



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan KE 321 „Am Falder/Auf dem Bürrig“

INHALTSVERZEICHNIS

1. Inhalt des Bebauungsplans	2
1.1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung.....	2
1.2. Verfahrensstand	2
2. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	2
3. Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	4
3.1. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
3.2. Erste Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	4
3.3. Zweite Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	5
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7



1. Inhalt des Bebauungsplans

1.1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung KE 321 ist es, in Verbindung mit der Aufstellung der 56. Flächennutzungsplan-Änderung (FNP), das Planungsrecht für die Errichtung eines Fachmarktzentrums (FMZ) zu schaffen, das die Nutzung des Gesamtareals durch vornehmlich großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 35.800 qm ermöglicht. Mit der Planung werden die Voraussetzungen zur Unterbringung eines in Kerpen zurzeit großenteils defizitären Warenangebotes geschaffen, das bisher in Kerpen nicht untergebracht werden konnte. Dem Belang Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 (6) Nr. 4 BauGB misst die Planung eine besondere Bedeutung bei.

Für Teilflächen des Bebauungsplanes KE 321 (zwischen „Sindorfer Straße“ und „Auf dem Bürrig“) besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 (BauNVO 1968), der in diesem Bereich Grünfläche festsetzt. Die übrigen Flächen sind als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Insofern ergibt sich die Notwendigkeit, für das vorgesehene städtebauliche Nutzungskonzept zur Regelung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung einen Bebauungsplan aufzustellen sowie den FNP für diesen Bereich zu ändern, dessen Darstellungen dem Planvorhaben ebenfalls entgegenstehen.

Der Planungswille, im Bebauungsplangebiet 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 wurden die angrenzenden Flächen mit dem bestehenden SB-Warenhaus „Kaufland“ in die städtebaulichen Gesamtbetrachtungen und somit auch in die FNP-Änderung einbezogen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird für das Kauflandgrundstück der eigenständige Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ aufgestellt.

1.2. Verfahren

- Aufstellungsbeschluss: 24.04.2007
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 08.05.2007 bis einschl. 06.06.2007
- frühzeitige Beteiligung der Behörden: 08.05.2007 bis einschl. 06.06.2007
- öffentliche Auslegung: 19.11.2007 bis einschl. 20.12.2007
- Beteiligung der Behörden: zeitgleich zur Offenlage
- erneute öffentliche Auslegung: 21.04.2008 bis einschl. 06.05.2008
- erneute Beteiligung der Behörden: zeitgleich zur erneuten Offenlage
- Satzungsbeschluss: 17.06.2008
- Rechtskraft: 30.08.2008

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 1 (5) und (7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Grundlage für die Festlegung des Umfangs und der Qualität der Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der landschaftspflegerische Fachbeitrag.

Teile der Kompensationsmaßnahmen für den durch die Planung ausgelösten Eingriff finden sich in Form von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wieder.



Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan KE 321 „Am Falder/ Auf dem Bürrig“ im Stadtteil Kerpen

Die Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der landschaftspflegerischen Festsetzungen (Punkt 7.2.) dienen, neben einer beabsichtigten Gestaltwirkung, u.a. diesem Zweck.

Als Ergebnis des Umweltberichtes kann zusammenfassend festgestellt werden, dass durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft in großem Umfang vorbereitet werden. Es werden zum Teil erhebliche Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Flora, Fauna, Landschaftsbild, Boden und Grundwasser durch Realisierung der Planung auftreten. In der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein hohes Ausgleichsdefizit, das überwiegend extern ausgeglichen werden muss.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises erfolgt die externe Kompensation über das Ökokonto der Stadt Kerpen. Als konkrete Maßnahme ist die Beanspruchung der Maßnahmenfläche 7 vorgesehen. Die Fläche liegt westlich des Boisdorfer Sees (Gemarkung Mödrath, Flur 2, div. Flurstücke) und umfasst insgesamt 162.500 m². Die ehemals intensiv genutzte Grünlandfläche (Heuwiese) wird durch eine punktuelle Pflanzung von Obstbäumen alter Sorten und die Eingrünung mit Strauchhecken eine Aufwertung erfahren. Um das Kompensationsdefizit durch die Planung auszugleichen, wird eine Fläche von 10,75 ha benötigt. Das entspricht einem Flächenanteil von 66,18 % an der Maßnahmenfläche 7.

Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen über das Ökokonto der Stadt Kerpen erfolgt auf den Maßnahmenflächen eine Extensivierung der Nutzung, wodurch auch die allgemeinen Bodenfunktionen gestärkt werden. Da mit der Realisierung des Fachmarktzentrums überwiegend in Offenlandbiotopen eingegriffen wird, kann mit der vorgesehenen Ersatzmaßnahme eine funktionale, 100 %ige Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft gewährleistet werden.

Die konkreten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wurden im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt und bilanziert. Detaillierte Information sind dem Umweltbericht, Kapitel 8 der Begründung, sowie dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Die sich aus der Bestandsnutzung (Wohnen) bzw. aus den geplanten Nutzungen am jeweils einschlägigen Immissionsort ergebenden Schutzansprüche auf das Schutzgut Mensch sind bei der Maßnahmenrealisierung zu berücksichtigen. Ein entsprechender Nachweis auf Einhaltung der zulässigen Lärmwerte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Auf eine ggf. erhöhte Lärmbelastung von Teilen des Plangebietes insbesondere durch Kfz-bedingten Verkehrslärm und Gewerbelärm wird im Bedarfsfall durch geeignete Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren reagiert werden. Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans sind hierzu nicht erforderlich. 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.

Fazit

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

Für die genannten Auswirkungen werden mögliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorgesehen. Für verbleibende Beeinträchtigungen für Flora und Fauna ist ein Ausgleich vorgesehen. Dieser erfolgt sowohl innerhalb des Plangebietes durch Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen als auch, zum Großteil, außerhalb des Plangebietes (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan).



Die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen führen voraussichtlich nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.

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

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

3. Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Folgenden werden die Kernaussagen der wesentlichen Stellungnahmen der Bürger und Behörden zusammenfassend wiedergegeben und die zugehörigen Abwägungsentscheidungen dargelegt. Die einzelnen Stellungnahmen sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind den Verwaltungsvorlagen zum Offenlagebeschluss, zum erneuten Offenlagebeschluss sowie zum Satzungsbeschluss zu entnehmen.

3.1. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Mit Bekanntmachung vom 05.05.2007 wurde in der Zeit vom 08.05.2007 bis einschl. 06.06.2007 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Es sind 3 Schreiben mit Anregungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen. Ein Großteil des Anregungsinhaltes bestand aus Hinweisen, die zur Kenntnis genommen und ggf. an die entsprechenden Stellen weitergegeben wurden (Fachämter, Projektentwickler etc.).

Kritische Anregungen bezogen sich schwerpunktmäßig auf die bestehende und durch die Planung zusätzlich verursachte Verkehrsbelastung sowie die einher gehenden Lärmbeeinträchtigungen und Sicherheitsrisiken. Diese Anregungen wurden im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und im Ergebnis dessen zurückgewiesen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.05.2007 aufgefordert ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB bis zum 05.06.2007 abzugeben. Insgesamt 12 Behörden haben Stellung genommen.

Zudem wurde den Trägern öffentlicher Belange am 30.05.2007 im Rathaus der Stadt Kerpen ein Scopingtermin angeboten, der die Möglichkeit zur Rücksprache und Erörterung der Planung gab.

Der weitaus größte Teil der Stellungnahmen bestand aus Hinweisen, die zur Kenntnis genommen wurden oder aber aus Anregungen, die beachtet und in das weitere Verfahren eingestellt wurden. Einige Anregungen wurden jedoch auch zurückgewiesen, wie z. B. die Forderung einer Einfriedung der L 122 oder der Einhaltung eines durchgängigen 35m-Abstandes zum angrenzenden Wald.

3.2. Erste Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Mit Bekanntmachung vom 09.11.2007 wurde in der Zeit vom 19.11.2007 bis einschließlich 20.12.2007 die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Offenlage wurden 21 Stellungnahmen seitens der Bürger in das Verfahren eingebracht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.11.2007 aufgefordert ihre Stellungnahme im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB bis zum 20.12.2007 abzugeben.



Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan KE 321 „Am Falder/ Auf dem Bürrig“ im Stadtteil Kerpen

Die Anregungen der im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes von Behörden, Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit zahlreich eingebrachten Stellungnahmen bildeten folgende Themenschwerpunkte:

- Einzelhandel
 - Methodik des Gutachtens
 - Bestimmung der Sortimente und Größe der Verkaufsflächen
 - Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet
 - Auswirkungen auf die Versorgungszentren der Nachbargemeinden
 - Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landesplanung
- Verkehrserschließung:
 - Um- und Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen
 - Anbindung an klassifizierte Straßen (K17/ L 122)
 - Verkehrslärmimmissionen

Einzelhandel

Von den Eingabenstellern (u.a. den Gemeinden Bergheim, Bedburg und Frechen, der IHK, dem EHDV sowie den örtlichen Interessenvertretungen des Handels) wurden Stellungnahmen abgegeben, deren Inhalte sich im Wesentlichen mit der Methodik des BBE-Einzelhandelsgutachtens sowie mit den Auswirkungen der geplanten Sortimente und deren Verkaufsflächengrößen befassen.

In einer ergänzenden Stellungnahme zu den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und zur Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landesplanung (§ 24a LEPro) hat die BBE zu den Anregungen von fachgutachterlicher Seite her Stellung genommen. Die Anregungen wurden bei der Fortentwicklung der Projektplanung wie folgt berücksichtigt:

- Reduzierung der Gesamtverkaufsflächen von 42.000 qm auf 35.800 qm
- Deutliche Reduzierung der Verkaufsflächen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente
- Verzicht auf einzelne Sortimente

Verkehrerschließung

Die äußere und innere Erschließung des Fachmarktzentrum wurde mit den Straßenbaulastträgern (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Kreisverwaltung Rhein-Erft, Stadt Kerpen) abgestimmt. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden für einen Endausbau im Bebauungsplan festgesetzt. Änderungen hierzu ergaben sich im Bereich des geplanten Kreisverkehrs (Anbindung an das Fachmarktzentrum) sowie im Bereich der Sindorfer Straße. Die innere Erschließung zwischen Kreisverkehr (L 122) und Sindorfer Straße wird zukünftig über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit als öffentliche Durchfahrungsmöglichkeit gesichert.

Der Anregung einer Anwohnerin wurde dahingehend gefolgt, dass die Auswirkungen des Fachmarktzentrum auf die Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Sindorfer Straße durch das Gutachterbüro ACCON Köln GmbH ergänzend untersucht wurden. Die festgestellte Pegelzunahme von ca. 2 dB(A) führt jedoch zu keiner Verschlechterung der Situation in unzulässiger Weise.

3.3. Zweite Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange § 4a (3) BauGB

Durch die Fortentwicklung der Projektplanung ergaben sich nach der ersten Offenlage folgende Änderungen für den Bebauungsplan:

- Reduzierung der Gesamtverkaufsflächen von 42.000 qm auf 35.800 qm
- Deutliche Reduzierung der Verkaufsflächen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente
- Verzicht auf einzelne Sortimente
- Ergänzung der Nutzungsart „Spielhalle“
- Änderungen von Gebäudehöhen



Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan KE 321 „Am Falder/ Auf dem Bürrig“ im Stadtteil Kerpen

- Änderung von Baugrenzen
- Sicherung von Fahrrechten (Privatstraßen)
- Erweiterung des Geltungsbereiches im Bereich „Kaufland“

In der Gesamtheit der geplanten Bebauungsplanänderungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich.

Für die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB wurde bestimmt, dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 2 Wochen verkürzt werden. Die erneute öffentliche Auslegung wurde somit vom 21.04.2008 bis einschl. 06.05.2008 durchgeführt. Auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2008 aufgefordert, ihre Stellungnahme im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB bis zum 06.05.2008 abzugeben.

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gingen erneut zahlreiche Stellungnahmen der Öffentlichkeit (72 Stellungnahmen) sowie insgesamt 16 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden ein. Neben dem Thema Einzelhandel bildeten vor allem die hinzugekommene Nutzungsart „Spielhalle“ im SO 1 und eine mögliche Erschließung des Fachmarktzentrums für den Lieferverkehr über die „Philipp-Schneider-Straße“ die Schwerpunkte der Eingaben.

Zu den Themen „Spielhalle“ und „Erschließung Philipp-Schneider-Straße“ sind neben den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit auch mehrere Unterschriftenlisten eingegangen.

In Auswertung der im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sowie in Umsetzung allgemeiner Planänderungserfordernisse haben sich nach Abschluss der 2. Offenlage folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfes ergeben, die in das Satzungsexemplar der Planzeichnung resp. in die zugehörige Begründung eingeflossen sind:

Überarbeitung Einzelhandelskonzept

In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln als zuständige Landesplanungsbehörde wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen an die Begrifflichkeiten des § 24 a LEPro dahingehend angepasst, dass das Fachmarktzentrum einen Teil eines bipolaren zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteil Kerpen bildet. Der Rat der Stadt Kerpen hat am 17.06.2008 die Änderung des Einzelhandelskonzeptes beschlossen. Bei der Neudefinition des bipolaren ZVB's wird jedoch nicht von der ursprünglichen Zielsetzung und Charakteristik abgewichen, dass das Fachmarktzentrum primär großflächige, nicht-zentrenrelevante Sortimente vorhalten soll und wird. Das Warenangebot der zentrenrelevanten Sortimente bleibt im Schwerpunkt (bezogen auf VK-Flächen und Sortimentspalette) auf den historischen Ortskern beschränkt. Die Begründung zur 56. FNP- Änderung (siehe Begründung Seite 22 ff.) sowie zum Bebauungsplan KE 321 wurden entsprechend angepasst. Inhaltliche Änderungen der Satzung waren diesbezüglich nicht erforderlich.

Anpassung der „Kerpener Liste“

Im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde auch die „Kerpener Liste“ (nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente) deklaratorisch überarbeitet. Um definitorisch eindeutige Festlegungen zu treffen, stützt sich die überarbeitete „Kerpener Liste“ nun auf die „Systematik der Wirtschaftszweige“ (WZ 2008), in die jedes Einzelhandelssortiment genau eingeordnet werden kann. Wird in einem Bebauungsplan künftig auf die „Kerpener Liste“ Bezug genommen, ergibt sich dadurch eine genaue Sortimentsbestimmung und Missverständnisse bei der Auslegung einer textlichen Festsetzung werden vermieden. Inhaltliche Änderungen ergeben sich für den Bebauungsplan hierdurch nicht.

Nutzungsart „Spielhalle“

Die Anregung aus der Öffentlichkeit wurde berücksichtigt. Die Nutzungsart „Spielhalle“ wurde in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ersatzlos gestrichen.



Zufahrtsverbot „Philipp-Schneider-Straße“

Die Anregung aus der Öffentlichkeit, eine Zufahrtmöglichkeit zum FMZ aus Richtung „Philipp-Schneider-Straße“ auszuschließen, wurde berücksichtigt. Durch die Festsetzung eines „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ (gemäß Planzeichenverordnung) im Bebauungsplan entlang der „Philipp-Schneider-Straße“ wird dies verbindlich und abschließend geregelt.

Hierdurch wird sichergestellt, dass die Fahrerschließung des FMZ, wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, 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 mit einer verkehrssicher herzustellenden Querung des geplanten Nord- Süd-Fußweges.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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, das sich schwerpunktmäßig im Bereich des großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels bewegt, wieder an Kerpen gebunden werden und somit die Stadt Kerpen als Einzelhandelsstandort insgesamt stärken.

Dies stellt vor dem Hintergrund grundsätzlicher stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischer Zielstellungen einen wesentlichen Nutzungsbaustein dar, dem keine grundsätzliche Alternativenbetrachtung entgegenzustellen ist. Die konkrete Aussicht auf eine zeitnahe Umsetzung wesentlicher Teile der formulierten Planungsziele auf Basis des geschaffenen Planungsrechts unterstützt die Ausrichtung auf das gewählte Nutzungsgüst.

Bezogen auf die Standortwahl ergeben sich keine Planungsalternativen. Alternativstandorte zur Errichtung eines Fachmarktzentrums dieser Größenordnung sind in Kerpen nicht vorhanden. Der gewählte Standort ist der einzige im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellte Bereich mit der erforderlichen Flächengröße.

Köln, 30.08.2008

Stadtplanung Zimmermann
Linzer Straße 31
50939 Köln