenüber dem Wohnhaus führt zu einem Ausschluss der Nachtnutzungen (keine Lieferverkehre etc.) für das Fachmarktzentrum in diesem südwestlichen Teilbereich. Dieser Ausschluss nächtlicher gewerblicher Aktivitäten wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens Eingang in die Baugenehmigung finden.

Die Lage des Bebauungsplangebiets sowie die geplante Abgrenzung ist dem Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

3.4. Vorhandenes Planungsrecht

Für Teilflächen des Bebauungsplanes KE 321 (zwischen Sindorfer Straße „Auf dem Bürrig“ und der K 17) besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 (BauNVO 1968), der in diesem Bereich Grünfläche festsetzt. Im Bereich dieser Überlagerung ersetzt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes KE 321 „neues Recht altes Recht“.

4. Planungsvorgaben

4.1. Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit 1984 rechtswirksame FNP stellt für die Flächen des Plangebietes überwiegend Gemischte Baufläche – M sowie Grünfläche dar. Hierdurch wurde eine räumliche Entwicklung des Siedlungskörpers bis zur Kreuzung K 17/ L 122 planerisch vorbereitet. Die bestehenden Verkehrsflächen sowie die nördlich angrenzenden Wald- und Freiflächen begrenzen den zukünftigen Stadtraum (Stadteingang). Auf Teilflächen im südöstlichen Plangebiet stellt der FNP Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr und Polizei dar. Für die Flächen des bestehenden Kauflandgrundstückes stellt der FNP Gewerbliche Baufläche – G dar. Die Verkehrsflächen der ehemaligen K 47 (Rückstufung zur Stadtstraße 2007) sind als Verkehrsflächen mit überörtlicher Bedeutung dargestellt.



Im Rahmen einer FNP-Änderung wird für die Flächen des Plangebietes inklusive des bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Kaufland) Sondergebiet – SO mit der Zweckbestimmung: Großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt. Durch die Aufstellung der 56. Änderung des FNP wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan KE 321, der im Parallelverfahren zur 56. FNP-Änderung aufgestellt wird, gemäß § 8 BauGB aus dem FNP entwickelt werden kann. Die Bezirksregierung Köln wurde über die Planungsentwicklungen des FMZ kontinuierlich informiert und es wurden umfangreiche Abstimmungen zur landesplanerischen Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung geführt. Die landesplanerische Zielkonformität wurde von der Bezirksregierung Köln geprüft und im Verfahren gemäß § 32 LPlG am 09.06.2008 bestätigt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 3 des Rhein-Erft-Kreises. Für das Plangebiet 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, der für die Flächen des Plangebietes überwiegend Gemischte Baufläche darstellt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich:

- geschützter Landschaftsbestandteil (LPLAN3_2.4-76): Gehölzgruppe nördlich der Feuerwehr,
- geschützter Landschaftsbestandteil (LPLAN3_2.4-75): Baumreihe (13 Bäume) westlich der Erfttalstraße (L122),
- Landschaftsplan-Maßnahme (LPLAN3_5.2-95): Ergänzende Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang des Forsthausgrabens.

Die Gewässereigenschaft des Forsthaus-Grabens wurde mit Plangenehmigungsbescheid vom 27.07.2007 aufgehoben. Die 56. FNP-Änderung stellt die verbleibenden geschützten Landschaftsbestandteile nachrichtlich dar.

Die Vorgaben des Landschaftsplanes wurden im Rahmen des Umweltberichtes abgearbeitet; auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen. In Abstimmung mit dem Rhein-Erft-Kreis wurde festgelegt, dass für die mit der Planrealisierung verbundenen unvermeidlichen Eingriffe in die beiden geschützten Landschaftsbestandteile der § 29 (4) LG NW anwendbar ist: Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes treten entsprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren gemäß BauGB nicht widersprochen hat. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises hat auf der Basis der Bebauungsplanunterlagen eine entsprechende Vorlage zuerst in den Landschaftsbeirat und dann in den Kreistag eingebracht. Der Planung wurde nicht widersprochen.

4.2. Naturschutzgebiete, FFH- Gebiete

Nordwestlich der K 17 grenzt ein FFH-Gebiet unmittelbar an das Plangebiet an (Dickbusch, Loersfelder Busch, Steinheide" mit der Natura 2000-Nr. DE-5105-301). Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

4.3. Einzelhandelskonzept Kerpen

Aus dem Erfordernis heraus, die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet zu steuern, wurde von der Stadt Kerpen ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Das Einzelhandelskonzept soll dazu beitragen, die versorgungsstrukturelle Eigenständigkeit des Mittelzentrums Kerpen zu erhalten bzw. auszubauen. Es wurde ebenfalls vor dem Hintergrund der Gesetzesnovelle zum Landesentwicklungsplans (LEPro § 24 a) erarbeitet. Gemäß § 24 a LEPro soll sich großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zukünftig nur noch in den so genannten zentralen Versorgungsbereichen (Ortsmitten, Innenstädte, Stadtteilzentren) ansiedeln dürfen.



Im Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen sind drei zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet definiert für die Stadtteile Kerpen, Horrem und Sindorf.

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurden zentrenrelevante Nutzungen in der „Kerpener Liste“ definiert. Entsprechend den Vorgaben des LEPro §24a werden hier die für die Kerpener Innenstadt festzustellenden zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente bestimmt. Diese „Kerpener Liste“ ist in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie in den textlichen Darstellungen der FNP-Änderung zur Definition des einschlägigen zentrenrelevanten Randsortiments aufgenommen.

Für den Stadtteil Kerpen wird der zentrale Versorgungsbereich, dem nach dem Einzelhandelskonzept innerhalb des Stadtgebietes die Funktion eines Hauptzentrums zukommt, gegliedert in den Bereich „Falder/ Bürrig“ im Norden und den Bereich „Stiftsstraße/ Hahnenstraße“ im historischen Ortskern. Hieraus ergibt sich eine bipolare Struktur der beiden Zeile des ZVB, die über den „Korridor“ der Sindorfer Straße verbunden sind.

Anlass für die Stadt Kerpen, über den bestehenden Bereich „Hahnenstraße/ Stiftsstraße“ hinaus einen zweiten 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 in ihrem Einzelhandelskonzept die Anforderungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs festgelegt.

Nach den Zielsetzungen der Stadt Kerpen 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 sicher gestellt, dass alle zentrentragenden Einzelhandelsnutzungen, die baulich und funktional in die kleinteilig strukturierte Ortsmitte integriert werden können, auch nur dort realisiert werden können. Unerwünschten Standortkonkurrenzen zwischen den beiden Einzelhandelsschwerpunkten innerhalb des bipolaren zentralen Versorgungsbereichs wird somit vorgebeugt.

5. Fachplanungen

5.1. Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 56. FNP- Änderung sowie des parallel durchgeführten Bebauungsplanaufstellungsverfahrens war, vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiets - SO Baugebietsfestsetzungen, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Durchführung einer maßnahmenbezogenen Auswirkungsanalyse erforderlich, die eine Konkretisierung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen aufzeigt.¹

¹ Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für ein geplantes Fachmarktzentrum in der Stadt Kerpen, BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln im Juli 2007



Die Begutachtung erfolgte in drei Stufen:

Im Frühjahr 2007 erfolgte zunächst die Vorprüfung eines erweiterten Flächenkonzeptes. Auf Basis dieser Analyse wurde ein Flächenkonzept festgelegt, dass im Rahmen der zweiten Bearbeitungsstufe auf seine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hin untersucht wurde.

Begutachtet wurde dabei das folgende Flächenkonzept:

Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens**max. 43.000 qm:**

Unter Beachtung dieser Verkaufsflächenobergrenze wurde folgender Prüfraum definiert, der hinsichtlich seiner Dimensionierung in der Summe der Teilnutzungen deutlich über die genannte Obergrenze hinausgeht (Worts-case-Szeanrio):

Nahversorgungsrelevante Kernsortimente*Lebensmittel-Discounter**max. 800 qm VKF**Lebensmittel Bio Markt**max. 1.000 qm VKF**Apotheke**max. 150 qm VKF**Drogeriemarkt**max. 750 qm VKF**Getränkemarkt**max. 1.000 qm VKF****In der Summe jedoch nicht mehr als******max. 3.700 qm VKF*****Zentrenrelevante Kernsortimente***Unterhaltungselektronik Fachmarkt****max. 4.000 qm VKF*****Sonstige zentrenrelevante Kernsortimente***Sportfachmarkt**max. 1.500 qm VKF**Baby-Fachmarkt**max. 1.200 qm VKF**Bürofachmarkt**max. 1.500 qm VKF****In der Summe jedoch nicht mehr als******max. 4.000 qm VKF*****Nicht zentrenrelevante Kernsortimente***Bau- und Heimwerkermarkt**max. 10.000 qm VKF**Gartencenter**max. 6.000 qm VKF**Möbelmarkt**max. 18.000 qm VKF**Küchenfachmarkt**max. 3.000 qm VKF**Heimtex-Fachmarkt**max. 2.000 qm VKF**Bettenfachmarkt**max. 1.000 qm VKF**Motorradzubehör-Fachmarkt**max. 1.000 qm VKF**Tierfutter-Fachmarkt**max. 1.000 qm VKF**Reitsportfachmarkt**max. 2.000 qm VKF**Fachmarkt für Sportgroßgeräte**max. 1.000 qm VKF****In der Summe jedoch nicht mehr als******max. 35.000 qm VKF***

Im **Fazit** wird vom Gutachter zu den möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen folgende Einschätzung abgegeben²:

Zusammenfassend bleibt für das zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegende Konzept für die Entwicklung des Falder/ Bürrig-Geländes in Kerpen folgendes festzuhalten:

- *Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente hängen die lokalen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Effekte maßgeblich von den jeweils anzusiedelnden Betreibern ab. Für bestimmte Konstellationen (Discounter-Verlagerung aus*

² Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für ein geplantes Fachmarktzentrum in der Stadt Kerpen, BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln im Juli 2007



Kerpen-Mitte oder Ansiedlung eines zusätzlichen Drogeriefachmarktes) können Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Kerpen-Mitte nicht ausgeschlossen werden. Sofern diese Varianten ausgeschlossen werden können, werden etwaige Auswirkungen je nach Konstellation vorwiegend an den Standorten Langenich und Sindorf-Süd zum Tragen kommen. Gravierende Beeinträchtigungen der jeweiligen Versorgungsfunktion der beiden Standortbereiche können jedoch aufgrund der dortigen umfangreichen Angebotsstrukturen ebenso ausgeschlossen werden wie Auswirkungen auf benachbarte Städte und Gemeinden.

- Im Bereich der Zentrenrelevanten Sortimente einschließlich des geplanten UE-Fachmarktes sind städtebauliche Auswirkungen aufgrund der geringen Wettbewerbsrelevanz der bestehenden Angebotsstrukturen in den Kerpener Zentralen Versorgungsbereichen nicht zu erwarten. Wettbewerbliche Wirkungen auf Strukturen der benachbarten Kommunen bewegen sich zum einen in vertretbaren Größenordnungen und stellen keine Gefährdung für die betreffenden zentralen Versorgungsbereichen dar, zumal sie sich mit Ausnahme des UE-Fachmarktes überwiegend zu dezentralen Standorten in Konkurrenz treten.
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der potenziellen nicht zentrenrelevanten Nutzungen betreffen z. T. wiederum die Standortbereiche Langenich und Sindorf-Süd, stellen jedoch deren Funktionsfähigkeit nicht in Frage. Im Übrigen sind innerhalb der Stadt Kerpen keine Wirkungen zu erwarten, die städtebauliche von Relevanz sein könnten. Gleiches gilt für die zu erwartenden regionalen Wirkungen, die weitestgehend dezentrale Standortbereiche - allen voran die dezentrale Agglomeration Frechen/ Köln-Marsdorf - betreffen, ohne die Versorgungsfunktionen der jeweiligen Kommunen zu beeinträchtigen.

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen ist abschließend festzustellen, dass das Vorhaben in der derzeit vorliegenden Konzeption - unter Berücksichtigung der für bestimmte Konstellationen in Bezug auf die nahversorgungsrelevanten Nutzungen dargestellten Einschränkungen - städtebaulich und raumordnerisch verträglich umgesetzt werden kann.³

Wie bereits erläutert, diene das vorgelegte Gutachten als Grundlage für die Beteiligung der Nachbarkommunen sowie sonstiger Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Aufgrund der im Verfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde das Planvorhaben weitgehend modifiziert und ein neues Nutzungskonzept als Grundlage für die nun vorgelegte Flächennutzungsplanänderung entwickelt (siehe Punkt 6.2 der Begründung).

Dieses aktualisierte Flächenkonzept wird vom beauftragten Gutachter wie folgt bewertet⁴:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planvorhaben Falder/ Bürrig insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente deutlich modifiziert wurde. Wichtigste Änderung ist die Reduzierung der zulässigen Verkaufsflächen für Elektroniksortimente im Sondergebiet SO 2a auf nunmehr maximal 3.000 qm. Darüber hinaus werden die übrigen zentrenrelevanten Sortimente mit dem modifizierten Bebauungsplan nunmehr sehr differenziert geregelt. Betrachtet man die möglichen Nutzer mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, ergeben sich bei Ausschöpfung der Obergrenzen folgende Konstellationen:

- *Unterhaltungselektronikfachmarkt mit max. 3.000 qm Verkaufsfläche für genau spezifizierte Elektroniksortimente.*
- *Sportfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 qm, wovon max. 1.200 auf zentrenrelevante Sportartikel entfallen könnten.*
- *Fachmarkt für Babyartikel mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm, wovon max. 360 qm (30 %) auf die zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung und Spielwaren entfallen könnten.*

³ a.a.O., S. 119 f.

⁴ Ergänzende Stellungnahme zu den Anregungen und Bedenken Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Planung „Fachmarktzentrum Falder/ Bürrig, Kerpen“, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln im März 2008, S. 5.



Eine deutliche Eingrenzung zentrenrelevanter Sortimente ergibt sich auch durch die planungsrechtliche Neufassung des bereits bestehenden Kaufland-Standorts, an dem künftig maximal 1.500 qm zentrenrelevanter Sortimente erlaubt sind.

Ansonsten werden zentrenrelevante Sortimente nur im Rahmen genau bezeichneter und eng begrenzter Randsortimente ermöglicht, die somit in einem sachlichen Bezug zu den ebenfalls genau bestimmten Kernsortimenten stehen müssen.

Durch den Verzicht auf den ursprünglich vorgesehenen Bio-Supermarkt ergeben sich auch im Bereich der möglichen Nutzer mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nennenswerte Flächenreduzierungen. So werden nunmehr folgende Nutzungen mit Nahversorgungsbezug ermöglicht:

- *Lebensmittel-Discountmarkt mit maximal 800 qm Verkaufsfläche.*
- *Getränkemarkt mit maximal 1.000 qm.*
- *Drogeriemarkt mit maximal 750 qm.*

Darüber hinaus werden die nahversorgungsrelevanten Sortimente des Kaufland-SB-Warenhauses im Rahmen des Bestandschutzes auf eine maximale Größenordnung von 4.500 qm beschränkt.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des reduzierten Flächenkonzepts werden vom Gutachter differenziert nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wie folgt zusammengefasst:

Nahversorgungsrelevante Sortimente⁵

Hinsichtlich der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bei Ansiedlung der geplanten Nutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Discountmarkt, Getränkemarkt, Drogeriemarkt) auf dem Planstandort „Falder/Bürrig“ ist nach Ansicht des Gutachters zu erwarten, dass sich die Umsatzverlagerungen nahezu vollständig innerhalb der Stadt Kerpen abspielen werden.

Ausschlaggebend hierfür seien im Wesentlichen zwei Gründe. Zum einen wiesen Güter des täglichen Bedarfs aufgrund des verhältnismäßig geringen Warenwertes sowie der relativ häufigen Nachfrage eine starke Distanzempfindlichkeit auf. Dies hätte zur Folge, dass die Bereitschaft von Kunden, größere Wegstrecken für den Einkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten zurückzulegen, vergleichsweise gering sei. Zum anderen verfügten der geplante Discountmarkt mit rd. 800 qm, der Getränkemarkt mit rd. 1.000 qm und der Drogeriemarkt mit rd. 750 qm über für den jeweiligen Vertriebstyp durchschnittliche Verkaufsflächengrößen. Die geplanten Betriebe wiesen damit Größen auf, wie sie auch in den Nachbarkommunen der Stadt Kerpen anzutreffen sind. Ein Anreiz für die Umlandbevölkerung von Kerpen, nahversorgungsrelevante Sortimente künftig in Kerpen einzukaufen, bestünde somit nicht.

Zu beachten sei auch, dass die Stadt Kerpen das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans eingeleitet hat, mit dem die nahversorgungsrelevanten Sortimente des Kaufland-SB-Warenhauses im Rahmen des Bestandschutzes auf eine maximale Größenordnung von 4.500 qm beschränkt werden sollen. Deshalb würden sich umsatzwirksame Agglomerationswirkungen in Grenzen halten: Denn Mehrumsätze im Kaufland SB-Warenhaus, die aus der gestiegenen Attraktivität des Standortverbundes Falder/ Bürrig resultieren, würden durch die von den neuen Wettbewerbern auf den Nachbargrundstücken gegenüber Kaufland induzierten Umsatzumverteilungen weitgehend ausgeglichen.

⁵ a.a.O., S. 15f.



Darüber hinaus würde die noch für das Jahr 2008 vorgesehene Eröffnung eines weiteren Kaufland-SB-Warenhauses innerhalb des Projektes "Postgalerie" in der Bergheimer Innenstadt dazu führen, dass derzeitige Kaufkraftabflüsse aus Bergheim in Richtung Kerpen deutlich reduziert würden. Angebotsstandorte nahversorgungsrelevanter Betriebe außerhalb der Stadt Kerpen hätten somit im Realisierungsfall nur geringe Umsatzverluste zu erwarten.

Zentrenrelevante Sortimente

Hinsichtlich der Auswirkungen der projektierten Nutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten kommt der Gutachter zusammenfassend zu der Aussage, dass die induzierten Umsatzumverteilungseffekte sich insbesondere gegen spezialisierte Fachmärkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche richten würden. Darüber hinaus hätten Großbetriebsformen des Elektronik- und Sportartikel-Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen von Köln und Düren Umsatzverluste hinzunehmen. Aufgrund der Vielzahl der tangierten Wettbewerber, wären jedoch an Innenstadtstandorten in keinem Falle so hohe Verluste zu erwarten, dass sich einer der tangierten Wettbewerber vom Markt zurückziehen würde.

Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass die zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte noch weiter relativiert würden, sofern sich in Kerpen Filialketten einmieten würden, die bereits heute die Angebotsstrukturen in der Region bestimmen. Denn würden diese Filialnetze um neue Standorte in Kerpen erweitert, würden hohe Umsatzanteile aus Umverteilungen innerhalb der „eigenen“ Filialnetze resultieren und die Wahrscheinlichkeit von Betriebsaufgaben an anderen Standorten noch deutlich verringert.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Die durch den geplanten **Bau- und Heimwerkermarkt** sowie das geplante **Gartencenter** hervorgerufenen Umsatzumlenkungen würden sich nach Einschätzung der Gutachter auf die Stadt Kerpen sowie die Fachmarktstandorte im Gewerbegebiet Frechen sowie in Köln-Marsdorf beziehen. Nur geringe Umsatzverluste hätten die Fachmarktstandorte in Bergheim, Düren, Ertstadt und Niederzier zu erwarten. Städtebaulich relevante Umsatzverlagerungen in den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Gemeinden werden ausgeschlossen.

Bei Ansiedlung eines **Heimtier-/ Zoofachmarktes** wäre angesichts der lokalen und regionalen Standort- und Wettbewerbsstrukturen davon auszugehen, dass sich die Ansiedlung eines weiteren Anbieters in diesem Segment überwiegend auf den Wettbewerb in der Stadt Kerpen auswirken würde. Insofern würde der zu erwartende Umsatz dieses Nutzers zum weitaus überwiegenden Teil aus Umsatzumlenkungen innerhalb des Kerpener Stadtgebietes resultieren. Auswirkungen auf Strukturen in Nachbarkommunen wären dagegen nicht zu erwarten.

Angesichts des derzeit vergleichsweise geringen Angebotes in der Stadt Kerpen wäre bei Ansiedlung eines **Bürofachmarktes** davon auszugehen, dass ein Großteil des zu erwartenden Umsatzes aus einer Reduzierung von Kaufkraftabflüssen generiert würde. Dies würde Umsatzumverteilungen insbesondere an ausstrahlungsstarken Standorten von spezialisierten Fachmärkten führen. Eine Existenzbedrohung einzelner Betriebe wird allerdings ausgeschlossen.

Innerhalb der Stadt Kerpen ist infolge der bestehenden Angebotssituation mit keinen städtebaulich relevanten Umsatzverlagerungen zu rechnen. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass durch die Vorgaben im Bebauungsplan, Papierbedarf und Bürobedarf (ohne Möbel) auf maximal 300 qm zu beschränken, die Umsatzumverteilung gegenüber dem kleinteiligen Facheinzelhandel zusätzlich limitiert würde.

Im Falle der Ansiedlung eines **Bodenbelag-Fachmarktes** mit rd. 2.000 qm VKF wäre nach Ansicht des Gutachters zu erwarten, dass der Markt rd. 60 % seines Umsatzes durch Umsatzumlenkungen gegenüber Wettbewerbern innerhalb der Stadt Kerpen erzielen würde. Außerhalb des Stadtgebiets wären insbesondere spezialisierte Fachmärkte sowie Baumärkte und Möbelhäuser jeweils von geringen, keinesfalls existenzbedrohenden Umsatzverlusten betroffen.

Ein **Bettenfachmarkt** mit rd. 1.000 qm VKF würde in Kerpen auf zwei bereits etablierte Wettbewerber treffen, so dass bei dieser Ansiedlung mit Umsatzverlagerungen insbesondere innerhalb der Stadt



Kerpen zu rechnen sei. Angebotsstandorte außerhalb der Stadt Kerpen hätten aufgrund der geringen Größenordnung der zu erwartenden Umverteilung sowie der Streuwirkungen nur sehr geringe Umsatzrückgänge zu erwarten.

Bei Ansiedlung eines **Fachmarktes für Motorradzubehör** mit rd. 500 qm VKF wäre vor dem Hintergrund, dass ein vergleichbares Angebot in Kerpen bisher nicht besteht, davon auszugehen, dass ein solcher Markt einerseits zu einer Reduzierung von derzeit aus Kerpen abfließender Kaufkraft und andererseits zu einer Erhöhung der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland von Kerpen beitragen würde. Der zu erwartende Umsatz würde großteils gegenüber spezialisierten Anbietern außerhalb des Stadtgebiets generiert. Existenzbedrohende Umsatzverluste für einzelne Standorte können laut Gutachter ausgeschlossen werden, da ein Fachmarkt für Motorradzubehör über ein sehr großes Einzugsgebiet verfügen und seine Umsätze deshalb aus Umverteilungen gegenüber einer Vielzahl von Angebotstandorten generieren würde.

Die zu erwartenden Auswirkungen gegenüber der Stadt Kerpen und anderen Kommunen fasst der Gutachter standortbezogen wie folgt zusammen:

- **Stadt Kerpen:** Die Wettbewerbsdichte würde sich in mehreren Marktsegmenten deutlich verschärfen. Hervorgehoben wird dabei jedoch, dass die wettbewerblichen Effekte in Richtung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen im Vergleich zur ursprünglichen Planung nochmals eingegrenzt wurden. Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Ortsmitte Kerpen ist nach Ansicht des Gutachters von großer Relevanz, dass der mögliche Fachmarkt für Baby-Artikel die Sortimente Kinderbekleidung und Spielwaren nur auf begrenzten Verkaufsflächen (zusammen max. 360 qm) anbieten darf. Beeinträchtigungen auf den Einzelhandel in der Ortsmitte Kerpen oder in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen Horrem und Sindorf Neue Mitte könnten somit weitestgehend ausgeschlossen werden. Zu beachten sei aber, dass von einer Verlagerung der in der Ortsmitte Kerpen ansässigen Lebensmitteldiscount- und Drogeriemärkte in den Bereich Falder/ Bürrig abgesehen werden sollten, da ansonsten Funktionsverluste im Ortszentrum nicht ausgeschlossen werden könnten.
- **Stadt Bedburg:** Die Auswirkungen des Planvorhabens Falder/ Bürrig auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Bedburg wurden aufgrund der von der Kommune im Rahmen der ersten Offenlage geäußerten Bedenken vertiefend untersucht. Dabei kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die projektrelevanten Anbieter in Bedburg vom Planvorhaben nur geringfügig tangiert würden. Somit würden für die Funktionsfähigkeit der beiden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bedburg wichtige Betriebe nicht in ihrer Existenz gefährdet. Ebenso könnte ausgeschlossen werden, dass die Marktzutrittschancen zusätzlicher Betriebe bezogen auf die zentralen Versorgungsbereiche Stadtmitte und Kaster behindert würden. Denn die mit der reduzierten Planvariante in Kerpen projektierten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente würden keine so weitgehende Ausstrahlung in den Marktraum Bedburg erreichen können, dass Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit in den Bedburger Zentren unterstellt werden könnten.
- **Stadt Bergheim:** Mit ihrer Stellungnahme vom 19.12.2007 äußert die Stadt Bergheim die Bedenken, dass das Vorhaben Falder/ Bürrig in direkter Konkurrenz zu den geplanten bzw. in der Realisierung befindlichen Projekten in der Bergheimer Innenstadt stünde. Auch würde seine Dimensionierung eine unverträgliche Umverteilung des Umsatzes erwarten. Die Stadt Bergheim befürchtet mit Verweis auf § 2 Abs. 2 BauGB schädliche Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auf die Innenstadt Bergheim und das Stadtteilzentrum Quadrath-Ichendorf.
- Aus Sicht des von der Stadt Kerpen eingeschalteten Gutachters sind diese Befürchtungen jedoch unbegründet: Wichtigstes Planvorhaben in der Bergheimer Innenstadt sei die Postgalerie mit einem Kaufland SB Warenhaus als Ankernutzer. Der Fertigstellung des Einkaufszentrums in Bergheim ist für Herbst 2008 vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Realisierung des Planvorhabens Falder/ Bürrig würde der neue Angebotsstandort somit seinen Markteintritt bereits vollständig vollzogen haben.



- Eine konkrete Planung zum Bahnhofsumfeld sei erst noch vorzubereiten. Lt. Angaben der Stadt Bergheim vom 19.12.2007 solle dort „möglichst ein Elektro- oder Textilfachmarkt mit rd. 2.000 qm Verkaufsfläche angesiedelt werden. Sollte ein Textilmarkt vorgesehen werden, würde diese Planung nicht in einer Wettbewerbsbeziehung zur Kerpener Planung stehen, weil am Standort Falder/ Bürrig dieses Sortiment allenfalls in sehr begrenzter Form auf Randsortimentsniveau zulässig sein soll.
- Die Chancen zur Realisierung eines Elektromarktes würden durch die Planung Falder/ Bürrig nicht wesentlich erschwert. Denn in der Stadt Kerpen bestünde heute im Bereich der Elektronikwaren ein ausgeprägtes Angebotsdefizit. Auch wird darauf verwiesen, dass die Umsatzleistung des nunmehr auf 3.000 qm Verkaufsfläche reduzierten Elektronikmarktes nur noch eine Größenordnung erreichen würde, die etwa 75 % der Kaufkraftpotenzialbasis im Stadtgebiet Kerpen entspricht. Somit würde der projektierte Elektronikmarkt die Kongruenzvorgaben von § 24a LEPro NRW einhalten und stände nicht im Widerspruch zu den relevanten Zielen der Landesplanung
- Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Quadrath-Ichendorf wären im Realisierungsfall ebenfalls nicht zu erwarten, da die für die Funktionalität des Standorts wichtigsten Betriebe durch die am Standort Falder vorgesehenen nahversorgungsrelevanten Nutzer (Discountmarkt, Getränkemarkt, Drogeriemarkt) nur geringe Umsatzverluste zu erwarten hätten.
- Bezüglich möglicher Auswirkungen auf die Nahversorgung in Bergheim wird darauf verwiesen, dass der Umfang der nahversorgungsrelevanten Sortimente mit der modifizierten Planung deutlich reduziert wurde. Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet Bergheim hätten somit keine städtebaulich relevanten Umsatzverluste zu befürchten.
-
- **Gemeinde Elsdorf:** Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Gemeinde Elsdorf können nach den Erkenntnissen des Gutachters bei Realisierung des Fachmarktzentrums Falder/ Bürrig ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf die Nahversorgung wären deshalb auszuschließen, weil die Gemeinde Elsdorf über ein breites Nahversorgungsangebot verfügt. Darüber hinaus wird vom Gutachter darauf hingewiesen, dass die Attraktivität des Fachmarktzentrums Falder/Bürrig als Nahversorgungsstandort durch den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt, Getränkemarkt und Drogeriemarkt im Vergleich zur Ist-Situation (Kaufland) nicht wesentlich zunehmen würde und deshalb nicht zu erwarten sei, dass die Elsdorfer Bevölkerung im Realisierungsfall rd. 15 km Fahrstrecke zurücklegen würde, um ihren täglichen Bedarf in Kerpen zu decken.
- In einzelnen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wie Bettwaren und Bau- und Heimwerkerbedarf würden zwar Angebotsüberschneidungen zwischen der Gemeinde Elsdorf und dem geplanten Fachmarktzentrum in Kerpen bestehen. Umsatzverluste in Größenordnungen, die Betriebsaufgaben in Elsdorf nach sich ziehen würden, wären aber auszuschließen.
-
- **Stadt Frechen:** Im Falle der Realisierung des FMZ würden sich die Umsatzverlagerungen gegenüber Angebotsstandorten in der Stadt Frechen nach Einschätzung der Gutachter nicht in einer Größenordnung bewegen, die zu Bestandsgefährdungen von Einzelhandelsbetrieben führen würden. Die zu erwartenden Umsatzzumlenkungen würden sich nahezu ausschließlich auf die dezentralen Fachmarktstandorte in der Stadt Frechen beziehen. Hierzu gehören vor allem die Fachmarktagglomeration im Bereich der Europaallee sowie die kleinere Fachmarktkonzentration in der Kölner Straße. Umsatzzumverteilungen gegenüber der Frechener Innenstadt in einer Größenordnung, die zu Bestandsgefährdungen ansässiger Betriebe führen könnten, werden vom Gutachter ausgeschlossen.
- Ebenfalls mit nur geringen Umsatzverlagerungen gegenüber dem Frechener Einzelhandel sei auch im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu rechnen. Als Begründung wird vom Gutachter u. a. aufgeführt, dass die Attraktivität des Fachmarktzentrums Falder/ Bürrig als Nahversorgungsstandort durch den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt, Getränkemarkt und Drogeriemarkt im Vergleich zur Ist-Situation (Kaufland) sowie gegenüber anderen bestehenden Versorgungsangeboten im Standortumfeld (u. a. Frechener Innenstadt, Kerpen-Sindorf und Horrem) nur geringfügig zunehmen würde. Auch



sei nicht zu erwarten, dass bei Projektrealisierung die Bevölkerung aus den Ortsteilen Habbelrath und Grefrath in einem stärkeren Maße auf die Nahversorgungsangebote im Bereich Falder/Bürrig ausgerichtet sein würde, als dies heute der Fall ist. Auswirkungen auf die Entwicklungsabsichten der Stadt Frechen, in Habbelrath und Grefrath zusätzliche Nahversorgungsangebote zu etablieren, könnten deshalb ausgeschlossen werden.

5.2. Verkehrsplanung

5.2.1. Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan KE 321 wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Im Kern analysiert das Gutachten die **bestehenden Verkehrsströme und -belastungen** und stellt die **Auswirkungen der Planung** durch die zusätzlich entstehenden Ziel- und Quellverkehre auf das bestehende Verkehrsnetz durch eine Prognose dar. Hierauf aufbauend werden vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeiten der relevanten Knotenpunkte sowie der Verträglichkeit zusätzlicher Verkehrsbelastungen **alternative Erschließungskonzepte** für das Fachmarktzentrum entwickelt. Die angestellten Betrachtungen münden im Ergebnis in einem **integrierten Verkehrskonzept**, das unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen aus Verkehrssicherheit, Verkehrsqualität und Verbindungsfunktion neben dem Kfz-Verkehr auch den ÖPNV und die Fußgänger und Radfahrer als Verkehrsteilnehmer mit einbezieht.

Der Gutachter kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen und Handlungsvorschlägen:

„Die steigenden Verkehrsbelastungen können im vorhandenen Verkehrsstraßennetz nicht mehr abgewickelt werden. Die heutige Verkehrsführung für die Anbindung der Kernstadt Kerpen aus Richtung Norden über L 122, Erfttalstraße - K 17, Auf dem Bürrig und Sindorfer Straße ist mit ihren Abbiegenotwendigkeiten nicht in der Lage, den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr des Fachmarktzentrums abzuwickeln. Bereits im Szenario „untere Grenze“ zeigen die Berechnungen erhebliche Überlastungserscheinungen auf der L 122 und der K 17. Die Errichtung eines Fachmarktzentrums am nördlichen Eingangsbereich Kerpen verlangt somit eine geänderte Verkehrsführung und eine Ertüchtigung wichtiger Knotenpunkte.

Die Entwicklung des Fachmarktzentrums bietet für den Stadtteil Kerpen die Chance, die Ortseinfahrtsituation von Norden neu zu gestalten. Die heutige umwegige Führung beeinträchtigt die Orientierung im Straßennetz. Zukünftig soll das zweifache Abbiegen entfallen und eine geradlinige Ortseinfahrt von der Erfttalstraße zur Sindorfer Straße erfolgen. Dazu ist die Sindorfer Straße nach Norden zu verlängern und über einen Kreisverkehr an die L 122 anzubinden. Der Kreisverkehrsplatz wird ein stadträumliches Merkzeichen für die Stadteinfahrt nach Kerpen bilden und die Lesbarkeit des Straßennetzes und die Orientierung der Kraftfahrer verbessern. Gleichzeitig erschließt der Kreisverkehr auch die nördliche Fläche „Auf dem Bürrig“ des Fachmarktzentrums.

Die Südfläche „Am Falder“ ist über die Sindorfer Straße erreichbar. Durch die neue Straßenverbindung zwischen Erfttalstraße und Sindorfer Straße verliert die Sindorfer Straße im Bereich des Fachmarktzentrums einen Großteil ihrer Verbindungsbedeutung; dafür steigt ihre Erschließungsfunktion an. Sowohl im Zuge der L 122 als auch im Umfeld des geplanten Fachmarktzentrums ist eine Reihe von Maßnahmen zur Ertüchtigung des Straßennetzes erforderlich, die im folgenden Handlungskonzept zusammengefasst sind:



Maßnahme	Beschreibung
1 Knotenpunkt L 122 / Südrampe A4	Verlegung der Zufahrt des Mitfahrerparkplatzes in südliche Richtung und Ausbildung eines gemeinsamen, lichtsignalgeregelten Knotenpunktes mit der Erschließungsstraße zur Kiesgrube; Aufweitung der L 122 zur Anlage einer Linksabbiegespur zum Parkplatz. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW prüft, ob erweiterte Maßnahmen wie der Ausbau eines Turbokreisverkehrs die Situation der Autobahnanschlussstelle insgesamt verbessern kann.
2 Knotenpunkt L 122 / K 17	Änderung der Programmierung der Lichtsignalsteuerung; Einbeziehung der Radfahrerquerungen in die Signalisierung; bauliche und markierungstechnische Anpassungsmaßnahmen.
3 Planstraße L 122 zur Sindorfer Straße	Neubau einer Straßenverbindung zwischen der L 122 und der Sindorfer Straße.
4 Knotenpunkt L 122 / Planstraße zur Sindorfer Str.	Neubau eines Kreisverkehrsplatzes, der die Planstraße zur Sindorfer Straße und die Erschließung des Fachmarktzentrums anschließt; Anpassung der Radwegeführung.
5 Knotenpunkt Planstraße / Sindorfer Str.	Neubau eines lichtsignalgeregelten Knotenpunktes unter Einbindung der Ausfahrt der Feuerwehr und Beachtung deren Priorität
6 Knotenpunkt K 17 / Sindorfer Straße	Änderung der Programmierung der Lichtsignalsteuerung mit Verbesserungen für den querenden Radverkehr
7 Knotenpunkt L 122 / L 162	Umgestaltung des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehrsplatz
8 Fuß- und Radwegeachse	Integration einer Fuß- und Radwegeachse in das Gelände des Fachmarktzentrums vom Schulzentrum Philipp-Schneider-Straße bis zum Fachmarktbereich „Auf dem Bürrig“ mit Neubau einer Querungshilfe an der Sindorfer Straße
9 Bushaltestelle	An der Sindorfer Straße ist eine neue Bushaltestelle einzurichten.

Ein Großteil der Maßnahmen des Handlungskonzeptes ist kurzfristig vor Eröffnung des Fachmarktzentrums umzusetzen, um eine funktionsfähige Verkehrsinfrastruktur zu erhalten. Die Realisierung der Maßnahmen 2 bis 6 des Handlungskonzeptes ist für die Erreichbarkeit der Stadtteils Kerpen von herausragender Bedeutung; auch für die Kunden der geplanten Einkaufsmärkte ist die attraktive Anfahrbarekeit ein wichtiges Kriterium bei der Wahl ihrer Einkaufsstandorte. Aus diesem Grund sollte auch Maßnahme 7 am Knotenpunkt L 122 / L 162 möglichst zeitnah umgesetzt werden. Eine Baustelle nach Eröffnung des Fachmarktzentrums würde den Erschließungsverkehr sowohl der Kernstadt als auch des Einkaufsbereiches enorm behindern. Die Maßnahmen 8 und 9 sind zur Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes vor Eröffnung des Fachmarktzentrums umzusetzen.

Die Maßnahme 1 an der Autobahnanschlussstelle Kerpen ist wichtig für eine verbesserte Verkehrssicherheit und Verkehrsabwicklung am Anschluss der Südrampe an die L 122. Die Umsetzung einer veränderten Anbindung des Mitfahrerparkplatzes ist jedoch in Abhängigkeit mit den erweiterten Untersuchungen des Landesbetriebs Straßenbau NRW zu sehen, die zu einer Optimierung der Gesamtsituation an der Autobahnanschlussstelle führen sollen. Entsprechende Untersuchungsergebnisse sind für Anfang des Jahres 2008 zu erwarten.



Mit der Umsetzung der Maßnahmen des Handlungskonzeptes wird eine Steigerung der Verkehrssicherheit an den heute problematischen Knotenpunkten entlang der L 122 erwartet. Mit dem Fachmarktzentrum werden zwar die Verkehrsbelastungen im Umfeld von Kerpen und auf den Straßen des Stadtteils ansteigen, negative Effekte wie Erreichbarkeithemmnisse und Stauerscheinungen können jedoch vermieden werden. Die Berechnungen zur Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte zeigen, dass überall eine ausreichende Verkehrsqualität sichergestellt werden kann. Dies gilt sowohl für den typischen Werktag als auch den wöchentlichen Spitzentag im Einkaufsverkehr, den Samstag. (...)

Das vorgesehene Parkraumangebot des Fachmarktzentrums ist mit rund 1.000 Stellplätzen ausreichend dimensioniert. Auch für den Spitzenbedarf werden genügend Kapazitäten angeboten.

Neben den Maßnahmen für den Kfz-Verkehr haben die Konzepte für den Fußgänger- und Fahrradverkehr sowie den ÖPNV hohe Priorität. Gerade für Kinder und Jugendliche werden einige Einrichtungen des Fachmarktzentrums eine hohe Attraktivität entfalten. Somit ist die kurze und verkehrssichere Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem Bus von hoher Bedeutung.⁶

5.2.2. Verkehrliche Ertüchtigungsmaßnahmen

Das integrierte Verkehrskonzept bildet die Grundlage für die Planung und Umsetzung der konkreten Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen, die aufgrund eines belegten planungsinduzierten Handlungsbedarfs notwendige Ertüchtigungsmaßnahmen für eine gesicherte Erschließung der Planung darstellen.

Ein vom Investor beauftragtes Fachplanungsbüro hat auf der Grundlage der in der Verkehrsuntersuchung erbrachten Maßnahmenvorschläge im Handlungskonzept konkrete Verkehrslösungen für die sechs anzupassenden bzw. neu zu planenden Knotenpunkte sowie für die neue Planstraße erarbeitet. Die eingebrachten Anregungen zur ÖPNV-Erschließung sowie zur Führung der Fußgänger und Radfahrer finden hierbei ebenfalls Berücksichtigung.

- Die Hauptzufahrt in das geplante Fachmarktzentrum wird über einen neu hergestellten Kreisverkehrsplatz an der L 122 erfolgen. Von hier wird künftig auch die nördliche Einfahrt in das Kerpener Stadtzentrum erfolgen und damit dieser Ortseingang nach Kerpen neu definiert.
- Eine neue Straße verbindet künftig die L 122 über den Kreisverkehr mit der Sindorfer Straße. Der so entstehende neue Knotenpunkt am südlichen Ende dieser Planstraße wird mit einer für die Feuerwehr eigens zu steuernden Lichtsignalanlage ausgestattet, die die Funktionsfähigkeit der Betriebsabläufe der Feuerwehr sicherstellt.
- An den Knotenpunkten K 17/ Sindorfer Straße sowie K 17/ L 122 werden Verbesserungen im Verkehrsfluss durch Anpassungen der Signalprogrammierung erzielt. Am Knoten K 17/ L 122 werden ergänzend geringfügige bauliche Anpassungsmaßnahmen vorgenommen. Ein Umbau der Knotenpunkte ist hier nicht erforderlich.
- Der Kreisverkehrsplatz am Knoten L 122 mit der quer verlaufenden L 162 wird vom Landesbetrieb Straßenbau NRW baulich umgesetzt werden.
- Der Knotenpunkt an der Anschlussstelle zur Autobahn muss ebenfalls eine bauliche Ertüchtigung erfahren. Eine kurzfristig umzusetzende Lösung stellt die Verlagerung der Zufahrt des Park + Ride-Platzes mit neuer Linksabbiegerspur dar, die im Rahmen der Planumsetzung realisiert werden könnte. Seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW wird zurzeit jedoch eine umfangreichere Lösung, die die grundsätzliche Optimierung der Anschlussstelle sowie die Verbesserung des Gesamtverkehrsflusses auf der L 122 beinhaltet, in die Planüberlegungen eingestellt. Ein Lösungsansatz ist, einen großen Kreisverkehrsplatz an der Südrampe vorzusehen. Eine Mikrosimulation, die durch den Landesbetrieb beauftragt wird, soll die Zweckmäßigkeit dieser Variante überprüfen. Die Wahl der Ausbauvariante entscheidet letztendlich über den Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung. Im Falle der ‚umfassenden‘ Lösung ist eine mittelfristige Umsetzung wahrscheinlich wohingegen die Lösung der Zufahrtverlagerung kurzfristig umsetzbar wäre.
- Das Plangebiet wird künftig über eine neue Haltestelle an der Sindorfer Straße an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden werden

⁶ Verkehrsuntersuchung zum Fachmarktzentrum „Falder Bürrig“ in Kerpen, Runge + Küchler, Düsseldorf September 2007, S. 67 ff.



Die aus der Verkehrsuntersuchung und folgender konkreter Erschließungsplanung erarbeiteten Verkehrslösungen finden, wo erforderlich, als Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan KE 321. So wurde beispielsweise die Zu- und Abfahrtsregelung der verschiedenen räumlichen Segmente des FMZ durch entsprechende räumliche Beschränkungen im B-Plan klar bestimmt (Zu- und Ausfahrverbote entlang der K 17, L 122 sowie der Sindorfer Straße).

Regelungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden resultierende Maßnahmenanforderungen für die Erschließung des Fachmarktzentrums, soweit sie Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs betreffen, vertraglich zwischen der Stadt Kerpen, dem Landesbetrieb und dem Projektentwickler geregelt.

Querungshilfen Sindorfer Straße

Da sich das Fachmarktzentrum auf Flächen nördlich wie auch südlich der Sindorfer Straße erstreckt, ist mit einer Querung der Sindorfer Straße von Fußgängern und Radfahrern in diesem Bereich zu rechnen. Hinzu kommen Fußgänger- und Radfahrerverkehre aus dem südwestlich angrenzenden Schulzentrum, die über den öffentlichen Fuß- und Radweg das Fachmarktzentrum erreichen wollen. Der Weg wird durch das SO1 zur Sindorfer Straße geführt. Es sind daher als kurzfristige Maßnahme Querungshilfen im Straßenraum der Sindorfer Straße geplant wie beispielsweise die Aufbringung eines Zebrastreifens oder die Verengung der Fahrbahn zugunsten einer sicheren Quermöglichkeit. Die Errichtung von baulichen Querungshilfen im Straßenquerschnitt ist aufgrund des begrenzten Straßenquerschnittes nur umsetzbar, wenn dieser erweitert wird. Da diese Art der Querungshilfe gemäß der einschlägigen Regelwerke aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zwingend in Verbindung mit der Errichtung des FMZ erforderlich wird, mit ihrer Herrichtung jedoch sehr hohe Straßenumbaukosten verbunden wären, wird im Kontext der FMZ-Realisierung auf die Möglichkeiten des Zebrastreifens oder der Fahrbahnverengung zurückgegriffen werden. Diese Lösungen stellen eine hinreichende Verkehrssicherheit zur Querung der Sindorfer Straße für Fußgänger und Radfahrer dar. Regelungen hierzu sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Mittel- bis langfristiges Planungsziel im Sinne einer zusätzlich erhöhten Verkehrssicherheit und eines verbesserten Straßenquerschnittes ist jedoch ein Ausbau der Sindorfer Straße im Bereich zwischen der K 17 und der neuen Planstraße. Hierzu wurde eine Straßenplanung erarbeitet, die auch die Herrichtung von Querungshilfen im Straßenraum ermöglicht. Planungsrechtlich wird der avisierte Ausbau durch die Aufweitung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich der Sindorfer Straße vorbereitet, so dass der neue Straßenentwurf bei einer späteren Maßnahmenrealisierung in dem ausgewiesenen Straßenverkehrsraum unterzubringen wäre.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Philipp-Schneider-Straße

In ersten Nutzungsüberlegungen war angedacht, die Zulieferverkehre zum südwestlichen Teil des FMZ („Am Falder“) sowohl über die Sindorfer Straße, als auch untergeordnet über die „Philipp-Schneider-Straße“ zu führen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit (Schülerverkehre zum angrenzenden Schulzentrum) wurde nach dem letzten Stand der Konzeptplanung auf die Erschließung über die „Philipp-Schneider-Straße“ verzichtet. Daher wurde im Bebauungsplan ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ (gemäß Planzeichenverordnung) im Bebauungsplan festgesetzt. Durch diese Festsetzung im Bebauungsplan entlang der „Philipp-Schneider-Straße“ wird dies für alle zukünftigen Nutzer des FMZ verbindlich und abschließend geregelt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Fahrerschließung des FMZ ausschließlich über die Sindorfer Straße erfolgen wird. Auch die Erschließung der Gebäude des so genannten „Appendix“ westlich der Kaufland- Flächen erfolgt über den Parkplatz des FMZ.

5.3. Lärmschutzberechnung gemäß 16. BImSchV

Da die Errichtung des Kreisverkehrsplatzes an der L 122 einen „erheblichen baulichen Eingriff“ in die bestehenden Verkehrsflächen im Sinne der 16. BImSchV darstellt wurde vom Ingenieurbüro ACCON, Köln eine Berechnung zu den Auswirkungen des Umbaus erstellt:

„Der Reiterhof (nördlich der L 122) liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Dort sind folgende Grenzwerte der 16. BImSchV/2 bei einem Straßenneubau oder einer wesentlichen Änderung einzuhalten:

tags 64 dB(A)

nachts 54 dB(A)



(...) Die Berechnung der Beurteilungspegel am Wohnhaus des Reiterhofes liefert maximale Werte von:

Tags 59 dB(A)

nachts 50 dB(A).

Insofern werden die Grenzwerte sicher unterschritten und eine Anspruchsberechtigung auf Lärmschutz „dem Grunde nach“ ist nicht gegeben. Weitere schutzbedürftige Wohnhäuser im Einwirkungsbereich des „erheblichen baulichen Eingriffs“ sind nicht vorhanden.“⁷

5.4. Lärmschutzberechnung Sindorfer Straße

Auf der Grundlage einer Anregung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch den Schallgutachter ACCON, Köln untersucht, wie sich die Verkehrszunahmen des FMZ auf den südlichen Bereich der Sindorfer Straße und die angrenzenden Bauflächen auswirkt. (Beurteilung der Verkehrslärmzunahme am Wohnhaus Gutenbergstraße 15 (Westseite), Januar 2008) Der Gutachter kommt hierbei zu folgendem Fazit:

„Richt- oder Grenzwerte für bestehende Verkehrswege existieren nicht. Die Grenzwerte der 16. BImSchV setzen einen erheblichen baulichen Eingriff an einer Straße voraus, der zu einer wesentlichen Änderung im Sinne der 16. BImSchV führt. Für eine Verkehrslärmzunahme durch verkehrslenkende Maßnahmen sind somit zunächst keine Regelungen festgelegt, insbesondere wenn wie im vorliegenden Fall die Zunahme weniger als 3 dB(A) beträgt (Erheblichkeitsschwelle).

Werden die Regelungen der Abschnitte 2 bis 4 der Nummer 7.4 der TA Lärm in die Abwägung mit einbezogen, so ist zu klären, ob die Mehrverkehre vorwiegend dem neuen Bauvorhaben zuzuordnen sind. Hierzu heißt es:

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f (Anm. nicht in GI- und GE-Gebieten) sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Diese Bedingungen müssen alle erfüllt sein, damit „organisatorische Maßnahme“ zu ergreifen sind. In /1⁸ wird unter der Randnummer 54 ausgeführt, dass der der Anlage zuzurechnende Verkehr „erkennbar als Quell- oder Zielverkehr in Erscheinung treten muss“

Im vorliegenden Fall werden jedoch die vorgenannten Kriterien nicht erfüllt, so dass die aus der Nummer 7.4 der TA Lärm keine Konsequenzen entstehen.

Die Pegelzunahme von ca. 2 dB(A) bei insgesamt in Ortslagen üblichen Geräuschpegeln durch Straßenverkehrslärm verschlechtert daher die Situation nicht in unzulässiger Weise.“⁹

Bezüglich der Methodik und weiterer Details wird auf die entsprechende Untersuchung verwiesen.

5.5. Entwässerungsplanung

Zur Ermittlung der geologischen Gegebenheiten im Plangebiet wurde, als Basis für eine Entwässerungsplanung, ein geohydrologisches Gutachten erarbeitet. Als Ergebnis dieser Untersuchung wird der in der Deckschicht anstehende Löss als schwach durchlässig bzw. undurchlässig bewertet und für eine Versickerung als nicht geeignet eingestuft. In den darunter liegenden schluff- und tonfreien Kiessanden ist eine Versickerung möglich. Die Oberkante der versickerungsfähigen Schicht steht von 3.00 m bis 5.50 m unter der Geländeoberkante an.

⁷ Fachmarktzentrum Falder Bürrig, ACCON, Köln 18.09.2007

⁸ /1/ Klaus Hansmann, TA Lärm, Kommentar, Verl. C.H. Beck München, 2000

⁹ Beurteilung der Verkehrslärmzunahme am Wohnhaus Gutenbergstr. 15, ACCON Köln, Januar 2008



Zur Entwässerung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers werden als Ergebnis der erarbeiteten Entwässerungsstudie¹⁰ folgende Maßnahmen vorgesehen:

5.5.1. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in einem privaten Grund- und Sammelleitungssystem zusammengeführt und mit einer Grundstücksanschlussleitung an die Vorflut innerhalb der Sindorfer Straße angeschlossen. Die Bereiche „Am Falder“ und „Auf dem Bürrig“ südlich und nördlich der Sindorfer Straße erhalten jeweils einen eigenen Grundstücksanschluss.

Im Falle einer Herausparzellierung einzelner Grundstücksteile und Veräußerung an Dritte sind für diese Teile eigene Kanalanschlüsse herzustellen. Das Zusammenführen von Schmutzwasser aus zwei getrennten Grundstücken in einer privaten Sammelleitung ist nicht zulässig. Wird für ein Grundstück mehr als eine Grundstücksanschlussleitung benötigt, sind der Betrieb und die Unterhaltung jeder zusätzlichen Leitung bei der Stadt Kerpen abzulösen.

5.5.2. Regenwasser

Das von den Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser ist als stark belastet einzustufen. Dieses ist zu sammeln, abzuleiten und einer Abwasserbehandlung zuzuführen. Das auf den Parkflächen im Bereich der Parkbuchten anfallende Regenwasser wird, nach einer Reinigung über eine Belebtsbodenschicht in den jeweils angrenzenden Pflanzstreifen örtlich versickert. Inwieweit eine Versickerung des übrigen, stärker belasteten Regenwassers im Bereich der Parkplätze möglich ist, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach detaillierter Ausführungsplanung zu prüfen sein. Sollten die Maßgaben für eine Versickerung vor Ort für diesen Bereich nicht einzuhalten sein, wird dieses Wasser gleich dem Regenwasser der Verkehrsflächen in die Kanalisation eingeleitet. Im Falle der Ableitung wird das Niederschlagswasser in privaten Sammelleitungen zusammengefasst und mit einer Grundstücksanschlussleitung an die Vorflut innerhalb der Sindorfer Straße angeschlossen. Die Flächen „Falder“ und „Bürrig“ erhalten jeweils einen eigenen Grundstücksanschluss.

Auf dem Bürrig ist zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen System ein Rückstauverschluss vorgesehen. Ist dieser verschlossen, muss das anfallende Niederschlagswasser zwischengespeichert werden. Diese Zwischenspeicherung kann auf den Flächen selbst durch Einstau oder in einem unterirdischen Rückhaltebecken geschehen. Eine Kombination aus Oberflächeneinstau und Rückhaltebecken stellt eine sinnfällige Lösung dar. Die Flächen am Falder liegen oberhalb der Rückstauenebene, so dass hier Schutzmaßnahmen gegen Rückstau nicht erforderlich sind.

Das auf den Dachflächen der Bebauung anfallende Niederschlagswasser ist unbelastet und wird entsprechend der Vorgaben aus dem Landeswassergesetz vor Ort beseitigt. Da kein Gewässer als natürliche Vorflut in erreichbarer Nähe anzutreffen ist, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund vorgesehen. Wie im Entwässerungskonzept nachgewiesen, ist eine vorherige Regenwasserbehandlung nicht erforderlich. Als Versickerungseinrichtung sind unterirdische Rigolen vorgesehen, deren Tiefe bis mindestens auf die im Bodengutachten ermittelten versickerungsfähigen Schichten herunterreicht. Die Rigolen können unterhalb der Verkehrs- und Parkflächen angeordnet werden. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über das städtische Kanalnetz.

6. Begründung der Planinhalte

6.1. Städtebauliches Konzept

Auf der Grundlage der Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes wird der nördliche Siedlungsrand der Ortslage Kerpen baulich entwickelt. Für diese bauliche Entwicklung zu einem Fachmarktzentrum wurde ein städtebauliches Konzept durch das Architekturbüro pp5, Professor Huth Köln, erarbeitet. Entwurfsschwerpunkte sind hierbei:

¹⁰ Entwässerungskonzeption Fachmarktzentrum „Auf dem Bürrig/ Am Falder“, Isaplan Ingenieur GmbH, Leverkusen September 2007



- Schaffung eines neuen nördlichen Eingangs zur Kerpener Innenstadt durch die geradlinige Verkehrsanbindung der Sindorfer Straße an die Erfttalstraße (Kreisverkehr mit direkter Erschließung des Fachmarktzentrums)
- Ausbildung einer ideellen „Stadtmauer“ durch Ortsbild prägende Gebäude des geplanten Fachmarktzentrums entlang der Straßen „Auf dem Bürrig“ und „Erfttalstraße“
- Introvertierte Erschließung des Fachmarktzentrums durch die Sindorfer Straße als innere Erschließung.
- Orientierung der Gebäudehöhen und Kubatur am bestehenden Kaufland- Gebäude

Hierbei sollen im Fachmarktzentrum neben den klassischen Einzelhandelsnutzungen hinaus auch Einrichtungen entstehen, die die Verweildauer der Kunden auch nach Ladenschluss verlängern. Hierzu sollen die im Bebauungsplan zulässigen ergänzenden Nutzungen wie z.B. Gastronomie, Tanz-Diskotheek oder ein Hotel beitragen. Durch die Einrichtung einer Tanz- Diskotheek im Ortsteil Kerpen entfallen für die Jugendlichen lange Auspendelfahrten zu Einrichtungen außerhalb des Stadtgebietes.

6.1.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des geplanten FMZ wird neu geordnet. Mit der direkten Anbindung der Sindorfer Straße an die L 122 durch einen Kreisverkehr erfährt die Sindorfer Straße (alte K 47) eine Abstufung der Verkehrsbedeutung und -belastung. Maßnahmen, die mit der Neuordnung der äußeren Erschließung verbunden sind, werden im Kapitel 5.2.1 und 5.2.2 erläutert.

6.1.2. Innere Erschließung

Den beidseits der Sindorfer Straße gelegenen Teilflächen des Fachmarktzentrums (FMZ) werden jeweils Stellplatzflächen zugeordnet. Die Haupteerschließung des nördlichen FMZ („Auf dem Bürrig“) erfolgt durch einen Anschluss an den geplanten Kreisverkehr. Die öffentliche Verkehrsfläche endet 40 m nach Austritt aus dem Kreisverkehr Richtung Westen. Diese Länge ermöglicht das vollständige Ausscheren eines LKW aus dem Kreisverkehr in Richtung FMZ auf öffentlicher Verkehrsfläche. Hierdurch wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses im Kreisverkehr sichergestellt. Weiter westlich ist die innere Erschließungsstraße mit Durchbindung bis zur Sindorfer Straße Teil der Sondergebietsfläche und wird damit zur Privatstraße, die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert wird. Auf der Grundlage dieses Rechtes kann eine entsprechende Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden. Darüber hinaus wird sich der Eigentümer dieser Flächen vertraglich dazu verpflichten, die Zufahrt in das FMZ über den Kreisverkehr nicht über eine Schranke zu versperren und eine Wendemöglichkeit zurück in den Kreisverkehr oder aber Durchfahrtsmöglichkeit bis zur Sindorfer Straße vorzuhalten. Hiermit soll verhindert werden, dass PKW oder LKW nach Ausfahrt aus dem Kreisverkehr stecken bleiben, ggf. sogar in den Kreisverkehr rückstauen und keine Wendemöglichkeit vorfinden. Weitere Anschlüsse zur inneren Erschließung sind zur Sindorfer Straße nicht geplant. Der nördlich der Sindorfer Straße gelegene Teil des FMZ (Auf dem Bürrig) verfügt über eine im Bebauungsplan in der Lage festgesetzte Ausfahrt (in nordöstlicher Richtung) zur K 17; die Lage ist mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.

Der südliche Teil des FMZ wird über einen zentralen Anschluss an die Sindorfer Straße eine gesonderte Lieferzufahrt (nur Einfahrt) erschlossen. Ein Anschluss an die K 17 ist nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der K 17 und der Straßenverkehrsbehörde in diesem Bereich ausgeschlossen. Daher wird im Bebauungsplan entlang der K 17 bis zur Einmündung der Sindorfer Straße ein Verbot der Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan sowie ein Straßen begleitender Pflanzstreifen festgesetzt. Die Gesamtstellplatzanlage des FMZ verfügt über ca. 1.000 Stellplätze, die auch durch das Verkehrsgutachten als ausreichend bestimmt wurden; auf die Ausführungen zum Verkehrsgutachten wird verwiesen.



6.1.3. Gestaltungssatzung

Das städtebauliche Konzept ist Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um eine hohe Gestaltqualität der zukünftigen Gebäude des Fachmarktzentrums zu gewährleisten wird als Ergänzung zum Bebauungsplan eine Gestaltungssatzung für das Plangebiet erarbeitet (*Fertigstellung bis zum Satzungsbeschluss*), in der konkrete Gestaltungsvorschläge zu

- Gebäuden (z.B. Fassaden, Farbe, Material)
- Freiflächen (z.B. Stellplätze, Begrünung)
- Zulässigkeit von Werbeanlagen

festgeschrieben werden. Daher werden im Bebauungsplan neben Art und Maß der baulichen Nutzung keine weiteren gestalterischen Festsetzungen getroffen.

6.2. **Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet**

Wie bereits dargestellt, ist es das Ziel der Stadt Kerpen, durch die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums die derzeit abfließende Kaufkraft in der Kommune zu binden; dem Schutz der Kerpener Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich kommt hier eine besondere Bedeutung bei. Ziel der Flächenentwicklung ist es, über den Schutz der Innenstadt hinaus, durch eine attraktive und zeitgemäße Mischung von Einzelhandelssortimenten und weiteren Nutzungen eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches zu schaffen (siehe auch Begründung zur 56. FNP- Änderung). Da in dem Fachmarktzentrum Falder/ Bürrig weit überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden sollen, ist die Festsetzung von *Sonstigen Sondergebieten* gemäß § 11 BauNVO planungsrechtlich erforderlich.

Aufgrund der räumlich unterschiedlichen Nutzungen südlich und nördlich der Sindorfer Straße ergeben sich 5 Teilbereiche des Fachmarktzentrums, die Am Falder als SO 1, Auf dem Bürrig als 2a und 2b, SO 3 und SO 4 im B-Plan festgesetzt werden. Innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 4 wurden auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes die geplanten Nutzungen positiv definiert und festgesetzt.

Neben den Einzelhandelsbetrieben sind auch weitere Nutzungen zur Arrondierung des FMZ geplant, die in den einzelnen Sondergebieten verortet und festgesetzt werden:

- Dienstleistungsbetriebe
- Gastronomie
- Fitnessstudio
- Beherbergungsbetriebe
- Tanz- Diskothek
- Autohandel
- Kfz- Werkstatt in Verbindung mit Kfz - Zubehör
- Tankstelle/ Waschstraße

Es ist der Planungswille der Stadt Kerpen, durch die Definition der Sondergebiete städtebaulich wichtige Einzelnutzungen räumlich innerhalb des Fachmarktzentrums festzulegen.

Im Rahmen der durchgeführten Verträglichkeitsanalyse ist nachgewiesen worden, dass bei manchen Sortimenten die Anforderungskriterien für die Ansiedlung im Nördlichen ZVB-Teilbereich nicht erfüllt sind. Dies gilt insbesondere für die Sortimente Bekleidung und Schuhe. Beide Sortimente stellen innerstädtische Leitbranchen dar, die in der Kerpener Ortsmitte breit vertreten sind. Eine mögliche Ansiedlung weiterer Anbieter im nördlichen Teil des ZVB „Falder/ Bürrig“ würde deshalb nicht zu einer funktionalen Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen.

Zudem ist davon auszugehen, dass potenzielle, für Kerpen standortgerechte Neuansiedlungen aus den Bereichen Bekleidung und Schuhe in der Regel Verkaufsflächen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit aufweisen und somit aufgrund ihrer begrenzten Flächenanforderungen auch in die bestehende Ortsmitte integriert werden können.

Mögliche Nutzungsbausteine ergeben sich jedoch aus den gutachterlichen Ergebnissen, wonach folgend aufgeführte Betriebsformen, für die sich in der Innenstadt bisher kein Warenangebot



entwickelt hat, dem Erfordernis einer funktionalen Stärkung des zentralen Versorgungsbereich gerecht werden:

Unterhaltungselektronik

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen ist Unterhaltungselektronik ein zentrenrelevantes Sortiment und hinsichtlich seines Angebotes deutlich unterrepräsentiert. Auf Betreiberseite zeigt sich zudem, dass moderne Vertriebskonzepte von Elektrofachmärkten in der Regel auf Verkaufsflächen von deutlich über 800 qm ausgelegt sind und hohe Anforderungen an die Verkehrszentralität stellen.

Dies hat zur Folge, dass Unterhaltungselektronik-Fachmärkte einen vergleichsweise hohen Flächenbedarf und außerdem eine leistungsstarke Verkehrsanbindung benötigen, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können.

Für den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Kerpen ist festzuhalten, dass zum einen keine Flächen im Bereich des südlichen ZVB „Stiftsstraße/ Hahnenstraße“ vorhanden sind, um einen großflächigen Unterhaltungselektronik-Fachmarkt ansiedeln zu können. Zum anderen ist die Verkehrsinfrastruktur als nicht ausreichend dimensioniert anzusehen, um eine unproblematische Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsströme gewährleisten zu können.

Vor dem Hintergrund, dass beim Unterhaltungselektroniksortiment sowohl die sortimentsbezogene und betriebliche Eigenart als auch das Kriterium der Bedarfserfordernis erfüllt sind, wird die Ansiedlung eines großflächigen Elektrofachmarktes der Anforderung einer funktionalen Stärkung im Bereich des ZVB „Falder/ Bürrig“ gerecht.

Bürofachmarkt

Die aktuellen Standortanalysen haben gezeigt, dass in der Stadt Kerpen im Bürofachmarktsegment ein Ansiedlungsbedarf besteht. Bürofachmärkte verfügen zudem in der Regel über Verkaufsflächengrößen von über 800 qm, weshalb sie einen relativ großen Flächenbedarf haben. Außerdem weisen sie einen vergleichsweise hohen Anteil an gewerblichen Kunden auf und verfügen über ein verhältnismäßig großes Angebot an nicht-zentrenrelevanten Mitnahmemöbeln, die in der Regel mit dem Pkw transportiert werden müssen.

Vor dem Hintergrund, dass ein Bürofachmarktsortiment als eine funktionale Stärkung zu den Angeboten im südlichen Einzelhandelsschwerpunkt des Hauptzentrums „Stiftsstraße/ Hahnenstraße“ anzusehen ist und eine Ansiedlung eines Fachmarktes innerhalb des Kerpener Zentrums aufgrund des Flächenbedarfs nicht möglich ist, steht die Ansiedlung eines Bürofachmarktes im nördlichen Teilbereich des ZVB „Falder/ Bürrig“ in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes.

Babyfachmarkt

Babyfachmärkte führen als Themenspezialist über ein großes Angebot an nichtzentrenrelevanten Angeboten wie z.B. Kinderwagen, Kindersitze und Kindermöbel. Da Babyfachmärkte in einem starken Maße auf Pkw-Kunden ausgerichtet sind und einen Verkaufsflächenbedarf von über 800 qm aufweisen, streben sie in der Regel verkehrsgünstige Standorte an.

Da nach den Untersuchungen ein Bedarf für einen Babyfachmarkt in der Stadt Kerpen besteht, ist die Ansiedlung eines solchen Fachmarktes als eine funktionale Stärkung zum innerstädtischen Angebot anzusehen. Da darüber hinaus aufgrund der betrieblichen Eigenart eine Ansiedlung innerhalb des südlichen Einzelhandelsschwerpunkt des Hauptzentrums „Stiftsstraße/ Hahnenstraße“ ausscheidet, kommt die Etablierung eines Babyfachmarktes im nördlichen Teil des ZVB „Falder/ Bürrig“ nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes in Betracht.

Sportfachmarkt

Modern aufgestellte Sportfachmärkte benötigen für eine nachhaltige Marktverankerung in der Regel eine Verkaufsflächengröße, die oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt. Zudem haben die Analyseergebnisse deutlich gemacht, dass in der Stadt Kerpen ein Ansiedlungsbedarf im Sportsegment besteht.

Angesichts des Umstandes, dass auf der einen Seite in der Stadt Kerpen nur ein für ein Mittelzentrum unzureichendes Angebot besteht und zum anderen eine Ansiedlung innerhalb des südlichen



Einzelhandelsschwerpunkt des Hauptzentrums „Stiftsstraße/ Hahnenstraße“ aufgrund des fehlenden Flächenangebotes ausscheidet, würde die Ansiedlung eines Sportfachmarktes zu einer funktionalen Stärkung des bestehenden Angebots beitragen.

In Anbetracht dieser Tatsache steht die Ansiedlung eines Sportfachmarktes im nördlichen Teil des ZVB „Falder/ Bürrig“ in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes.

6.2.1. Steuerungsinstrumente des Bebauungsplans

Die Empfehlungen aus der Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse zu den Sortimenten und den einzelnen Verkaufsflächenbeschränkungen werden durch die Übernahme in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Gemäß Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln werden diese Steuerungsinstrumente auch in der 56. FNP-Änderung textlich dargestellt (siehe dort 6.2 Zulässige Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen).

Folgende Regelungsinhalte werden hierbei hervorgehoben:

- Die Verkaufsflächenbeschränkungen werden für die einzelnen, im Nutzungskonzept des Projektentwicklers vorhandenen Sortimente festgelegt
- Für einzelne zentrenrelevante Sortimente werden neben den maximal zulässigen Verkaufsflächen auch Mindestverkaufsflächen festgesetzt. Hierdurch wird die Umsetzung der Vorgabe des Einzelhandelskonzeptes gewährleistet, dass im FMZ nur diejenigen zentrenrelevanten Sortimente angesiedelt werden, die in der Innenstadt keinen Platz finden und für die eine entsprechende Nachfrage nachgewiesen wird.
- Für einzelne zentrenrelevante Sortimente wird festgelegt, dass sich bestimmte Sortimentsgruppen dem Kernsortiment unterordnen müssen. Diese Maßgabe wird durch eine prozentuale oder absolute maximale Anteilsbeschränkung der Sortimentsgruppe am Kernsortiment umgesetzt. Als Beispiel sei hier Bürobedarf genannt; „Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (ohne Organisationsmittel für Büro Zwecke und Büromöbel)“ dürfen maximal 30% der dargestellten Verkaufsfläche des Kernsortiments beanspruchen.
- Für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente wird festgesetzt, dass, gemäß den Bestimmungen aus § 24a LEPro, zentrenrelevantes Randsortiment nur bis zu einer Verkaufsflächengröße von maximal 10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig ist.

Innerhalb der einzelnen Sondergebiete sind aufgrund der einzelnen Sortimentsauflistungen Variationen bei der Zusammensetzung des Warenangebotes möglich.

6.2.2. Auswirkungen der Planung im Sinne des § 11 (3) BauNVO

Gemäß § 11 (3) haben großflächige Einzelhandelsbetriebe Auswirkungen auf:

- die infrastrukturelle Ausstattung
- den Verkehr
- die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe
- die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde
- das Orts- und Landschaftsbild
- den Naturhaushalt

6.2.2.1. Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche

Im Rahmen der Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse ist nachgewiesen worden, dass durch das unterstellte Nutzungskonzept in der Mehrzahl der Branchen vor allem infolge des Fehlens eines Angebotes in den zentralen Versorgungsbereichen sowie der räumlichen Lage von potenziell betroffenen Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche keine Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Durch die Begrenzung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente und deren Verkaufsflächengrößen im Fachmarktzentrum wird dem Schutz des bestehenden, südlichen Teils des zentralen Versorgungsbereichs „Stiftsstraße/ Hahnenstraße“ Rechnung getragen. Gleichzeitig wird über die in den textlichen Festsetzungen enthaltene Sortiments- und Nutzungsmischung die Attraktivität und Lebensfähigkeit des Fachmarktzentrums gewährleistet.



6.2.2.2. Auswirkungen auf den Verkehr

Im Verkehrsgutachten werden Maßnahmen beschrieben, nach deren Umsetzung die Verkehrssituation im Verkehrsnetz deutlich verbessert wird (z.B. Neuansbindung Sindorfer Straße an L122 durch geplanten Kreisverkehr).

Die aus der Verkehrsuntersuchung und folgender konkreter Erschließungsplanung erarbeiteten Verkehrslösungen finden, wo erforderlich, als Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan KE 321. Die im Kapitel 5.2 ausführlich dargestellten Auswirkungen der FMZ-Planung auf das örtliche Verkehrsnetz sowie die resultierenden Maßnahmenanforderungen werden bei Planrealisierung weitgehend zeitgleich umgesetzt. Mit dem Fachmarktzentrum werden zwar die Verkehrsbelastungen im Umfeld von Kerpen und auf den Straßen des Stadtteils ansteigen, negative Effekte wie Erreichbarkeitshemmnisse und Stauerscheinungen werden aber vermieden. Eine ausreichende Verkehrsqualität kann sichergestellt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird vertraglich zwischen der Stadt Kerpen, dem Landesbetrieb und dem Projektentwickler geregelt.

6.2.2.3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden zusammen mit den Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild im Rahmen des Umweltberichtes abgearbeitet. Die artenschutzrechtlichen Erhebungen sowie die FFH-Vorprüfung haben keine Planungsschranken für die Bauleitplanung ergeben. Hier wurde sehr eng mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises zusammengearbeitet. In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein hohes Ausgleichsdefizit, das überwiegend extern ausgeglichen werden muss. Der externe Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Kerpen. Als konkrete Maßnahme ist die Aufwertung der Maßnahmenfläche 7 westlich des Boisdorfer Sees durch die Anpflanzung von Obstbäumen und Eingrünung mit Strauchhecken vorgesehen. Mit diesen Ersatzmaßnahmen wird eine 100%ige Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sichergestellt.

6.2.3. Wohnnutzung Flurstück Nr. 39 im Sondergebiet – SO 2b

Auf dem Flurstück Nr. 39, Sindorfer Straße, besteht ein Wohngebäude in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachraum. Derzeit liegt das Gebäude im Außenbereich und genießt nach TA – Lärm den Schutzanspruch eines Mischgebietes mit dem Richtwert tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist die Festsetzung eines auf die bestehende Nutzung bezogenen Baugebietes gemäß BauNVO nicht möglich, da das Grundstück nicht die Eigenschaften eines Baugebietes entfaltet. Daher wird die bestehende Nutzung in das Sondergebiet (hier: SO 2a) durch eine nutzungssichernde Festsetzung integriert:

Die vorhandene Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 39 genießt Bestandsschutz nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen. Erweiterungen sind zulässig, wenn und soweit die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnverhältnisse angemessen ist.

Im Umfeld dieser Wohnnutzung wird sich nach Realisierung des Fachmarktzentrums ausschließlich gewerbliche Einzelhandelsnutzung befinden. Nach Aufgabe der Wohnnutzung sind ausschließlich die Nutzungsarten, die im Sondergebiet SO 2b festgesetzt sind, zulässig.

Durch eine *Abschätzung der Geräuschsituation* (ACCON, Köln) gegenüber der bestehenden Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 39 wurde dargestellt, dass diese nutzungssichernde Festsetzung der Wohnnutzung im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, unter der Bedingung, dass benachbarte gewerbliche Nutzungen auf die Wohnnutzung Rücksicht nehmen, solange sie besteht. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung bestehender Schutzansprüche nachzuweisen. Rechtlicher Anknüpfungspunkt ist der auch für Sondergebiete geltende § 15 BauNVO.

6.2.3.1. Gewerbelärm

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass durch die betrieblichen Nutzungen auf den angrenzenden Sondergebietsflächen die Tagwerte gemäß TA Lärm (Gewerbelärm) von 60 dB(A) nicht überschritten werden. Problematisch sind die nachts auftretenden Immissionen im Falle von Nachtanlieferungen (vor 6.00 Uhr) der nördlich angrenzenden Betriebe (z.B. LKW, Gabelstapler, Rollgeräusche), beziehungsweise die südlich der Sindorfer Straße im Sondergebiet SO 1 geplanten (Tanz-) Diskothek.



1.) Einzelhandelsnutzung nördlich des Grundstücks:

Eine Nachtanlieferung auf den SO 4 Flächen nördlich der Sindorfer Straße ist im Rahmen der Baugenehmigung auszuschließen solange die Wohnnutzung besteht. Die Festsetzung aktiven Schallschutzes entlang der Grundstücksgrenzen des Flurstückes Nr. 39 ist nicht sinnvoll, da die Wohnnutzung auch im Dachraum vorhanden ist und somit sehr hohe Schallschutzwände erforderlich wären. Aufgrund der zu unterstellenden Verschlechterung der Wohnsituation (Belichtung/ Besonnung) wird von der Festsetzung hoher Schallschutzwände Abstand genommen.

2. (Tanz-) Diskothek:

Neben den Einzelhandelssortimenten sind im Sondergebiet SO 1 auch weitere ergänzende Nutzungen wie beispielsweise eine (Tanz-) Diskothek zulässig. Da der Betrieb einer Diskothek überwiegend nachts erfolgt, sind hier die Nachtrichtwerte 45 dB(A) der TA- Lärm als sensibler Bereich anzunehmen. Der Gutachter unterstellt, dass von den insgesamt 300 Stellplätzen im SO 1 ca. 150 Stellplätze nachts von den Besuchern der (Tanz-) Diskothek genutzt werden. Nach Beendigung des Diskothekenbesuchs verlassen die Fahrzeuge über den Anschluss an die Sindorfer Straße den Parkplatz, direkt gegenüber dem nördlich angrenzenden Wohngebäude. Die Berechnungen ergeben, dass es bei den angenommenen Quellverkehren zu einer Überschreitung des Richtwertes von 45 dB(A) nach TA- Lärm um 4 dB(A) kommen wird. Dies bedeutet, dass ein Nebeneinander der Nutzungen nur durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen vertretbar ist. Im Rahmen der Baugenehmigung für eine Diskothek sind diese Lärmschutzmaßnahmen konkret zu benennen, um die planerische Konfliktfreiheit nachzuweisen. Sollte die Wohnnutzung zum Zeitpunkt der Antragstellung aufgegeben worden sein, entfällt der Nachweis dieses erforderlichen Lärmschutzes.

6.2.3.2. Verkehrslärm

Nach den Verkehrsanalysedaten des Verkehrsplaners Runge + Küchler besteht derzeit eine Tagesbelastung auf der Sindorfer Straße an einem repräsentativen Werktag von ca. 10.000 Kfz/Tag. Die Sindorfer Straße übernimmt heute noch die Funktion einer Haupteinfahrungsstraße aus nördlicher Richtung in die Innenstadt mit den hiermit verbundenen LKW- und Busanteilen. Nach der Herstellung der Anbindung Sindorfer Straße an die Erfttalstraße durch einen Kreisverkehr wird ein erheblicher Teil dieses Durchgangsverkehres auf die Sindorfer Straße und Erfttalstraße verlagert. Auch durch die mit dem Betrieb des Fachmarktzentrums verbundenen zusätzlichen Quell- und Zielverkehre wird sich gemäß der Prognose des Verkehrsplaners für das Jahr 2010 die Verkehrsbelastung auf der Sindorfer Straße im Abschnitt der ehem. K 47 auf 3.000 bis 6.200 Kfz/ Tag verringern. Aus verkehrsplanerischer Sicht wird sich für das Wohnbaugrundstück daher durch die Straßenumplanungen eine wesentliche Verbesserung der Immissionsbelastung einstellen.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der:

- Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8, sowie der
- maximal zulässigen Gebäudehöhen; teilweise in Verbindung mit Mindestgebäudehöhen

Grundflächenzahl

Auch wenn durch die geplante Gebäudeanordnung eine geringere GRZ als die Höchstgrenze gemäß § 17 BauNVO städtebaulich vertretbar wäre wird durch die mit der Nutzung des Fachmarktzentrums verbundene hohe Anzahl von Stellplätzen (ca.1.000) eine GRZ von 0,8 als Obergrenze erforderlich.

Gebäudehöhen

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen wurden gemäß § 18 BauNVO Bezugspunkte, bezogen auf Normalhöhennull (NHN), bestimmt. Die Gebäudehöhen wurden auf Teilflächen des Fachmarktzentrums, die für das städtebauliche Bild besonders prägend sind, als Mindest- und Höchstgrenzen festgesetzt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass, vor allem im nördlichen Teil des Fachmarktzentrums, keine niedrigen Gebäude entstehen, die das beabsichtigte Gestaltungsziel der „Stadtmauer“ nicht gewährleisten können. Im Sondergebiet SO 1 „Am Falder“, südlich der Sindorfer Straße wird auf den nördlichen Teilflächen (geplantes Gartencenter) eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,0 m bis maximal 12,0m zugelassen. Diese Überschreitung ist jedoch nur für Dachaufbauten wie beispielsweise Fahrstuhlüberfahrten, verglaste Dachgiebel etc. gedacht. Die Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, da zum Einen eine



Höhenbegrenzung der Gebäude im Umfeld des Jüdischen Friedhofs sowie der westlich angrenzenden Wohnbebauung auf maximal 10,0m sinnvoll ist, zum anderen die Möglichkeit der weiteren detaillierten Gestaltung für den geplanten Gartenmarkt im Dachbereich mit untergeordneten Aufbauten ermöglicht werden soll.

6.4. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Folgende landschaftsplanerische Maßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffen:

Vermeidungsmaßnahmen

Die bestehenden und zu erhaltenden Grünflächen (Jüdischer Friedhof und geschützter Landschaftsbestandteil 2.4-76) werden als öffentliche Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Gestaltungsmaßnahmen

Pflanzmaßnahmen erfolgen vorrangig im Bereich:

- des Jüdischen Friedhofs: Pufferpflanzung in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege
- Entlang der K 17: „Waldsaum“ –Pflanzung gegenüber den angrenzenden (Wald-) und FFH-Flächen
- der Eingrünung des Fachmarktzentrums entlang der L 122 sowie entlang des Fußweges

Minderungsmaßnahmen

Beleuchtung und beleuchtete Werbeflächen

Aufgrund der Nähe zu den Waldflächen des angrenzenden FFH-Gebietes dürfen zum Schutz von nachtaktiven Insekten in den Freibereichen des Bebauungsplans nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (Natriumdampf-Hochdrucklampen) verwendet werden.

Bauzeitenbeschränkungen

Zwischen Februar und September sind Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen nicht zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und werden entsprechend dem Bilanzierungsdefizit vertraglich gesichert.

6.5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas ist planerisch gewährleistet und wird im Zuge der Maßnahmenrealisierung in Abstimmung mit den Versorgungsträgern durch Anschluss an das umliegend bestehende öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz in Funktion gebracht werden. Die entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze bestehende Gasleitung wurde inkl. ihres 8,0 m breiten Schutzstreifens nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die ersten 5,0 m des Schutzstreifens – ausgehend von der Leitungstrasse – sind von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern aus Wartungs- und Sicherheitsgründen vollständig frei zu halten. Dies wurde in den Regelungen zu den Pflanzmaßnahmen berücksichtigt.



7. Belange von Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind gem. § 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung KE 321 wurden eine FFH-Vorprüfung, eine artenschutzrechtliche Kartierung sowie ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, dessen Ergebnisse in die Bauleitplanverfahren zur 56. FNP-Änderung sowie zum B-Plan KE 321 integriert werden.

Nach § 2 a BauGB ist in die Begründung entsprechend dem Stand des Verfahrens, neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans, auch ein Umweltbericht aufzunehmen, der als Kapitel 8 Teil dieser Begründung ist. Die umweltrelevanten Kriterien wurden im Verfahren umfassend überprüft und im Umweltbericht zur FNP-Änderung sowie des Bebauungsplans KE 321 zusammengefasst begründet und erläutert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft in großem Umfang vorbereitet werden. Bei Realisierung der Planung werden, insbesondere infolge der hohen Neuversiegelung, bei den Schutzgütern Flora, Fauna, Landschaftsbild, Boden und Grundwasser erhebliche Beeinträchtigungen auftreten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Beeinträchtigungen für Flora und Fauna durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die zusätzlichen Lärm- und Luftschadstoffemissionen führen nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Für den Bereich der ehemaligen K 47 (Sindorfer Straße) nehmen die verkehrliche Belastung und die damit verbundenen Verkehrsimmissionen aufgrund der verkehrlichen Neuorganisation der äußeren Erschließung im Plangebiet ab. Auf die Belastung von Teilen des Plangebietes insbesondere durch Kfz-bedingten Verkehrslärm und Gewerbelärm wird im Bedarfsfall durch geeignete Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren reagiert.



8. Umweltbericht

8.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans KE 321 „Am Falder/ Auf dem Bürrig“

Die Stadt Kerpen plant am nördlichen Ortsrand der Stadt die Errichtung von zwei großflächigen Einzelhandelsbereichen. Der Rat der Stadt Kerpen hat am 24. Mai 2007 die Aufstellung des Bebauungsplans KE 321 "Am Falder / Auf dem Bürrig" beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt zeitgleich die 56. Änderung des Flächennutzungsplans.

Planungsziel für den Bebauungsplan ist es, das Planungsrecht zu schaffen für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelbetrieben (zwei Bereiche nördlich und südlich der Sindorfer Straße K 47 „Am Falder“ und „Auf dem Bürrig“) mit dazugehörigen Parkplätzen und Anlieferung. Die das Planungsgebiet querenden und tangierenden Verkehrsflächen werden gemäß § 9 BauGB, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan einbezogen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die angrenzenden Verkehrsflächen so weiterentwickelt werden können, dass sie der zukünftigen verkehrlichen Entwicklung durch die Planung gerecht werden und die Erschließung gesichert wird.

Gegenüber der ersten Offenlage des BP KE 321 wurde der Geltungsbereich im südöstlichen Bereich um ca. 5.400 m² vergrößert. Diese Fläche nördlich und westlich der Polizei wurde sowohl nutzungsbezogen als auch gestalterisch in die FMZ-Planung integriert, wodurch ein städtebaulich klarer Übergang zwischen FMZ und bestehender Kaufland-Nutzung definiert wird.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. KE 321 liegt zum Teil (Bereich Falder) im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 01.02.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16. Der Bebauungsplan setzt hier Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung bzw. in Teilbereichen mit der Zweckbestimmung Friedhof (Bereich des Jüdischen Friedhofs) fest.

Als Art der baulichen Nutzung werden für das Planungsgebiet Sondergebiete nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei werden entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen für den Bereich „Falder / Auf dem Bürrig“ die fünf Sondergebiete SO 1, SO 2a, SO 2b, SO 3 und SO 4 unterschieden.

8.2. Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 158.728 m² (15,87 ha) bei einer Ausdehnung von ca. 500 m in Ost-West-Richtung und im Mittel ca. 420 m in Nord-Süd-Ausrichtung. Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Kerpen. Es wird im Süden und Südwesten begrenzt von der Sindorfer Straße und einem Fußweg nördlich des Schulzentrums, im Nordwesten durch die Straße „Auf dem Bürrig“ und im Osten durch die Erfttalstraße (L122) bzw. den BP KE 329 (Kaufland).

Das Plangebiet wird aktuell etwa zur Hälfte als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Über 21% des Plangebietes sind ehemals landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzte Flächen, die z.Zt. brach liegen und verschiedene Sukzessionsstadien aufweisen. Knapp 15 % nehmen die Straßenverkehrsflächen der L 122 und K 17 ein, die im BP nur nachrichtlich dargestellt werden. Der Versiegelungsgrad innerhalb der sonstigen Bereiche ist gering und liegt bei ca. 5%.

Gemäß der Planung wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen:

Festsetzung	Fläche
Sondergebiet (GRZ 0,8) – versiegelte bzw. befestigte Flächen	ca. 93.840 m ² - (80 % des SO)
Sondergebiet – private Grünflächen	ca. 23.460 m ²
Straßenverkehrsflächen – einschl. L 122 und K 17	ca. 35.170 m ² - (einschl. Begleitgrün)
Öffentliche Grünflächen	ca. 6.250 m ²
Summe	ca. 158.720 m ²

Addiert man die potentiell versiegelten bzw. befestigten Flächen des SO und die Straßenverkehrsflächen errechnet sich ein potentieller Versiegelungsgrad von rund 81,3 % (ca. 129.000 m²).

8.3. 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 Bauleitplan-Verfahren 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.

8.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.4.1. Natur und Landschaft



Abb 1: Übersicht der Schutzgebiete und Festsetzungen des Landschaftsplanes

8.4.2. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VS-RL, LG NW, VV-FFH NRW

Bestand: Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß den EU-Richtlinien (FFH- und EU-Vogelschutz-Richtlinie) befinden sich nordwestlich und nordöstlich des Plangebietes.

Das FFH-Gebiet „Dickbusch, Lörsfelder Busch, Steinheide“ (DE-5105-301) grenzt nordwestlich, lediglich getrennt durch die Kreisstraße K 17, an das Plangebiet an.



Das FFH-Gebiet „Parrig“ (DE-5106-301) liegt nordöstlich des Planungsraumes in einer Entfernung von etwa 800 m. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zum FFH-Gebiet „Dickbusch, Lörsfelder Busch, Steinheide“ (DE-5105-301) wurde eine gesonderte FFH-Vorprüfung durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet abzuschätzen (vgl. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum BP Nr. KE 321, Calles ° De Brabant, 2007).

Prognose: Das angrenzende FFH-Gebiet ist durch die Planung nicht unmittelbar betroffen. Durch die teilweise Verlagerung der Verkehrsströme von der K 17 auf die L 122 nehmen die Kfz-bedingten Emissionen in Randbereich des FFH-Gebietes ab. Südöstlich der K 17 wird im BP ein etwa 15 m breiter Gehölzstreifen als Puffer zwischen Fachmarktzentrum und FFH-Gebiet festgesetzt.

Bewertung: Die Verträglichkeit der Planung BP Nr. KE 321 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.

8.4.3. Landschaftsplan (LP)

Ziele des Umweltschutzes: BNatSchG, LG NW, LP

Bestand: Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 3 des Rhein-Erft-Kreises. Für das Plangebiet 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 die Flächen des Plangebietes überwiegend Gemischte Baufläche darstellt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich:

- geschützter Landschaftsbestandteil (LPLAN3_2.4-76): Gehölzgruppe nördlich der Feuerwehr,
- geschützter Landschaftsbestandteil (LPLAN3_2.4-75): Baumreihe (13 Bäume) westlich der Erfttalstraße (L122),
- Landschaftsplan-Maßnahme (LPLAN3_5.2-95): Ergänzende Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang des Forsthausgrabens. Die Gewässereigenschaft des Grabens wurde mit Plangenehmigungsbescheid vom 27.07.2007 (Az.: 70-4-0/10.180) aufgehoben.
- Angrenzend an das Plangebiet bzw. in näherer Umgebung befinden sich:
- Naturschutzgebiet „Bürgewald, Dickbusch und Lörsfelder Busch“ (LPLAN3_2.1-4): Das NSG mit seinen naturnahen, z.T. nassen Eichen-Hainbuchenwäldern sowie Buchen-Eichenwäldern ist in seinen Abgrenzungen mit dem FFH-Gebiet DE-5105-301 identisch.
- Naturdenkmal (LPLAN5_2.3-4): Baumreihe aus 40 Bäumen (Linden, Ahorn) südlich von Schloss Lörsfeld entlang der alten Forsthausstraße.
- 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 Planung nimmt Rücksicht auf die geschützten Landschaftsbestandteile. Die Gehölzfläche und die Einzelbäume werden weitgehend erhalten.

Im geschützten Landschaftsbestandteil LPlan3_2.4-75 entfällt durch die Planung 1 geschützter Baum (Stammumfang = 1,7m, Kronenumfang = 10 m). Zusätzlich müssen weitere 7 jüngere, nicht geschützte Bäume mit Stammumfängen zwischen 0,4 m und 0,8 m gefällt werden.

Im geschützten Landschaftsbestandteil LPlan3_2.4-76 entfällt an der südlichen Seite ein Dreieck mit einer Größe von ca. 290 m² Gehölzfläche ohne ältere Bäume. Dafür wird die bestehende Fläche am nördlichen Ende um rund 200 m² vergrößert, so dass ein Netto-Verlust von insgesamt rund 90 m² entsteht. Die drei geschützten älteren Einzelbäume bleiben von der Planung unangetastet. Im Rahmen der Ausbauplanung ist die Neupflanzung von insgesamt 21 Straßenbäumen entlang des Kreisverkehrs sowie der Erfttalstraße L 122 vorgesehen. Für die geplanten Bäume auf den Flächen des Landesbetriebs Straßen NRW können über den Bebauungsplan keine verbindlichen Regelungen getroffen werden. Die Pflanzverpflichtung müsste entsprechend vertraglich geregelt werden.

Der Jüdische Friedhof bleibt mitsamt seinem alten Gehölzbestand erhalten und wird zusätzlich allseitig durch einen Gehölzstreifen (öffentliche Grünfläche) abgeschildert.



Die Festsetzung im LP für die Pflanzung von Gehölzen entlang des Forsthausgrabens ist bei Umsetzung der Planung nicht mehr realisierbar.

Die angrenzenden Schutzgebiete (NSG, LSG, ND) werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt (vgl. 7.1.1).

Bewertung: Die Planung wird aus dem parallel geänderten Flächennutzungsplan entwickelt. Die durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Festsetzungen des Landschaftsplanes sind nicht erheblich und lassen sich kompensieren.

In Abstimmung mit dem Rhein-Erft-Kreis wurde festgelegt, dass für die mit der Planrealisierung verbundenen unvermeidlichen Eingriffe in die beiden geschützten Landschaftsbestandteile der

§ 29 (4) LG NW anwendbar ist: Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes treten entsprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren gemäß BauGB nicht widersprochen hat. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises hat auf der Basis der Bebauungsplanunterlagen eine entsprechende Vorlage zuerst in den Landschaftsbeirat und dann in den Kreistag eingebracht. Der Planung wurde nicht widersprochen.

8.4.4. Biotopkataster (BK)

Ziele des Umweltschutzes: BNatSchG, LG NW, LP

Bestand: Im Plangebiet liegen zwei Biotopkatasterflächen der LANUV (ehem. LÖBF):

- Biotopkatasterflächen (BK-5106-504): Der Gehölzbestand am o.g. Forsthausgraben soll als vernetzendes Element sowie wertvolles Rückzugshabitat innerhalb des von Ackerbrachen geprägten, verstädterten Gebietes erhalten und optimiert werden.
- Biotopkatasterflächen (BK-5106-503): Der wertvolle Bestand an älteren Bäumen des Jüdischen Friedhofs an der Sindorfer Straße soll erhalten und mit dem NSG „Lörsfelder Busch“ vernetzt werden.

Gemäß des Stadtökologischen Fachbeitrags (STÖB) der Stadt Kerpen sollen die BK-Flächen im Rahmen der Bauleitplanung nicht in Anspruch genommen werden.

Prognose: Der Jüdische Friedhof bleibt mitsamt seines alten Gehölzbestandes erhalten und wird zusätzlich allseitig durch einen Gehölzstreifen abgeschirmt, wodurch die angestrebte Vernetzung mit dem NSG z.T. realisiert wird.

Die Erhaltung und Optimierung des Gehölzbestandes am Forsthausgraben ist bei Umsetzung der Planung nicht mehr realisierbar.

Bewertung: Durch die Planung wird die ökologische Situation des BK-5106-503 (Jüdischer Friedhof) aufgewertet. Der BK-5106-504 (Gehölzstreifen am Fließ) geht verloren. Der Wegfall des vernetzenden Elementes kann z.T. durch die geplante Anlage eines Gehölzstreifens östlich der K 17 kompensiert werden. Die Ergebnisse der Biotopkartierung besitzen keine Rechtsverbindlichkeit. Ein rechtsverbindlicher Schutz der Gebiete erfolgt erst bei Schutzausweisung nach dem Landschaftsgesetz NRW durch die zuständigen Landschaftsbehörden.

8.4.5. Pflanzen

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 wird zu ca. 50% von Ackerflächen (Getreide, Erdbeeren) eingenommen. Zusätzlich liegen rund 21 % der ehemals landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzten Flächen brach. Entlang der Erfttalstraße verläuft eine Baumreihe, nördlich der Feuerwehr besteht eine Gehölzgruppe. Auf dem Jüdischen Friedhof gibt es einen alten Baumbestand. Weitere Gehölze wachsen im Bereich der ehemaligen Gärtnerei (überwiegend Nadelgehölze) und entlang des Forsthausgrabens (Pappeln, Schlehen, 1 Eiche, 1 Ahorn und 1 Hainbuche). Das im Plangebiet liegende Wohngrundstück ist durch Zier- und Nutzgärten gekennzeichnet.

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans wurde der Bestand des Plangebiets (ca. 15,87 ha) kartiert und bewertet (vgl. Kap. 6.4.8 des Umweltberichtes).



Vegetationsstrukturen, die gemäß § 62 LG NRW einem besonderen Schutz unterliegen, sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Laut Kartierung der LANUV kommt jedoch die als gefährdete Acker-Hundskamille (*Anthemis arvensis*, Rote Liste Kat. 3) im Bereich des Grabens vor. Die Acker-Hundskamille ist ein typischer kurzlebiger Kulturbegleiter, der offene Böden benötigt und sowohl bei intensiver Bewirtschaftung als auch bei zunehmender natürlicher Sukzession keinen geeigneten Lebensraum vorfindet. Das Vorkommen ist daher an die z.Zt. vorhandenen jungen Brachestadien bzw. eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung gebunden.

Die Gehölzstrukturen und Brachestadien entlang des Forsthausgrabens besitzen eine gewisse Funktion im Biotopverbund, die jedoch aufgrund der allseitig an das Plangebiet angrenzenden stark befahren Straßen als untergeordnet eingestuft werden kann.

Detaillierte Angaben zur Vegetation können dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) entnommen werden.

Prognose: Das Plangebiet weist zurzeit einen geringen Versiegelungsgrad auf. Durch die geplanten Festsetzungen kann der Versiegelungs- und Befestigungsgrad des Plangebietes auf max. ca. 81,4 % (ca. 129.138 m²) erhöht werden.

Hierdurch geht ein Großteil der Fläche als Standort für Pflanzen verloren.

Die wichtigsten strukturbildenden Elemente (geschützte Landschaftsbestandteile, Jüdischer Friedhof) bleiben weitgehend erhalten. Durch die Anlage mehrerer Gehölzstreifen (u.a. entlang der K 17) werden sowohl eine Eingrünung des Gebietes als auch ein Puffer zum FFH-Gebiet sowie ein Vernetzungskorridor zu den Gehölzstrukturen an der L 122 festgesetzt.

Die verbleibenden Vegetationsflächen werden als Gestaltungsgrün je nach Ausgestaltung eine geringere ökologische Funktion erfüllen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt und bilanziert.

Grundsätzlich ist aus Haftungsgründen ein Abstand von 35 m zwischen Waldgrenze und Bebauung einzuhalten.

Bewertung: Bei Realisierung der Planung gehen die Standorte für Pflanzen überwiegend verloren. Der Verlust der Vegetationsflächen kann durch verschiedene Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert werden, so dass mit der Planung keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Flora einhergehen.

8.4.6. Tiere

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: Aufgrund des kleinflächigen Mosaiks verschiedener Biotope (Acker, Brache, Friedhof, Baumreihe, angrenzend Wald- und Siedlungsflächen) weist das Plangebiet eine relativ hohe Anzahl verschiedener Arten auf (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum BP Nr. KE 321 von SKIBBE, Sept. 2007). Bei den Untersuchungen wurden insgesamt 35 Vogelarten auf dem Plangebiet erfasst, von denen 8 als Nahrungsgäste eingestuft wurden. Elf dieser Arten zählen zu den sog. planungsrelevanten Arten.

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.

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. Von daher ist unmittelbar vor Baubeginn eine Bestandserhebung durchzuführen, um ggf. entsprechende CEF-Maßnahmen (Continuous ecological functionality-measures) zum Erhalt der ökologischen Funktion einzuleiten. Als Regelbrutzeit ist analog § 64 LG NW der Zeitraum vom 01.03 bis 30.09 eines jeden Jahres anzunehmen. Gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag werden wegen des potentiellen Vorkommens der Waldohreule, die bereits ab Februar ihr Revier besetzt, Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen zwischen



Februar und September ausgeschlossen. Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass keine Revierbesetzung erfolgt ist, können auch im Februar Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen erfolgen.

Bewertung: Unter Berücksichtigung bestimmter Bauzeitenbeschränkungen und kompensatorischer Maßnahmen kann prognostiziert werden, dass die lokalen Populationen bei Realisierung der Planung jeweils in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben.

Insgesamt sind bei allen planungsrelevanten Arten die Verbotstatbestände gemäß §42 Abs. 1 BNatSchG und Art. 12 Abs. 1 FFH- Richtlinie nicht erfüllt.

Eine Ausnahmegenehmigung gemäß Art. 9 Vogelschutzrichtlinie ist somit 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.

8.4.7. 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 Anteil intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche, die durch den intensiven Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden beeinträchtigt wird. Im Gegensatz zur typischen Bördelandschaft sind hier jedoch diverse kleinflächige strukturierende Landschaftselemente (Gehölze, Brachflächen, Graben, angrenzende Waldflächen), die zur Erhöhung der biologischen Vielfalt beitragen. Das spiegelt sich u. A. im Vorhandensein von insgesamt 35 Vogelarten auf dem Plangebiet wider. Die relativ hohe Zahl an Arten ist aufgrund des Mosaiks der unterschiedlichen Lebensräume zu erklären (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum BP Nr. KE 321 von SKIBBE, 2007).

Prognose für die Planung: Mit der Umsetzung des BP Nr. KE 321 werden die vorhandenen Vegetationsstrukturen und Habitate überwiegend beseitigt. Lediglich die Gehölzbestände der geschützten Landschaftsbestandteile und des Jüdischen Friedhofs bleiben weitgehend erhalten. Zusätzlich werden neue Gehölzriegel als Puffer zum FFH-Gebiet und um den Jüdischen Friedhof festgesetzt. Die Offenlandbiotope (Acker, Brachen) entfallen vollständig. Das Artenspektrum innerhalb des Plangebietes wird sich hin zu sog. „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) verschieben, die an die zukünftigen Bedingungen im Plangebiet angepasst sind. Die Planung hat jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die vorhandenen lokalen Populationen.

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.

8.4.8. 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 (158.728 ha) gliedert sich in mehrere Nutzungen:

- nachrichtlich dargestellte Straßenverkehrsflächen einschl. Begleitgrün (L 122, K 17),
- versiegelte Flächen (Verkehrsflächen, Gebäude),
- teilversiegelte Flächen (geschotterter Parkplatz, Wirtschaftswege),
- intensiv genutzte Ackerflächen (im Jahr 2007 Getreide und Erdbeeren)
- Brachflächen in verschiedenen Sukzessionsstadien (Brachen < 5 Jahre, Brachen zwischen 5 und 15 Jahren, Brachen >15 Jahren),
- Gehölzbestände (Baumhecke, Baumreihe, Baumgruppe, Gebüsch),



- Jüdischer Friedhof mit altem Baumbestand,
- Forsthausgraben (nicht wasserführend),
- Begleitvegetation verschiedener Ausprägung (Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen, Wegraine ohne Gehölzaufwuchs),
- Zier- und Gestaltungsgrün (Zier- / Nutzgarten, Intensivrasen)

Das Plangebiet wird vor allem durch die vorhandenen Ackerflächen (ca. 7,84 ha) geprägt, die ca. 50 % des Plangebietes umfassen. Rund 21 % des Plangebietes können verschiedenen Brachestadien zugeordnet werden. Versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen ohne die nur nachrichtlich dargestellten Straßenverkehrsflächen der Kreis- und Landesstraßen) haben etwa einen Anteil von rund 5 % an der Gesamtfläche.

Prognose: Mit der Aufstellung des BP Nr. KE 321 sind nachhaltige Eingriffe in Vegetationsflächen verbunden. Gemäß Festsetzungen des BP Nr. KE 321 werden die Flächen des Plangebietes überwiegend als Sondergebiet (SO) und Verkehrsflächen festgesetzt. Die geschützten Landschaftsbestandteile bleiben weitgehend erhalten. Zusätzlich werden verschiedene Gehölzflächen, u.a. als Puffer zum FFH-Gebiet, festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 321 kann nach der Umsetzung der Planung eine Wertigkeit von 173.798 BWP erzielt werden. Diese ist um 215.078 BWP niedriger als die Bestandswertigkeit vor dem Eingriff und entspricht somit einem Kompensationsgrad von rund 45 %. Das Kompensationsdefizit in Höhe von 215.078 BWP kann nur außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Es werden daher externe Maßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, den Eingriff in den Naturhaushalt vollständig zu kompensieren. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt und bilanziert. Um einen 100 %-igen Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt zu erzielen, wird in Abstimmung mit der Stadt Kerpen und der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises der Eingriff über das Ökokonto der Stadt Kerpen kompensiert (vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan, Calles ° De Brabant, März 2008). Als konkrete Maßnahme ist die Beanspruchung der Maßnahmenfläche 7 westlich des Boisdorfer Sees (Gemarkung Mödrath, Flur 2, div. Flurstücke) vorgesehen.

Bewertung: Durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kann der Eingriff in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden.

8.4.9. 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 agrarbäuerlichen Siedlungen ist eine deutliche Auenorientierung kennzeichnend. Sie konzentrieren sich entlang der Übergänge von den trockenen Ackerplatten zu den feuchten Auen.

Außerhalb des Plangebietes schließt sich westlich die Dürener Rurniederung bzw. der Stockheimer Wald (Einheit 553.4 bzw. 553.6) und östlich das obere Mittelerfttal (Einheit 553.2) an.

Im Norden grenzen die Büрге und im Süden das Zülpicher Eifelvorland an.



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 fällt von Südwesten aus bei einem Niveau von 80,20 m ü. NN nach Nordosten hin auf ein Niveau von 75,30 m ü. NN ab.

Prägend für das Landschaftsbild sind zudem die großen Waldflächen im Westen des Plangebietes sowie die Gehölzbestände im Norden (Schloss Lörsfeld) und im Osten (an der A 61).

Das Ortsbild der südlich angrenzenden Siedlungsflächen wird von Gewerbeflächen (Kaufland) dominiert.

Durch die geschlossenen Waldbestände im Westen und Norden, die Siedlungsflächen im Süden und die leichte Hochlage der L 122 bestehen Sichtbeziehungen zum Plangebiet lediglich aus der unmittelbaren Umgebung.

Die Bedeutung des Plangebietes für die Erholungsnutzung ist gering, da es nicht durch Wege erschlossen ist und sich mit den angrenzenden Waldgebieten Lörsfelder Busch und Parrig sowie mit dem Landschaftsschutzgebiet Erftaue wesentlich attraktivere Flächen für die Erholung in unmittelbarer Nähe bieten. Gemäß Stadtökologischen Fachbeitrag (STÖB) der Stadt Kerpen handelt es sich bei dem Plangebiet um erlebbare siedlungsnahen Freiräume des Außenraumes ohne hervorzuhebende landschaftliche Attraktivität jedoch mit z.T. wichtigem Flächenpotential für die naturgebundene Erholung.

Prognose: Durch die Planung werden ca. 15 ha freie Landschaft beansprucht und Flächen für die Landwirtschaft reduziert. Damit widerspricht die Planung den im Landschaftsplan festgesetzten Entwicklungszielen. Die geplanten Gewerbebauten werden eine max. Höhe von 15,7 m über Gelände erreichen. Damit wirken sie sich insbesondere in östlicher Richtung auf das Landschaftsbild aus. Von Norden kommend bildet das Gebiet die Ortseinfahrt von Kerpen. Nach Süden und Westen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Da die Fläche an die bestehende Bebauung anschließt, werden zwar Freiräume beeinträchtigt, jedoch nicht zerschnitten bzw. isoliert. Vorhandene Wegebeziehungen für die Naherholung (z.B. Radwege) werden nicht unterbunden. Die Zugänglichkeit in die freie Landschaft wird nicht beeinträchtigt.

Eine landschaftsgerechte Einbindung des Gebietes, z.B. durch Gehölzpflanzungen, ist entlang der K 17 „Auf dem Bürrig“ und der L 122 „Erfttalstraße“ geplant.

Bewertung: Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild sind mit der Planung am nördlichen Ortsrand von Kerpen erhebliche Veränderungen verbunden.

8.4.10. Boden

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. 5 % (Gebäude und Straßen ohne die nur nachrichtlich dargestellten Straßenverkehrsflächen der Kreis- und Landesstraßen) einen relativ geringen Versiegelungsgrad auf. Laut Bodengutachten wurden im Untersuchungsgebiet bis auf eine kleinflächige Schwermetallbelastung keine Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen festgestellt (vgl. Kap. Altlasten).

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) der KÜHN GEOCONSULTING GMBH:

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 Karte wird der Untersuchungsbereich von einer jungen, fluvialen Rinne gequert. Den Abschluss des Profils nach oben bildet in Teilbereichen aufgefülltes Material (Bereich ehem. Gärtnerei) sowie der Mutterboden.

Hydrologie: Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Sumpfungsmaßnahmen für den Braunkohle Tagebau. 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 Bänder 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.

Aufgefülltes Material wurde nur im Bereich des alten Gärtnereigeländes erbohrt. Hier reicht die Auffüllung zwischen 0,35 m und 0,60 m unter Gelände. Bei dem aufgefüllten Material handelt es sich nur z.T. um aufgefüllten Mutterboden, überwiegend wurden Sande und Kiese z.T. mit Anteilen an Schotter, Schwarzdecken und Recyclingmaterial aufgebracht.

Laut Karte der *schutzwürdigen Böden NRW* weist der östliche Teilbereich des Plangebietes eine hohe Bodenfruchtbarkeit auf und ist daher als ‚sehr schutzwürdig‘ eingestuft (sw2_{ff}). Die Wertzahl der Bodenschätzung für den östlichen Teil ist mit über 75 als hoch einzuordnen. Sie charakterisiert die Ertragsfähigkeit von Böden nach ihrer Eigenschaft zur Pflanzenproduktion.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches werden typische Parabraunerden tangiert, die aufgrund ihrer hohen Bodenfruchtbarkeit als ‚besonders schutzwürdig‘ ausgewiesen sind. Diese Bereiche sind jedoch durch die Polizeistation und Kaufland bereits weitgehend überbaut.

Der überwiegende Teil des Plangebietes weist eine Wertzahl der Bodenschätzung von 35-55 auf (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 südöstlichen Plangebiet vorkommenden Bodentyp „Kolluvium“, der als Bodenstandort mit hervorzuhebendem ökologischem Entwicklungspotential eingestuft wird. Es wird im STÖB empfohlen diese 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.

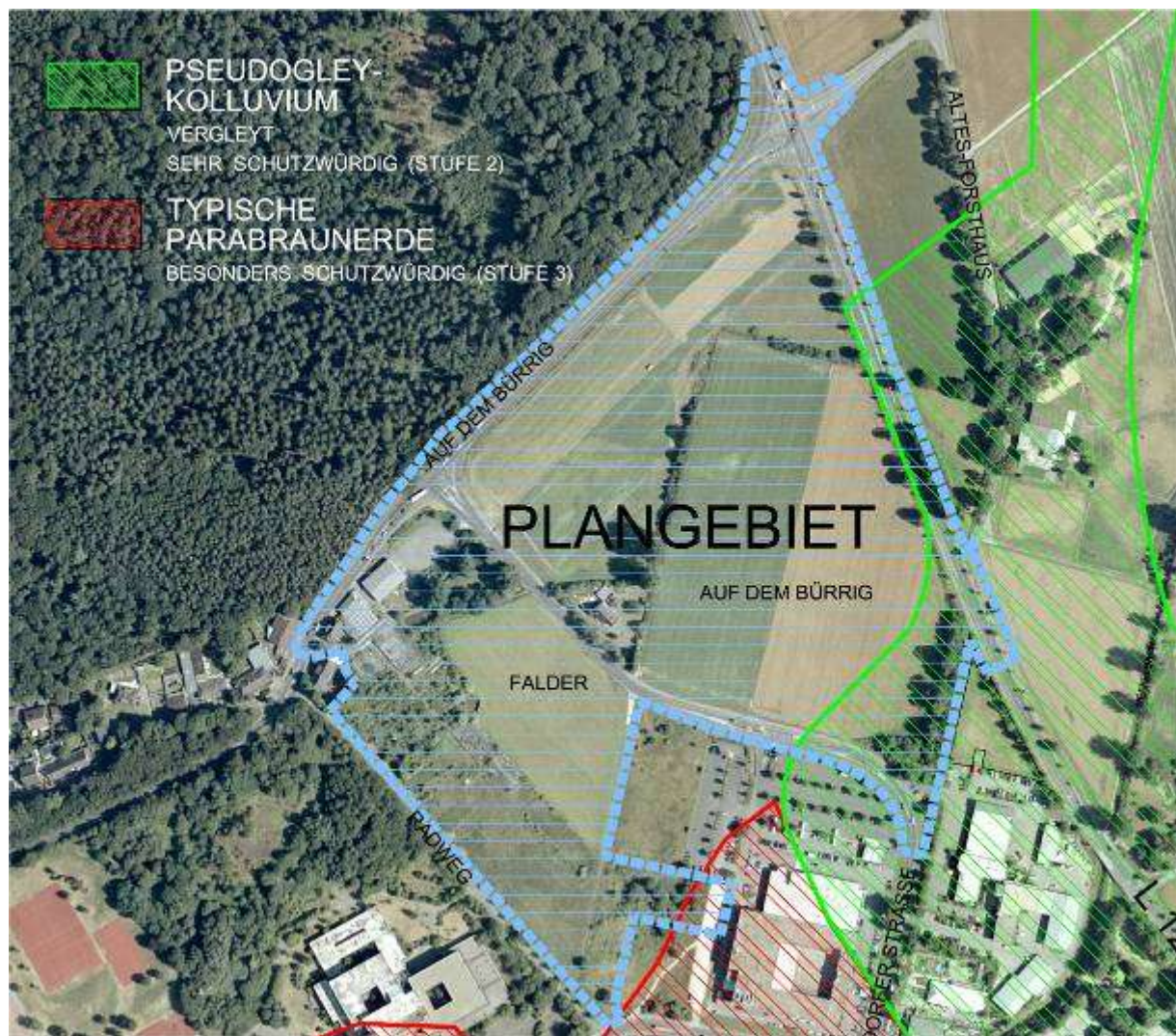


Abb 2: Schutzwürdige Böden im Plangebiet

Prognose: Durch das Bauvorhaben wird die Bodenstruktur im Plangebiet überwiegend nachhaltig und dauerhaft verändert bzw. durch Gebäude und Verkehrsanlagen versiegelt. Die Speicher- und Reglerfunktion des Bodens geht somit weitgehend verloren.

Der z. Zt. geringe Versiegelungsgrad erhöht sich bei Realisierung der Planung auf max. ca. 82 % des Geltungsbereiches. Die biotische Lebensraumfunktion als Standort für Flora und Fauna wird zerstört bzw. auf den nicht befestigten Flächen nachhaltig verändert. Eine landwirtschaftliche Rekultivierung der Fläche wird im Plangebiet nicht mehr möglich sein.

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 erhebliche Beeinträchtigungen der z.T. sehr und besonders schutzwürdigen Böden verbunden.



8.4.11. Wasser

8.4.11.1. 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.

Für den das Plangebiet querenden Forsthausgraben zwischen Sindorfer Straße und Erfttalstraße wurde die Gewässereigenschaft mit dem Plangenehmigungsbescheid vom 27.07.2007 (Az.: 70-4-0/10.180) aufgehoben. Der Graben endet östlich der Erfttalstraße und stellt keine Vorflut des Neffelbaches dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzzonen.

Östlich des Plangebietes (östlich der L 122) verläuft der Neffelbach.

Prognose: Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung deutlich erhöht.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen wird über Rigolen und die Parkplatzflächen werden teilweise über belebte Bodenschichten versickert. Das übrige Niederschlagswasser wird gefasst und in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Im Zuge der Bauausführung kann eine temporäre offene Wasserhaltung erforderlich werden. Die Durchlässigkeit des Untergrundes reicht nicht aus, um evtl. auftretendes Schichtwasser sowie starke Oberflächenzuflüsse kurzfristig versickern zu lassen.¹¹

Bewertung: Mit den Festsetzungen des BP Nr. KE 321 sind keine negativen Auswirkungen auf Oberflächengewässer verbunden.

8.4.11.2. 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 ü.NN bzw. 25 und 30 m ü.NN (bei einer Geländehöhe zwischen 75 und 81 m ü.NN). Das Gebiet weist eine geringe Grundwassermächtigkeit auf. Nach Beendigung der Sumpfsungsmaßnahmen 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 laut Bodengutachter nicht geben.¹²

Bezüglich der Versickerungsfähigkeit lässt sich gemäß des Hydrogeologischen Gutachtens von KÜHN GEOCONSULTING (2007) feststellen, dass der Löss / Lösslehm aufgrund seiner hohen Schluff- und Tonanteile nur eine geringe Durchlässigkeit besitzt (k_f -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 Lehmanteils 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. Im Bereich der tiefer reichenden Rinnenablagerung wird empfohlen die Speicherkörper im Bereich der verlehnten Kiessande und Kiessandbänder anzulegen und punktuelle Vertiefungen bis in die schlufffreien / schwach schluffigen Kiessande zu führen.

¹¹ Kühn Geoconsulting GmbH: Orientierendes Bodenbaugrundgutachten, Bonn, 27.06.2007, S. 3.

¹² Kühn Geoconsulting GmbH: Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung, Bonn, 29.06.2007, S. 3.



Prognose: Die durch die geplante Baumaßnahme großflächig entstehenden Versiegelungen verhindern weitgehend die Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz 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.

Das auf den Dachflächen der Bebauung anfallende Niederschlagswasser ist unbelastet und wird entsprechend der Vorgaben aus dem Landeswassergesetz vor Ort beseitigt. Da kein Gewässer als natürliche Vorflut in erreichbarer Nähe anzutreffen ist, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund vorgesehen. Eine Regenwasserbehandlung ist nicht erforderlich. Als Versickerungseinrichtung sind unterirdische Rigolen vorgesehen, deren Tiefe bis mindestens auf die im Bodengutachten beschriebenen versickerungsfähigen Schichten herunterreicht. Die Rigolen können unterhalb der Verkehrs- und Parkflächen angeordnet werden.

Das belastete Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird, mit Ausnahme der zur Versickerung vorgesehenen Parkbuchten, über die Mischwasserkanalisation der Kläranlage zugeführt. Im Zuge der geplanten Bauarbeiten wird nicht in den Grundwasserkörper eingegriffen. Die Gebäude werden aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur voraussichtlich nicht unterkellert. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein künftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Ein entsprechender 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: Grundsätzlich steht mit den schlufffreien / schwach schluffigen Kiessanden der Hauptterrasse ein ausreichend durchlässiger Boden zur Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung. Da das Niederschlagswasser jedoch nur z.T. versickert wird (unbelastetes Dachwasser, teilweise Parkplatzflächen) und somit z.T. dem örtlichen Wasserregime entzogen wird, ist für den Wasserhaushalt mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

8.4.11.3. Abwasser

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

Bestand: Abwasser fällt im Plangebiet zurzeit lediglich durch das vorhandene Wohngrundstück an der Sindorfer Straße und die Straßenentwässerung (belastetes Niederschlagswasser) an. Es ist ein Anschluss des Plangebietes an die örtliche Mischwasserkanalisation vorhanden.

Prognose: Die gültige Generalentwässerungsplanung der Stadt Kerpen sieht einen Anschluss von maximal 65 Prozent der Flächen als abflusswirksame Fläche aus den Teilen „Falder“ und „Bürrig“ an die Kanalisation vor. Hierzu ist innerhalb der Sindorfer Straße ein Mischwasserkanal vorhanden.

Das häusliche / gewerbliche Schmutzwasser aus den einzelnen Gebäudeteilen wird in einem privaten Grund- und Sammelleitungssystem zusammengeführt und mit einer Grundstücksanschlussleitung an die Vorflut innerhalb der Sindorfer Straße angeschlossen.

Der Grundstücksteil „Bürrig“ liegt zum Teil unterhalb der Rückstauenebene. In diesem Bereich errichtete Gebäude sind gegen Rückstau zu sichern und es ist das abzuleitende Schmutzwasser durch Pumpen über die Rückstauenebene zu heben. Die Flächen des Grundstücksteiles „Falder“ liegen überwiegend oberhalb der Rückstauenebene, sodass eine Ableitung im freien Gefälle möglich ist. Im Rahmen der detaillierten Planung der Hausentwässerung ist die rückstaufreie Lage der Entwässerungsgegenstände nachzuweisen.

Sofern aus den Grundstücksteilen „Falder“ oder „Bürrig“ einzelne Teile herausparzelliert und an Dritte veräußert werden, wird von der Stadt Kerpen zur Auflage gemacht, für diese Grundstücksteile einen von anderen Grundstücksanschlüssen getrennten, eigenen Kanalanschluss herzustellen. Das Zusammenführen von Schmutzwasser aus zwei getrennten Grundstücken in einer privaten Sammelleitung ist nicht zulässig.

Das von den Verkehrsflächen und den Parkflächen der Grundstücksteile „Falder“ und „Bürrig“ 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 bezeichnet, muss stark verschmutztes Niederschlagswasser grundsätzlich gesammelt, abgeleitet und einer Abwasserbehandlung zugeführt



werden (z.B. Versickerung über belebte Bodenschichten). Auf den Flächen „Falder“ und „Bürrig“ wird das Niederschlagswasser in privaten Sammelleitungen zusammengefasst und mit einer Grundstücksanschlussleitung an die Vorflut innerhalb der Sindorfer Straße angeschlossen. Das auf den Parkflächen im Bereich der Parkbuchten anfallende Regenwasser wird überwiegend, nach einer Reinigung über belebte Bodenschichten, in den jeweils angrenzenden Pflanzstreifen örtlich versickert. Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen System ist am Anschlusspunkt ein Rückstauverschluss vorzusehen. Diese Zwischenspeicherung kann auf den Flächen selbst durch deren Einstau oder in einem unterirdischen Rückhaltebecken geschehen.

Das auf den Dachflächen der Bebauung anfallende Niederschlagswasser ist unbelastet und wird entsprechend der Vorgaben aus dem Landeswassergesetz vor Ort über Rigolen versickert.

Bewertung: Aufgrund der sachgerechten Abführung des belasteten Niederschlagswasser und des Schmutzwassers über die Kanalisation entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

8.4.12. Klima und Luft

8.4.12.1. 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 nahezu ebenen Reliefs als relativ einheitlich eingestuft werden.

Das Plangebiet und die östlich 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 austauscharmen Wetterlagen, wenn lediglich lokale und thermisch induzierte Windsysteme für den Luftaustausch in den Siedlungsbereichen sorgen.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen erreichen tagsüber mäßig hohe, nachts jedoch sehr niedrige Oberflächenabstrahlungstemperaturen. Daraus resultieren für diesen Bereich sehr hohe Abkühlungsraten der Lufttemperatur, die in der Regel mit guten Austauschverhältnissen verbunden sind. 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.

Südlich des Plangebietes grenzen unmittelbar intensiv bebaute Bereiche an. Diese 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.

Das Klima der westlich und nördlich 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 eine thermische Ausgleichsfunktion für die südlichen Siedlungsräume besitzt und somit zur Minderung aller negativen Kleinklimaeigenschaften der angrenzenden Bebauung beiträgt.



Prognose: Im Plangebiet wird sich durch die Realisierung des BP Nr. KE 321 das Freilandklima mit guter Ausprägung zu einem Stadtklima mit geringem Belastungsgrad verändern (Veränderung des Mikroklimas). Aufgrund der Ausgleichsfunktionen der großen Wald- und Freiflächen im Umfeld des Plangebietes sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Beeinträchtigungen zu prognostizieren. Die festgesetzten Grünmaßnahmen tragen in geringem Umfang zu einer Minderung der klimatischen Auswirkungen bei. Luftreinigende und somit CO₂-mindernde Maßnahmen werden im BP nicht festgesetzt.

Bewertung: Mit der Planung wird das Freilandklima mit guter Ausprägung zu einem Stadtklima mit geringem Belastungsgrad verändert. Insofern sind im Hinblick auf das Schutzgut Lokalklima mit der Planung negative Auswirkungen verbunden.

8.4.12.2. Luftschadstoff-Emissionen

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

Bestand: Aus dem Plangebiet werden aktuell nur geringe Luftschadstoffe aus dem Straßenverkehr und Hausbrand (ein Wohnhaus) emittiert.

Prognose: Im Plangebiet werden Gebäude für Verkaufszwecke und Dienstleistungen (keine Produktionsstätten) entstehen, so dass überwiegend Emissionen für Hausbrand (Heizung, Klimaanlage etc.) emittiert werden. Kfz-bedingte Luftschadstoffe werden durch den erhöhten Quell- und Zielverkehr ebenfalls in stärkerem Umfang als bisher emittiert (vgl. Kap. Luftschadstoff-Immissionen). Für den Betrieb einer ggf. vorgesehenen Tankstelle gelten die gesetzlichen Betriebsvoraussetzungen und Auflagen, so dass auch diesbezüglich keine über den Grenzwerten liegenden Luftschadstoff-Emissionen auftreten können.

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.

8.4.12.3. Luftschadstoff-Immissionen

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

Bestand: Auf das Plangebiet wirken Kfz-bedingte Immissionen der angrenzenden Straßen (L 122, K 17, Sindorfer 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: Mit der Realisierung des BP Nr. KE 321 wird Quell- und Zielverkehr (LKW und PKW) induziert. Gemäß Verkehrsgutachten von RUNGE + KÜCHLER (Sept. 2007), basierend auf das Anfang September 2007 vorgelegte Nutzungskonzept des Investors mit ca. 35.000 m² geplanter Verkaufsfläche, werden an einem typischen Werktag 11.200 Besucher für das Fachmarktzentrum (FMZ) erwartet. Hieraus resultiert ein Quell- / Zielverkehr von ca. 10.300 Kfz-Fahrten pro Tag. An Samstagen liegt das zu erwartende Verkehrsaufkommen des FMZ bei ca. 13.000 Kfz-Fahrten. Unter Einbeziehung des Quell- und Zielverkehrs des Kaufland SB-Warenhauses wird die Verkehrserzeugung am Samstag mit 19.500 Kfz um ein Drittel höher erwartet als am Werktag (15.000 Kfz).



	Werktag (Mo-Fr)	Samstag
Fachmarktzentrum geplante Verkaufsfläche	ca. 35.000 m ²	ca. 35.000 m ²
Gesamtzahl der Kunden / Besucher „Falder Bürrig“	11.200	17.400
Anzahl der (Personen-) Wege		
- zu Fuß / Fahrrad	2.800	3.700
- ÖPNV	400	350
- Kfz	20.000	31.500
Kfz-Fahrten im Bestand	4.350 Kfz	7.200 Kfz
Kfz-Fahrten FMZ Prognose		
- Beschäftigte	260 Kfz	300 Kfz
- Kunden	9.920 Kfz	12.700 Kfz
- Wirtschaftsverkehr	120 Kfz	60 Kfz
Kfz-Fahrten Fachmarktzentrum	10.300 Kfz	13.060 Kfz
Gesamt - Kfz-Verkehrsaufkommen „Falder Bürrig“	15.000 Kfz	19.500 Kfz
- davon Lkw	120 Lkw	70 Lkw

Tabelle: Verkehrsaufkommen Fachmarktzentrum „Falder Bürrig“ (Runge + Küchler, Sept. 07)

Ein Großteil dieses Verkehrsaufkommens ersetzt Fahrten, die bisher zu Einkaufsgelegenheiten in den Nachbarstädten geführt haben. Die Verkehrsprognose geht davon aus, dass 80 % der Kunden aus der Stadt Kerpen stammen wird und nur 20 % von außerhalb anreist. Dennoch wird das Verkehrsaufkommen im Stadtgebiet Kerpen an einem typischen Werktag um rund 6.000 Kfz-Fahrten auf rund 175.000 Kfz-Fahrten ansteigen.

Unter Beachtung der strukturellen Entwicklung und der allgemeinen Verkehrsentwicklung im Stadtgebiet ist bis zum Prognosejahr 2020 mit zusätzlich 30.000 Kfz-Fahrten in Kerpen zu rechnen. Die Verkehrsentwicklung wird sich wie folgt darstellen:

Analyse 2007	169.000 Kfz-Fahrten
Prognose 2010 Szenario „obere Grenze“ FMZ	175.000 Kfz-Fahrten
Prognose 2020 Szenario „obere Grenze“	205.000 Kfz-Fahrten

Die steigenden Verkehrsbelastungen können im vorhandenen Verkehrsstraßennetz nicht mehr abgewickelt werden. Die Errichtung des FMZ verlangt somit eine geänderte Verkehrsführung und eine Ertüchtigung wichtiger Knotenpunkte.

Resultierend aus der bestehenden Verkehrssituation und dem prognostizierten Verkehrsaufkommen sind folgende verkehrliche Maßnahmen geplant:

Maßnahme	Beschreibung
1 Knotenpunkt L 122 / Südrampe A4	Verkehrliche Ertüchtigung der Anschlussstelle. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW prüft, ob durch erweiterte Maßnahmen die Situation der Autobahnanschlussstelle insgesamt verbessern kann.
2 Knotenpunkt L 122 / K 17	Änderung der Programmierung der Lichtsignalsteuerung; Einbeziehung der Radfahrerquerungen in die Signalisierung; bauliche und markierungstechnische Anpassungsmaßnahmen.
3 Planstraße L 122 zur Sindorfer Straße	Neubau einer Straßenverbindung zwischen der L 122 und der Sindorfer Straße.
4 Knotenpunkt L 122 / Planstraße zur Sindorfer Str.	Neubau eines Kreisverkehrsplatzes, der die Planstraße zur Sindorfer Straße und die Erschließung des Fachmarktzentrums anschließt; Anpassung der Radwegführung.



5	Knotenpunkt Planstraße / Sindorfer Str.	Neubau eines lichtsignalgeregelten Knotenpunktes unter Einbindung der Ausfahrt der Feuerwehr und Beachtung deren Priorität
6	Knotenpunkt K 17 / Sindorfer Straße	Änderung der Programmierung der Lichtsignalsteuerung mit Verbesserungen für den querenden Radverkehr
7	Knotenpunkt L 122 / L 162	Umgestaltung des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehrsplatz
8	Fuß- und Radwegeachse	Integration einer Fuß- und Radwegeachse in das Gelände des Fachmarktzentrums vom Schulzentrum Philipp-Schneider-Straße bis zum Fachmarktbereich „Auf dem Bürrig“ mit Neubau einer Querungshilfe an der Sindorfer Straße
9	Bushaltestelle	An der Sindorfer Straße ist eine neue Bushaltestelle einzurichten.

Tabelle: Handlungskonzept (Runge + Küchler, Sept. 07)

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.

Hieraus und durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr des FMZ resultierten veränderte Verkehrsbelastungen auf den einzelnen Straßen:

- Auf der L 122, Erfttalstraße, zwischen Autobahnanschlussstelle Kerpen und der K 17 werden 25.600 Kfz/Tag berechnet. Dies bedeutet eine Verkehrszunahme gegenüber der Analyse um 3.500 Kfz/Tag oder 16 %. Auch südlich der K 17 nimmt die Verkehrsmenge auf der L 122 deutlich zu: Die Belastung steigt von 7.400 um 9.800 auf 17.200 Kfz/Tag, da neben dem Quell- und Zielverkehr des Fachmarktzentrums auch der kernstadtbezogene Kfz-Verkehr diesen Straßenabschnitt nutzen wird.
- Entsprechend entlastet wird die K 17. Hier werden nur noch 8.400 Kfz/Tag berechnet; dies bedeutet mehr als eine Halbierung (- 9.500 Kfz/Tag) gegenüber der heutigen Situation. Im westlichen Abschnitt der K 17 steigt die Belastung auf der K 17 hingegen um bis zu 500 Kfz/Tag durch den fachmarktbezogenen Kfz-Verkehr an.
- Die südliche L 122 und die anschließende stadtauswärtsgerichtete L 162 weisen eine Verkehrszunahme um rund 1.500 Kfz/Tag auf. Auf der L 122 werden 8.800 und auf der L 162 werden 11.000 Kfz/Tag berechnet.
- Durch den Quell- und Zielverkehr des Fachmarktzentrums steigt die Verkehrsbelastung auf den innerstädtischen Straßen von Kerpen. Der Straßenzug Hahnenstraße – Sindorfer Straße weist Belastungssteigerungen zwischen 300 und 4.300 Kfz/Tag auf. In der Ortsmitte werden bis zu 13.000 Kfz/Tag festgestellt; dies bedeutet eine Mehrbelastung um etwa 1.000 Kfz/Tag oder 9 %. Auch auf anderen Straßen sind leichte Verkehrszuwächse zu erwarten.
- Hingegen wird die West-Ost-Achse Stiftsstraße – Kölner Straße um 400 bis 1.500 Kfz/Tag entlastet. Dies resultiert aus der geänderten Haupteinschließung von Kerpen: Statt über die L 122 und die Kölner Straße in die Kernstadt zu fahren, wird vermehrt der Nord-Süd-Straßenzug L 122 - Sindorfer Straße – Hahnenstraße benutzt.

Mit den geplanten Maßnahmen können auch langfristig die Verkehrsmengen im ertüchtigten Straßennetz von Kerpen abgewickelt werden.

Die Zu- und Abfahrtsregelung der verschiedenen räumlichen Segmente des FMZ wird durch entsprechende räumliche Beschränkungen im B-Plan klar bestimmt.

Das vorgesehene Parkraumangebot des Fachmarktzentrums ist mit rund 1.000 Stellplätzen ausreichend dimensioniert. Auch für den Spitzenbedarf werden genügend Kapazitäten angeboten.

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 Tünnich nur im 2-Stundentakt direkt



angebunden. In die westlichen Stadtteile (Blatzheim, Buir und Mannheim) bestehen keine umsteigefreien Verbindungen.

Am Samstag besteht gegenüber den übrigen Werktagen noch ein verschlechtertes Fahrtenangebot, da die Linie 922 nur alle zwei Stunden verkehrt.

Neben den Maßnahmen für den Kfz-Verkehr haben die Konzepte für den Fußgänger- und Fahrradverkehr sowie den ÖPNV hohe Priorität. Gerade für Kinder und Jugendliche werden einige Einrichtungen des Fachmarktzentrums eine hohe Attraktivität entfalten. Somit ist die kurze und verkehrssichere Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem Bus von hoher Bedeutung.

Bewertung: Aufgrund seiner Ortsrandlage ist für das Plangebiet von einer geringen Hintergrundbelastung auszugehen. Auch durch das geplante Fachmarktzentrum und dem damit verbundenen Anstieg des Kfz-Verkehrs ist, in Verbindung mit dem geplanten Verkehrskonzept, nicht mit Überschreitungen der Grenzwerte der 22. BImSchV zu rechnen. Die Planung ist im Hinblick auf die Luftschadstoff-Immissionen vertretbar.

8.4.12.4. 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. KE 321 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: Es wird keine solarenergetische Analyse durchgeführt. Somit kann eine Optimierung der Energiebilanz nicht erzielt werden.

8.4.12.5. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

siehe Kapitel 6.4.13.3 Luftschadstoff-Immissionen

8.4.12.6. 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.

8.4.13. Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

8.4.13.1. Lärm

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



Bestand: Von dem Plangebiet gehen aktuell lediglich Lärmemissionen aus Kfz-Verkehr (L 122, K 17, Sindorfer Straße) aus. Gleichzeitig wirken diese Lärmquellen auf die geplanten Bauflächen für das Fachmarktzentrum ein. Zusätzlich entsteht Gewerbelärm durch das südlich angrenzende Einkaufszentrum „Kaufland“ (Kundenparkplatz, Anlieferung) an der Sindorfer Straße. Die östlich verlaufende Autobahn A61 besitzt aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet (Mindestabstand 580 m) nur eine untergeordnete Bedeutung hinsichtlich der Lärmimmissionen. Fluglärm, Schienenlärm, Freizeitlärm und weiterer Gewerbelärm sind im vorliegenden Fall nicht relevant.

Prognose: Bei der Planung handelt es sich um eine heranrückende Bebauung an vorhandene Lärmquellen (hier: Straße, Gewerbe). Entsprechend des Veranlasserprinzips ist somit sicherzustellen, dass etwaige, aus der heranrückenden Planung resultierende Konflikte nicht dem vorhandenen Emittenten anzulasten sind. Gegebenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Veranlasser vorzunehmen.

Betroffen von der heranrückenden Planung sind lediglich drei Wohngebäude:

- Für das Wohnhaus „Auf dem Bürrig 3“ wird ausgehend von der Realnutzung (vormals Betreiber der Gärtnerei Vreeburg, inzwischen stillgelegt, Lage im Grünbereich gemäß FNP) von einem Schutzbedarf entsprechend MI ausgegangen, so dass tags ein Richtwert von 60 dB(A) maßgebend ist.
- Das Wohnhaus am Reiterhof östlich der L 122 liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Dort sind die Werte der 16. BImSchV / 2 von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) bei einem Straßenneubau oder wesentlicher Änderung einzuhalten.
- Für das Wohnhaus Sindorfer Straße 2 wird ausgehend von der Realnutzung ein Schutzbedarf gemäß Mischgebiet (MI) mit Richtwerten von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) angenommen.

Das Grundstück des Wohnhauses „Auf dem Bürrig 3“ grenzt an eine geplante LKW-Umfahrung für 7 Fachmärkte. Die Anzahl der Belieferungen je Fachmarkt pro Tag ist unterschiedlich. Der Abschätzung der Geräuschimmissionen von ACCON, 18.09.2007, liegen 15 Vorbeifahrten großer LKW und ebenso vieler Klein-LKW zu Grunde. Für die Nachtzeit werden Fahrbewegungen und Ladevorgänge durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Beschränkung) gänzlich ausgeschlossen. Unter den vorgenannten Rahmenbedingungen ergeben sich maximale Immissionspegel am Wohnhaus „Auf dem Bürrig 3“ von 54 dB(A). Wie sich zeigt, kann auch ohne Lärmschutzwand der Tag-Richtwert von 60 dB(A) eingehalten werden. Mit einer 2 m hohen Lärmschutzwand sind Pegelminderungen von 3 bis 5 dB(A) erzielt worden. Auch ohne Lärmschutzwand ist bis zur Richtwertausschöpfung noch eine Reserve von 6 dB(A) vorhanden, so dass auch eine Verdopplung aller Vorgänge noch nicht zu unzulässigen Pegeln führen würde.

Aufgrund der im Laufe des Verfahrens geänderten LKW-Anliefererschließung für das SO 1 in Form der vorliegenden Wendehammersituation hat ACCON eine Nachuntersuchung auf Grundlage dieser neuen Situation angestellt. Im Ergebnis ergibt sich auch mit dem Wenden der LKW im SO 1 keine geänderte Immissionssituation für das Wohnhaus Auf dem Bürrig 3 bezogen auf etwaige Schutzansprüche. Auch bei der gegebenen Erschließungssituation bleiben die ermittelten Immissionspegel erheblich unter den Richtwerten, so dass kein Erfordernis für aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen begründet wird. Im Rahmen eines freiwilligen Entgegenkommens besteht jedoch projektentwicklerseitig die Absicht, die LKW-Anlieferzone im Südwesten dennoch einzuhausen sowie ggf. weitere Gestaltungsmaßnahmen, in Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern, durchzuführen.

Bezüglich des Wohnhauses am Reiterhof ist zu beachten, dass die o.g. Grenzwerte sich ausschließlich auf die neue bzw. wesentlich geänderte Straße beziehen, die bestehenden Straßen sind von der Beurteilung ausdrücklich ausgenommen. Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass die Neuanlage des Kreisels an der L 122 einen erheblichen baulichen Eingriff im Sinn des § 1 (2) der 16. BImSchV darstellt. Eine wesentliche Änderung liegt u.a. dann vor, wenn der Beurteilungspegel um mind. 3 dB(A) erhöht wird. Aufgrund des zukünftig fast doppelt so hohen Verkehrsaufkommens auf der L 122 wird eine wesentliche Änderung vorausgesetzt. Die Berechnung der Beurteilungspegel am Wohnhaus des Reiterhofes liefert maximale Werte von tags 59 dB(A) und nachts 50 dB(A) und dokumentiert, dass die Grenzwerte sicher unterschritten werden. Weitere schutzbedürftige Wohnhäuser im Einwirkungsbereich des „erheblichen baulichen Eingriffs“ sind nicht vorhanden, an dem benachbarten Wohnhaus sind niedrigere Pegel zu erwarten.



Die Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches des BP an der Sindorfer Straße 2 erhält Bestandsschutz. Tagsüber können die Richtwerte mit 53 bis 55 dB(A) sicher eingehalten werden. Nachts führt insbesondere der Parkplatz einer geplanten Diskothek südlich der Sindorfer Straße zu Überschreitungen des Richtwertes von bis zu 4 dB(A). Eine Verlagerung der Parkplatzzufahrt würde keine ausreichende Pegelminderung bewirken. Durch passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Abschirmwand) lassen sich keine im Verhältnis zum Aufwand stehende Minderung erzielen.

Für die südlich des Geltungsbereiches an der Sindorfer Straße liegenden Wohnhäuser wurde die Verkehrslärmzunahme exemplarisch für das Wohnhaus Gutenbergstraße Nr. 15 ermittelt. Demnach steigt der Emissionspegel tags und nachts um jeweils 1,7 dB(A) an. Die Pegelzunahme von, gerundet, 2 dB(A) bei insgesamt in Ortslagen üblichen Geräuschpegeln durch Straßenverkehrslärm verschlechtert die Situation nicht in unzulässiger Weise. Gemäß TA Lärm, Nr. 7.4 entstehen keine Konsequenzen.

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 (siehe nachfolgende Tabelle) 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.

Gemäß zukünftigem Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet in einem als Sondergebiet (SO) ausgewiesenem Bereich.

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.

Tab. 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 (Werte in dB(A))

Nutzungen	Tag	Nacht
Reines Wohngebiet (WR), Wochenendhausgebiet, Ferienhausgebiet	50	40/35
allg. Wohngebiet (WA), Kleinsiedlungsgebiet (WS) Campingplatzgebiet	55	45/40
Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45/40
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50/45
Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE)	65	55/50
sonst. Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 - 65	35 - 65

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Anmerkung: Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Bewertung: Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr sowie aus dem angrenzenden Gewerbe belastet. Die Orientierungswerte für das Sondergebiet (Schutzanspruch wie GE) werden nicht überschritten.

Gemäß dem Lärmgutachten führt das Sondergebiet nicht zu Lärmkonflikten, wenn lärmrelevante Nutzungen für die Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ausgeschlossen werden. Die Orientierungs- und Grenzwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen werden unterschritten. Es sind daher weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

8.4.13.2. Altlasten

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



Bestand: Gemäß der Orientierenden Altlastenuntersuchung von KÜHN GEOCONSULTING, 2007, bestehen im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche keine Auffüllungen. Es sind daher keine Beeinträchtigungen des Untergrundes durch Schadstoffe zu erwarten.

Im Bereich der Parkplatzfläche der ehemaligen Gärtnerei besteht eine ca. 60 cm dicke, flächige Auffüllung aus RCL-Material. Daneben wurde ausschließlich ein kleiner Bereich mit aufgefülltem Material (visuell und geruchlich sauberer Kiessand) auf dem ehemaligen Gärtneireigelände nachgewiesen.

Das Material aus der Parkplatzbefestigung zeigte bei den Schwermetallen Konzentrationen im Feststoff, die die Z0-Grenzwerte der LAGA-Bauschutt deutlich überschreiten. Die entsprechenden Konzentrationen im Eluat lagen im Rahmen der LAGA-Zuordnungsklasse Z0. Eine Verwendung als Material z.B. als Arbeitsraumverfüllung, Geländemodellierung o.ä. ist aufgrund der hohen Schwermetallkonzentrationen nicht zulässig.

Untersuchungen im Bereich der ehemaligen Gärtnerei ergaben, dass dort keine Pestizidrückstände nachweisbar sind und die DDT-Konzentration im unbedenklichen Bereich an der Nachweisgrenze liegt. Alle weiteren gemäß den Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung zu untersuchenden Parameter entsprechen den Anforderungen für Kinderspielflächen und erlauben somit eine Umnutzung als Gewerbefläche.

Prognose: Nach den Ergebnissen der Analysen wurden keine signifikant erhöhten Konzentrationen, mit Ausnahme der Schwermetallbelastung in der lokal begrenzten Parkplatzauffüllung festgestellt. Die übrigen gemessenen Parameter entsprechen den Anforderungen für Kinderspielflächen (gemäß Bundesbodenschutzverordnung). Unter der Vorgabe, dass die Parkplatzbefestigung ordnungsgemäß entfernt wird und bodenschutzrechtliche Belange im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden, bestehen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Einschränkungen für die geplante Folgenutzung. Eine Umnutzung als Gewerbefläche ist unproblematisch.

Bewertung: Eine Entfernung der Parkplatzbefestigung vorausgesetzt, besteht keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch.

8.4.13.3. Gefahrenschutz

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

Bestand: An der westlichen Plangebietsgrenze (parallel zur K 17) verläuft eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH, für die grundsätzlich ein Schutzstreifen von 8 m Breite freizuhalten ist. Weitere besondere Gefahrenpotentiale sind im Plangebiet nicht erkennbar. 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.

Prognose: Die vorhandene Gasfernleitung ist einschl. ihres Schutzstreifens bei der Planung zu berücksichtigen und im BP darzustellen. Belange wie ein besonderes Brand- oder Explosionsrisiko bzw. Elektromog sind durch die Planung nicht betroffen. 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 sicherzustellen.

In den B-Plan wird ein Hinweis aufgenommen, dass das Plangebiet auf Kampfmittel zu überprüfen und ggf. eine Kampfmittelfreiheit durch den Kampfmitteldienst herzustellen ist.

Bewertung: Für das Plangebiet ist, bei Berücksichtigung der Gasfernleitung, kein erhöhtes Gefahrenpotenzial gegeben.



8.4.13.4. 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.

8.4.13.5. Abfälle

siehe Kapitel 8.4.12.6

8.4.14. 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: Gemäß der ersten Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vom 15. Mai 2007 liegt das Plangebiet in einem Gebiet, das aufgrund seiner fruchtbaren Lössböden prinzipiell seit der Vorgeschichte als siedlungsgünstig anzusehen ist. In der näheren Umgebung des Plangebietes wurden bei Begehungen Fundkonzentrationen (Scherben, Dachziegel) aufgelesen, die Hinweise auf eine römische Ansiedlung liefern.

Nördlich des Plangebietes wurde im Jahre 2002 auf einer Länge von 720 m der Wallkörper einer vermutlichen römischen Straße dokumentiert, die auf das Plangebiet zuläuft und dieses quert. Im Plangebiet selber wurde in Verlängerung dieses Weges ein römischer Mahlstein aus Basaltlava gefunden, der ggf. ein Hinweis auf eine römische Siedlung an dieser Stelle sein könnte.

Um die vorliegenden Hinweise zu überprüfen, wurde in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege im Juli eine Prospektion durchgeführt. Die Untersuchung hat gezeigt, dass im Bereich des Plangebietes die im nördlich anschließenden Waldgebiet noch erkennbare römische Straße aufgrund stärkerer Bodenerosion nicht mehr erhalten ist.

Der im Südwesten des Plangebietes liegende Jüdische Friedhof ist einschließlich seiner umgebenden Freiflächen ein Baudenkmal gemäß §2 DSchG NW. Die Friedhofsanlage mit altem Baumbestand besitzt noch 86 jüdische Grabmäler des 19. und 20. Jahrhunderts.

Prognose: Die Planung nimmt Rücksicht auf das bestehende Denkmal (Jüdischer Friedhof). In Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalschutz wird der Friedhof einschl. eines ca. 12 m breiten Grünstreifens zwecks Umgebungsschutzes als öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung Denkmal im BP festgesetzt.

Für Zufallsfunde gelten die § 15 § 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NW).

Sachgüter sind insofern von der Planung betroffen, als dass durch den Straßenausbau bestehende Versiegelungen z.T. abgerissen und fachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet werden müssen.

Bewertung: Die Planung wurde mit den Denkmalbehörden abgestimmt. Unter Berücksichtigung der Abstimmungen kommt es nicht zu Konflikten mit dem Denkmalschutz.

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

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Bereiches mit besonderen Schutzausweisungen.

8.4.16. 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: Es sind keine Wechselwirkungen vorhanden, die zu erheblichen negativen Auswirkungen führen.

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 hohe Versiegelungsrate und den geringeren Begrünungsgrad werden die vorhandenen negativen Wirkungen der Bestandssituation geringfügig gemindert.

Durch eine Optimierung des Begrünungsgrades (z.B. flächige Dachbegrünungen) und der Energieeffizienz könnten Aspekte der Lufthygiene, des Klimaschutzes und des Hochwasserschutzes noch verbessert werden. Hierzu wären entsprechende Festsetzungen im BPlan erforderlich.

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.

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

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durchzuführen:

- weitgehender Erhalt der Baumreihe (LB 2.4-75) entlang der Erfttalstraße (L122),
- weitgehender Erhalt der Gehölzgruppe (LB 2.4-76) nördlich an der Feuerwehr,
- Erhalt des Jüdischen Friedhofs und Anlage eines ca. 12 m breiten Schutzstreifens als öffentliche Grünfläche (Gehölzpflanzung) um den Friedhof,
- Anpflanzung eines ca. 10 m breiten Schutzstreifens östlich der K 17 zur Abschirmung des FFH-Gebietes zum geplanten Bauvorhaben sowie weiterer Gehölzflächen zur Eingrünung des Gebietes (Maßnahmen M 1 bis M6 gem. textlicher Festsetzungen),
- Überstellung der Parkplatzflächen mit 1 Baum pro 6 Stellplätzen gem. textlicher Festsetzung,
- Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt durch externe Kompensationsmaßnahmen (vgl. LBP).

8.4.18. Alternativen

Alternativstandorte zur Errichtung eines Fachmarktzentrums dieser Größenordnung sind in Kerpen nicht vorhanden. Der gewählte Standort ist der einzige im GEP als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellte Bereich mit der erforderlichen Flächengröße.

Alternativ zum vorliegenden städtebaulichen Entwurf sind baulich geringer verdichtete Varianten denkbar, die jedoch zu einem vermehrten Bedarf von Sondergebietsflächen führen würden. Zusätzlich wäre die Festsetzung von Minderungsmaßnahmen wie z.B. Dachbegrünungen denkbar. Hierdurch könnten die lokalklimatischen Bedingungen verbessert werden.

Durch eine solarenergetisch optimierte Planung könnte voraussichtlich die Energieeffizienz verbessert werden.

8.5. Zusätzliche Angaben

8.5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurde nach mehreren Ortsbesichtigungen verfügbares Daten- und Kartenmaterial ausgewertet.



Die Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt.

Zudem wurden folgende Fachgutachten zu Grunde gelegt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dipl. Biol. A. Skibbe, Sept. 2007,
- FFH-Verträglichkeitsprüfung, Calles ° De Brabant, Okt. 2007,
- Verkehrsuntersuchung Fachmarktzentrum „Falder Bürrig“ in Kerpen, Runge + Küchler – Ingenieure für Verkehrsplanung, Sept. 2007,
- Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung, Kühn Geoconsulting GmbH Bonn, 29.06.2007,
- Orientierendes Bodenbaugrundgutachten, Kühn Geoconsulting GmbH Bonn, 27.06.2007,
- Hydrogeologisches Gutachten, Kühn Geoconsulting GmbH Bonn, 28.06.2007,
- Landschaftsverbands Rheinland – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Ergebnis der archäologischen Sachstandsermittlung vom 23.07.2007,
- Abschätzung der Geräuschemissionen am Wohnhaus Sindorfer Str. 2, Accon Köln GmbH, 11.10.2007, Accon Köln GmbH, 18.09.2007,
- Abschätzung der Geräuschemissionen am Wohnhaus Sindorfer Str. 2, Accon Köln GmbH, 11.10.2007
- Beurteilung der Verkehrslärmzunahme am Wohnhaus Gutenbergstr. 15 (Westseite), Accon Köln GmbH, 23.01.2008
- Erläuterungsbericht zur Entwässerungskonzeption, ISAPLAN, September 2007

8.6. Monitoring

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

Kontrolle, ob die Geschützten Landschaftsbestandteile gemäß Festsetzungen im BP und Darstellung im LBP dauerhaft erhalten werden.

- Kontrolle, ob die erforderlichen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (Gehöl- und Baumpflanzungen, Ersatzmaßnahmen) durchgeführt wurden.
- Überprüfung, ob die zu Grunde gelegten Prognosen hinsichtlich der Lärm- und Luftschadstoffemissionen zukünftig nicht erheblich überschritten werden.
- Überprüfung, ob die zu Grunde gelegte Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes DE-5105-301 „Dickbusch, Loersfelder Busch, Steinheide“ auch zukünftig zutrifft.
- Überprüfung, ob der denkmalgeschützte Jüdische Friedhof einschl. des alten Baumbestandes und des festgesetzten Umgebungsschutzes zukünftig nicht beeinträchtigt wird.

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.

8.7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei Realisierung der Planung, insbesondere infolge der hohen Neuversiegelung, bei folgenden Schutzgütern erheblichen Beeinträchtigungen auftreten:

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

Die Beeinträchtigungen für Flora und Fauna können durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.



Die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen führen voraussichtlich nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.

Aufgrund der bestehenden Wohnnutzungen im Geltungsbereich und südwestlich angrenzend werden nachts (22.00 – 6.00 Uhr) lärmrelevante Nutzungen (z.B. Anlieferungen) ausgeschlossen.

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

9. Verfahren

9.1. Verfahren

Zur Herstellung des für eine Realisierung notwendigen Planungsrechts hat der Rat der Stadt Kerpen die Einleitung des Änderungsverfahrens Nr. 56 des Flächennutzungsplans am 24.04.2007 (Ratsbeschluss) zusammen mit der Aufstellung der Bebauungsplans KE 321, der im Parallelverfahren erarbeitet wird, beschlossen.

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.05.2007 um Stellungnahme bis zum 06.06.07 gebeten. Die Beteiligung fand zusammen mit dem Aufstellungsverfahren zur 56. FNP- Änderung „Am Falder/ Auf dem Bürrig“ statt. Ein Scopingtermin, der die Möglichkeit zur Rücksprache und Erörterung der Planung gab, wurde den Trägern öffentlicher Belange am 30.05.07 im Rathaus der Stadt Kerpen angeboten.

Der Öffentlichkeit wurde frühzeitig i. S. des § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.05.07 bis 06.06.07 mittels Planauslegung im Planungsamt und Veröffentlichung der Planung im Internet Gelegenheit zur Information und Erörterung gegeben.

In der Zeit vom 19.11.2007 bis 20.12.2007 hat der Bebauungsplanentwurf KE 321 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der zahlreich vorgebrachten Anregungen wurde das Planvorhaben überarbeitet und auch das der Planung zu Grunde liegende Nutzungskonzept weitgehend modifiziert. Daher wurden die Planentwürfe in der Zeit vom 21.04.2008 bis 06.05.2008 gemäß § 4a Abs. 3 erneut öffentlich ausgelegt und damit der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen einer auf zwei Wochen verkürzten Auslegungsfrist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zum geänderten Planentwurf gegeben.

Am 17.06.2008 hat der Rat der Stadt Kerpen den Bebauungsplan KE 321 „Am Falder/ Auf dem Bürrig“ als Satzung beschlossen.

9.2. Anpassung der Bauleitplanung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz

Die Änderung des Flächennutzungsplans bedingt die Beteiligung der Bezirksplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Köln. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird durch eine (förmliche) Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz an die Bezirksregierung Köln abgefragt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 56. FNP-Änderung wurden die Planungsschritte von der Bezirksregierung Köln in mehreren Vorabstimmungen fachlich begleitet. Auch die nach der Auslegung vollzogenen Änderungen wurden bezogen auf die landesplanerisch relevanten Fragestellungen mit der Bezirksregierung vorabgestimmt. Die landesplanerische Zielkonformität wurde von der Bezirksregierung Köln geprüft und im Verfahren gemäß § 32 LPiG am 09.06.2008 bestätigt.



9.3. Rechtsverbindlicher Zusammenhang von Bebauungsplan, Gestaltungssatzung und Erschließungsvertrag

Das städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Zur Sicherung der am Standort notwendigen gestalterischen Qualitäten ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren eine Gestaltungssatzung zu beschließen, welche Regelungen gemäß Kap. 6.1.3 enthält.

Darüber hinausgehende notwendige Regelungen, insbesondere notwendige straßenbauliche Maßnahmen an klassifizierten Straßen, werden auf Grundlage von Verwaltungsvereinbarungen zwischen der Stadt Kerpen und den Straßenbaulastträgern geregelt, die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen über einen Erschließungsvertrag mit einem Projektentwickler nach BauGB.

Alle drei Werke (Rechtsplan, Gestaltungssatzung und Erschließungsvertrag) sind untrennbar miteinander verbunden.

10. Planverwirklichung

10.1. Grundstücksverkehr, Bodenordnung

Der Projektentwickler hat die Verfügungsgewalt über die für die Realisierung des Fachmarktzentrums erforderlichen Grundstücke. Für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße (Verlängerung der Sindorfer Straße bis zum geplanten Kreisverkehr) ist auf Teilflächen ein Grundstückstausch mit dem Projektentwickler erforderlich. Ein Umlegungsverfahren zur Bodenordnung im Sinne des BauGB ist nicht erforderlich.

10.2. Kosten für die Stadt Kerpen

Für die Stadt Kerpen entstehen im Zusammenhang mit den Bauleitplanverfahren keine Kosten.

Entwurfsverfasser Begründung (Entwurf)

Stadtplanung Zimmermann
Linzer Straße 31
50939 Köln

Entwurfsverfasser Umweltbericht (Entwurf):

Calles De Brabant
An der Ronne 48a
50859 Köln