



Stadt Kerpen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BU 317
„Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“
in Kerpen-Buir

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

(Stand Oktober 2007)

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan BU 317
„Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“
in Kerpen-Buir



Lage des Plangebietes



1. Inhalt des Bebauungsplanes

1.1 Anlass und Ziel der Planung, Ausgangslage, Festsetzungen

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb „Anstelburg“ in Kerpen-Buir in eine Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde mit angegliederter Pensionstierhaltung umzunutzen. Die Planung ist zunächst im Zusammenhang mit einer generellen Modernisierung und Rationalisierung in der Landwirtschaft zu sehen, die u.a. mit einem Rückzug der Landwirtschaft aus den ländlich geprägten Orten verbunden ist. Die alte Bausubstanz entspricht häufig nicht mehr modernen Produktionsbedingungen oder Hygieneanforderungen. Große Scheunen und Viehställe werden nicht mehr gebraucht. Aufgrund des zunehmenden Verkehrs und der heranrückenden Wohnbebauung wird es auch zunehmend schwierig, die Höfe mit den immer größer werdenden Landmaschinen zu erreichen. Eine Konsequenz dieser Entwicklungen ist die Aussiedlung der landwirtschaftlichen Betriebe an den Ortsrand.

Häufig gehen mit der landwirtschaftlichen Nutzung auch die charakteristischen Hofanlagen und hofnahen Freiflächen verloren. So geschehen z.B. bei dem ehemaligen Schickshof südöstlich des Plangebietes (heute Einfamilienhausbebauung). Mit dem Verlust der bäuerlichen Bausubstanz schwindet der Bezug der ländlichen Ansiedlungen zur umgebenden Kulturlandschaft. Das überlieferte Ortsbild wandelt sich. Ähnliches gilt für die bäuerliche Großtierhaltung.

Das landwirtschaftliche Anwesen „Anstelburg“ soll unter weitgehender Wahrung des bisherigen Erscheinungsbildes in eine Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde mit angegliederter Pensionstierhaltung umgebaut werden (Abbruch, Teilabbruch, Sanierung, Neubau). Die Planung knüpft sowohl in der Nutzung (Großtierhaltung) als auch in der Baustruktur (großmaßstäbliche Wirtschaftsgebäude, kleiner Wohnteil, hofnahe Weiden, innenliegender Wirtschaftshof) an die strukturbildenden Merkmale der alten Anlage an. Die Kontur des Vierkanthofes wird aufgenommen, die eindrucksvolle Eingangsgeste bleibt unverändert (Zufahrtsallee, Weißdornhecke, hofnahe Weiden).

Die Planung reagiert außerdem auf die wachsende Bedeutung des Pferdesports bzw. der privaten Pferdehaltung im Rhein-Erft-Kreis. Aufzucht und Pflege von Turnier- und Freizeitpferden haben sich in den letzten Jahrzehnten zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor entwickelt.

Die Einrichtung schließt eine Versorgungslücke zwischen der Intensivtiermedizin und den privaten Pferdehaltern. Außer dem Rehabereich sollen noch ca. 30 herkömmliche Einstellplätze für Pferde in die Anlage integriert werden. Die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung sind:

- Errichtung einer Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde mit angegliederter Pensionstierhaltung,
- Erhalt, Umnutzung und Weiterentwicklung einer ortsbildprägenden Hofanlage unter Wahrung einer im weitesten Sinne „landwirtschaftlichen“ Nutzung,
- Ergänzung der Freizeitangebote und Verbesserung der tiermedizinischen Versorgung im Stadtgebiet Kerpen.

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“ mit einer GRZ von 0,5 und abweichender Bauweise (Reithalle und Longieranlage können im Norden des Plangebietes an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden, alle anderen Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet) fest. In dem Sondergebiet sind neben Reithalle, Longierzirkel, Rehabilitation, Stall, Wohnen/Büro außerdem in Nebenanlagen Stellplätze, ein Außenreitplatz sowie ein Dungplatz/Mistcontainer festgesetzt. Weiterhin setzt der Bebauungsplan private Grünflächen und 25 zu erhaltende Einzelbäume fest.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“ in Kerpen-Buir

1.2 Verfahren Vorhabenbezogener Bebauungsplan BU 317

- Aufstellungsbeschluss: 28.06.2005
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 12.09.2005-14.10.2005
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange: 29.07.2005-31.08.2005
- Benachrichtigung der Behörden und sonstiger TÖB: 06.09.2006
- öffentliche Auslegung: 07.09.2006-09.10.2006
- Satzungsbeschluss: 12.12.2006

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 22.10.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden und damit in Kraft getreten.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Umweltbericht, Gutachten, Fachbeiträge

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB 2004 wurde für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt, beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen dargestellt. Die Stadt Kerpen hat dazu in einem ersten Schritt Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange festgelegt. Diese Festlegung erfolgte in zwei Stufen:

In einem ersten Abstimmungsgespräch am 21.04.2005 wurden die zu untersuchenden Umweltbelange aus Sicht der Stadt Kerpen zusammengestellt und die erforderlichen Gutachten festgelegt (Landschaftspflegerischer Begleitplan, Schalltechnische Untersuchung.)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die beteiligten Stellen aufgefordert, sich ausdrücklich auch zum erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern. Die entsprechenden Angaben sind in die abschließende Beurteilung nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB eingeflossen. Zusätzliche Gutachten waren nicht erforderlich.

2.2 Erhebliche Umweltauswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Bestandsbeurteilung und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ist von keiner erheblichen Auswirkung im Sinne des BauGB auszugehen. Es wird jedoch empfohlen, dass eine Überwachung der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere vorgenommen wird, da sowohl die Erhaltung des alten Baumbestandes als auch die Einhaltung der Artenschutzmaßnahmen an den Gebäuden Voraussetzungen dafür sind, dass keine erheblichen Auswirkungen vorliegen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die einzigen erkennbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der zusätzlichen Bodenversiegelung, dem Verlust von Grünland (Fettweide, Hausgarten) sowie dem Verlust von einzelnen alten Laubbäumen zu erkennen. Diese Eingriffe sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig, da sie in dem geplanten Umfang bereits vor Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig waren.



Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 aus dem Jahre 1971 der für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ festsetzt, wäre jederzeit eine vergleichbare Sanierung/Ergänzung/Erweiterung der Wirtschaftsgebäude zulässig gewesen. Die o.g. Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Wesentlichen durch den Neubau von Gebäuden auf bisherigen Freiflächen verursacht. Die geplante Nutzung dieser Gebäude hat auf die Eingriffswirkung keinen Einfluss.

Die unvermeidbare Beeinträchtigung der Belange des Bodendenkmalschutz werden durch die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz, den weitgehenden Verzicht auf Unterkellerung bei Neubaumaßnahmen sowie durch eine archäologische Begleitung auf das unvermeidliche Maß begrenzt bzw. ausgeglichen (Ersatzmaßnahme).

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Folgenden werden die wesentlichen Stellungnahmen der Bürger und Behörden kurz dargestellt und die jeweilige Abwägungsentscheidung erläutert (*kursiv*). Die einzelnen Stellungnahmen, sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind den Verwaltungsvorlagen zum Offenlagebeschluss und zum Satzungsbeschluss zu entnehmen. Da die Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan BU 317 und zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel betrieben wurden, haben sich Bürger und die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange i.d.R. zu beiden Verfahren mit einer gemeinsamen Stellungnahme geäußert. In der Zusammenschau wird auf die Stellungnahmen in Bezug auf den VEP BU 317 eingegangen.

3.1 Vorverfahren

3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

§ 3 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 12.09.2005 bis zum 14.10.2005 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen im Rathaus Kerpen durchgeführt. Es wurden insgesamt 4 Stellungnahmen abgegeben. Die Anregungen konnten teilweise berücksichtigt werden.

- Bedenken aus immissionsrechtlicher Sicht, einschlägige Grenzwerte für die benachbarten Allgemeinen Wohngebiete müssen eingehalten werden. Anregung einer Einfriedung des Betriebsgeländes mit einer mindestens 2 - 2,5 m hohen undurchlässigen Wand (nach Westen zu den Grundstücken am Neuen Weg und nach Süden zur St. Michael Straße).

Der Bebauungsplan stellt durch eine Reihe immissionsrelevanter Festsetzungen sicher, dass die geplante Nutzung zu keinen Belästigungen in der Nachbarschaft führt. Verglichen mit der zuletzt ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung verringert sich der Störungsgrad der Anlage erheblich. Die geforderte Einfriedung des Betriebsgeländes mit einer 2 – 2,5 m hohen Mauer ist aus stadtgestalterischen Gründen nicht möglich. Auch würde durch diese Maßnahme kein erkennbarer Beitrag zum Immissionsschutz geleistet.

- Bei Erfüllung folgender Forderungen werden keine Bedenken erhoben:
 - Höhenbegrenzung der Gebäudeteile, die dem Grundstück des Einwenders gegenüber liegen. Ausbildung eines Flachdaches oder alternativ eines Satteldaches mit höchstens 25 ° Dachneigung (ohne Drempe),
 - diejenigen Fassaden, die dem Grundstück des Einwenders gegenüber liegen, sollen ohne Fensteröffnungen ausgebildet werden (Immissionsschutz),
 - in den Obergeschossen soll jegliche immissionsträchtige Nutzung verhindert werden.

Bei dem Gebäudeteil, das dem Grundstück des Einwenders gegenüberliegt, handelt es sich um das Stallgebäude. Das geplante Gebäude liegt im Mittel 15 m von der Grund-



Vorhabenbezogener Bebauungsplan BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“ in Kerpen-Buir

stücksgrenze und ca. 40 m vom Wohnhaus des Einwenders entfernt. Die Traufhöhe des geplanten Stalls liegt bei ca. 3,2 m, die Firsthöhe bei ca. 6,5 m über Gelände. Die geforderte Höhenbegrenzung ist somit bereits umgesetzt. Auch die geforderte Dachneigung von 25 ° wird aufgegriffen. Der ordnungsgemäße Betrieb der Ställe erfordert ein Mindestmaß an Fensterfläche auch in der westlichen Fassade. Ein vollständiger Verzicht auf jegliche Öffnung ist außerdem mit den Anforderungen an eine artgerechte Haltung der Tiere nicht vereinbar. Bei Umsetzung der Empfehlungen des Staatlichen Umweltamtes ist davon auszugehen, dass erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft nicht eintreten werden. Das betreffende Gebäude verfügt über kein Obergeschoss. Auch Einblicke aus den Wohnungen im Rehatrakt sind ausgeschlossen (keine Fenster nach Westen).

- Bedenken zum zukünftigen Verkehrsaufkommen der Anlage

Das projektbedingte Verkehrsaufkommen kann problemlos in den umliegenden Straßen bewältigt werden. Es kommt zu keinem Zeitpunkt zu erkennbaren Belastungen der Nachbarschaft oder zu einer Gefährdung der Kinder auf dem Schulweg durch PKW oder Reiter.

- Zweifel an der Plausibilität der gewählten Baugebietsbezeichnung „Gesundheits- und Therapieeinrichtung“. In Wirklichkeit würde die normale Pensionstierhaltung überwiegen.

Der konzeptionelle Schwerpunkt der geplanten Anlage liegt in der Therapieeinrichtung für Pferde. Auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes ist hier wesentlich verankert. Um die besondere medizinische Ausrichtung des Vorhabens auch in Abgrenzung zu reinen Pensionstierhaltungen oder sonstigen Reitanlagen zu betonen, wurde die Bezeichnung beibehalten.

3.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

§ 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 29.07.2005 aufgefordert, ihre Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 31.08.2005 abzugeben. Insgesamt 21 Behörden haben Stellung genommen. Die Anregungen konnten überwiegend berücksichtigt werden.

- Für den Erfstverband bestehen keine Bedenken, wenn die Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen gefördert wird. Ggf. kann das Niederschlagswasser der befestigten Hofflächen für Feuerlöschzwecke gesammelt werden.

Entsprechende Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung sind im B-Plan enthalten (Textliche Festsetzung 1.6). Im Rahmen der Hochbauplanung wird geprüft, in welcher Weise das Regenwasser für betriebliche Zwecke eingesetzt werden kann (z.B. Beregnung des Außenreitplatzes, Gartenbewässerung, etc.).

- Der Rhein-Erft-Kreis (ULB) nimmt Stellung, dass der geplante Abriss der alten Scheune außerhalb der Nist- und Brutzeit vorzunehmen ist (1.3.–1.10.). Vor dem Abbruch ist zu prüfen, ob sich Eulen, Fledermäuse etc. im Gebäude aufhalten. In dem neuen Gebäude sollen Einflugmöglichkeiten sowie Nistkästen für Fledermäuse, Eulen, Schwalben, etc. vorgesehen werden, um den Fortbestand der vorgenannten, unter Artenschutz stehenden Populationen, zu ermöglichen. Der geplante Reitplatz befindet sich im Süden und Westen im Wurzelbereich von schutzwürdigem Baumbestand, welcher durch den Bau und den Betrieb des Platzes nicht beeinträchtigt werden darf.

Eine entsprechende Festsetzung zum Artenschutz wurde in den B-Plan aufgenommen (textliche Festsetzung 1.6). Die angesprochenen schutzwürdigen Bäume wurden in der



Vorhabenbezogener Bebauungsplan BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“ in Kerpen-Buir

Planzeichnung als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Die angesprochene Nebenanlage „Außenreitplatz“ wird nicht versiegelt.

- Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege und das Rheinische Amt für Denkmalpflege geben Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal Anstelburg

Die Planung wurde in enger Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege entwickelt. In der Planzeichnung wurde der heute bekannte Schutzbereich des Bodendenkmals Nr. 156 Anstelburg nachrichtlich übernommen. Ein entsprechender Hinweis wurde ebenfalls aufgenommen (Hinweise und Empfehlungen, Nr. 3).

- keine Bedenken von Seiten des Staatlichen Umweltamtes zum Immissionsschutz

3.2 Offenlage und Beteiligung der Behörden

§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

3.2.1 Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger

§ 3 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 07.09.2006 bis zum 09.10.2006 wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Aushang der Unterlagen im Rathaus Kerpen durchgeführt. Es wurden insgesamt 12 Stellungnahmen z.T. mit identischem Inhalt abgegeben. Die Anregungen konnten teilweise berücksichtigt werden.

- Bedenken gegen die geplante Ausdehnung des Betriebsgeländes nach Nordosten in den angrenzenden Park hinein (Verlust von Naherholungsfläche, Verlust von Spielmöglichkeiten, Erhalt des Baumbestandes).

Der Anregung, auf die geplante Einbeziehung einer ca. 1.200 m² großen Parkfläche zu verzichten, konnte nicht gefolgt werden. Der Freizeitwert der insgesamt ca. 3 ha großen innerörtlichen Parkanlage wird durch die geplante Verkleinerung um ca. 1.200 m² (4 %) in keiner Weise beeinträchtigt. Der eindrucksvolle Baumbestand soll erhalten werden. Die Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen wird durch die geplante Maßnahme in keiner Weise beeinträchtigt. Zur Verbesserung der Betriebsorganisation und zur Vergrößerung der hofnahen Bewegungs- und Auslaufflächen ist die geplante Abrundung des Betriebsgeländes erforderlich.

- Zweifel, ob die vorhandenen Weideflächen zum Betrieb der Anlage ausreichen. Eine weitere Inanspruchnahme des Parks wird befürchtet (Ausverkauf).

Mit der geplanten Abrundung des Betriebsgeländes stehen ausreichend hofnahe Freiflächen zur Verfügung. Langfristig ist es jedoch durchaus vorstellbar, dass zusätzliche Auslauf- oder Weideflächen im weiteren Umfeld der Anlage dazugepachtet werden. An einen „Ausverkauf“ des Parks ist dabei allerdings nicht gedacht.

- Zweifel an der generellen Eignung des Standortes, nicht zuletzt aufgrund der befürchteten Emissionen. Alternativ wird eine Verlagerung in ein Gewerbegebiet am Ortsrand vorgeschlagen.

Von der geplanten Anlage gehen keine erheblichen Störungen für die Nachbarschaft aus. Das Vorhaben fügt sich in den ländlichen Charakter der Umgebung ein. Ziel des Vorhabens ist die verträgliche Umnutzung der Hofanlage „Anstelburg“. Der Standort ist gerade unter dem Gesichtspunkt der Innenentwicklung für das Vorhaben geeignet.



- Es wird befürchtet, dass mit der geplanten Nutzung voraussichtlich eine ganz erhebliche Zunahme der Lärmimmissionen in den angrenzenden Wohngebieten einhergehen wird. Auch die Belastung durch KFZ- bedingte Luftschadstoffe wird zunehmen.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Köln wurde ein übergreifendes Konzept zum Schutz der Umgebung vor Gewerbelärm entwickelt. Das Immissionsschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass alle einschlägigen Grenz- und Orientierungswerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten deutlich unterschritten werden. Das Gutachten wurde vom Staatlichen Umweltamt Köln geprüft und für plausibel erachtet. Die geplante Anlage kann problemlos in Einklang mit den einschlägigen Lärmschutzvorschriften betrieben werden. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in den umgebenden Straßen und des geringen projektbedingten Zusatzverkehrs kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden.

- Darüberhinaus wird befürchtet, dass auch mit einer erheblichen Geruchsbelästigung zu rechnen sei.

Nach üblicher Auffassung gehen von einer klinikähnlichen tiermedizinischen Einrichtung mit besonders hohen hygienischen Standards regelmäßig keine erheblich belästigenden Gerüche aus. Die Vorhabenträgerin hat in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Köln ein übergreifendes Immissionsschutzkonzept erarbeitet, um Geruchsemissionen der Anlage weitgehend zu vermeiden oder zumindest durch geeignete bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu verringern. Die Empfehlungen des Staatlichen Umweltamtes Köln wurden umgesetzt.

- Weiterhin wird befürchtet, dass im Umfeld der geplanten Anlage durch die Pferde vermehrt beißende und stechende Insekten auftreten. Durch den Einsatz eines speziellen Moskitozaus am Rande der Koppeln sollen gesunde Wohnverhältnisse und eine uneingeschränkte Gartennutzung sichergestellt werden.

Der Anregung, einen besonderen Mückenzaun festzusetzen, kann nicht gefolgt werden. Erkenntnisse über eine besondere Gefährdung der umgebenden Wohnbebauung durch Insekten in Folge von Pferdehaltung im üblichen Rahmen liegen nicht vor. Die hohen Hygienestandards der klinikähnlichen Einrichtung tragen außerdem dazu bei, das Insektenaufkommen zu begrenzen.

- Es wird vorgetragen, dass die Errichtung einer Reitsporthalle und Pferdepension dieser Größenordnung im Innenbereich unverhältnismäßig und auch nicht zweckmäßig sei. Der Bedarf für die Errichtung einer derartigen Anlage ist nicht zu erkennen. Außerdem wird die Höhe abgelehnt.

Die Vorhabenträgerin hat sich im Vorfeld der Investitionsentscheidung eine Übersicht über die wirtschaftlichen Grundlagen des Projektes und die möglichen Marktchancen verschafft. Vergleichbare Rehabilitationseinrichtungen für Pferde sind in der Region nicht vorhanden. Das Projekt ist wirtschaftlich tragfähig. Nach allgemeiner Auffassung ist die geplante Höhenentwicklung für einen ordnungsgemäßen Betrieb der Halle erforderlich (Bewegungsraum für Pferd und Reiter, ausreichender Luftraum, Belichtung, Befahrbarkeit der Halle mit LKW). Die geplante Halle fügt sich auch in der Höhe harmonisch in die umgebende Bebauung ein.

- Zweifel an der Plausibilität der gewählten Baugebietsbezeichnung „Gesundheits- und Therapieeinrichtung“. In Wirklichkeit überwiege die Pensionstierhaltung (Etikettenschwindel). Gerade aber mit Pensionstierhaltung sind erhebliche Nachbarschaftskonflikte verbunden.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“ in Kerpen-Buir

Der Schwerpunkt der geplanten Anlage liegt in der Therapieeinrichtung für Pferde. Auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes ist hier wesentlich verankert. Um die besondere medizinische Ausrichtung des Vorhabens auch in Abgrenzung zu reinen Pensionstierhaltungen oder sonstigen Reitanlagen zu betonen, wurde die Bezeichnung beibehalten. Inwiefern mit der Pensionstierhaltung im Vergleich zur Reha-Anlage besonders schädliche Auswirkungen für die Nachbarschaft verbunden sein sollen, lässt sich nicht erkennen.

- Durch den zusätzlichen Verkehr werden erhebliche Probleme in der Nachbarschaft befürchtet. Die Parksituation auf der St.-Michael-Straße wird sich gravierend verschlechtern. Die ohnehin knappen Parkplätze auf der Straße werden weiter verringert. Die Anwohner der St.-Michael-Straße sind darauf angewiesen, ihre KFZ auf der Straße abzustellen. Es werden negative Auswirkungen auf die Sicherheit der Kinder erwartet.

Die St.-Michael-Straße verfügt über deutliche Kapazitätsreserven, um völlig problemlos zusätzliche Fahrzeugbewegungen aufzunehmen, ohne dabei die Verkehrssicherheit in Frage zu stellen. Selbst in betriebsbedingten Spitzenstunden wird es in keinem Fall zu erheblichen Behinderungen in den angrenzenden Straßenräumen kommen. Sämtliche erforderlichen Stellplätze werden auf dem Betriebsgelände untergebracht.

- Durch die geplante Grenzbebauung zum Kirmesplatz (Reithalle) geht ein vorhandener Grünstreifen und damit die zukünftige Randbegrünung des Gewerbebetriebes verloren. Da dieser Bereich gleichzeitig als rückwärtige Feuerwehrezufahrt genutzt wird, ist zu befürchten, dass hier nur einzelne Sträucher als Ersatz angepflanzt werden sollen, die als Sichtschutz ungeeignet erscheinen. Genaue Angaben zur Randbepflanzung sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden (Pflanzqualität, Anzahl der Pflanzen etc.).

Der Anregung, weitergehende Aussagen zur künftigen Bepflanzung des Grünstreifens nördlich der Reithalle in die Bebauungsplanunterlagen aufzunehmen, wird gefolgt. Im Durchführungsvertrag wird ein entsprechender Passus ergänzt. Die Fläche ist nicht als Aufstellfläche für die Feuerwehr vorgesehen.

- Als Ausgleich für die Verkleinerung des Kirmesplatzes durch die indirekte Inanspruchnahme des 5m- Streifens unmittelbar nördlich des Betriebsgeländes, soll auf der nördlichen Seite des Kirmesplatzes eine Ersatzfläche von der Kirche angepachtet werden. Diese Fläche ist dafür ungeeignet, weil sie als Bauplatz für eine Ersatzkirche vorgesehen ist und in Teilen mit Obstbäumen bestanden ist.

Die Ersatzfläche wird notwendig, weil der unmittelbar an das Betriebsgelände angrenzende Grünstreifen aufgrund der Nähe zur Reithalle nur noch eingeschränkt als Stellfläche für Fahrgeschäfte, Schießbuden etc. genutzt werden kann. Die Rahmenbedingungen zur Nutzung der o.g. Ersatzfläche wurden mit allen Beteiligten abgestimmt. Eine einvernehmliche Lösung liegt vor. Ein Ersatzstandort für eine Kirche wird auf absehbare Zeit nicht benötigt, die angesprochenen Obstbäume werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

- An der nördlichen Grenze des Plangebietes soll die geplante Reithalle ohne Berücksichtigung der notwendigen Abstandflächen errichtet werden. Dies erscheint nicht möglich. Denn auch in diesem Bereich ist zur Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche eine Baugrenze und nicht eine Baulinie, an die angebaut werden muss, festgesetzt.

Die Anregung geht sachlich in die Irre. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO fest (textliche Festsetzung Nr. 1.4), wonach die Reithalle und die Longieranlage an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden können. Die Abstandflächen liegen im Einvernehmen mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer auf den benachbarten Flächen (§ 7 BauONW).



Vorhabenbezogener Bebauungsplan BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“ in Kerpen-Buir

- An der nördlichen Grenze des Betriebsgeländes, d.h. an der Grenzbebauung zum Kirmesplatz soll keine Werbung zugelassen werden.

Der Anregung, Werbeanlagen an der Grenzbebauung zum Kirmesplatz im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen, wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

- Nisthilfen für geschützte Arten sollen in jedem Fall abgebracht werden, nicht nur wenn beim Abbruch entsprechende Arten nachgewiesen werden. Die Empfehlungen der Unteren Landschaftsbehörde sind umzusetzen. Es liegen aus dem privaten Raum Hinweise vor, wonach Fledermäuse und Schleiereulen sowohl im angrenzenden Park als auch im Bereich des Kirmesplatzes vorkommen sollen.

Der Anregung, Ersatzniststätten in jedem Fall vorzusehen, kann nicht gefolgt werden. Die gewählte Festsetzung wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Konkrete Hinweise über das Vorkommen von Fledermäusen oder Schleiereulen in den vorhandenen Gebäuden liegen nicht vor (Landschaftspflegerischer Begleitplan). Die geplanten Gebäude bieten geschützten Arten aufgrund ihrer besonderen Eigenart eine Vielzahl von potentiellen Lebensräumen. Daneben dient der Erhalt des alten Baumbestandes dem Artenschutz.

- Die geplanten Eingriffe auf den hinzugekommenen Teilflächen (außerhalb der rechtskräftigen Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Buir von 1971) begründen auch bei Anwendung des § 1a BauGB eine Ausgleichspflicht.

Die Anregung geht sachlich in die Irre. Auf den genannten Flächen werden keine Baurechte begründet. Der Bebauungsplan sieht hier eine private Grünfläche und den Erhalt der vorhandenen Bäume vor. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft ist hiermit nicht verbunden.

- Alle Auflagen und Vorgaben müssen so formuliert und festgeschrieben werden, dass sie auch für etwaige Betriebsnachfolger gelten.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Festsetzungen des VEP gelten für die Vorhabenträgerin. Ein Wechsel des Vorhabenträgers kann nur mit dem Einverständnis der Stadt Kerpen erfolgen. Die Regelungen des Durchführungsvertrages sind bindend.

- In verfahrensrechtlicher Hinsicht wird darauf hingewiesen, dass der Durchführungsvertrag entgegen einschlägiger Vorschriften nicht mit offengelegt hat. Auch der Inhalt des Durchführungsvertrages wurde nicht mitgeteilt. Da im Durchführungsvertrag aber wahrscheinlich abwägungsrelevante Regelungen getroffen wurden (Annahme, z.B. Regelungen zum Immissionsschutz), hätte der Vertrag mit offengelegt werden müssen.

Nach einschlägiger Rechtslage sind lediglich die Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen beizufügen. Weitere Unterlagen müssen nicht ausgelegt werden.

3.2.2 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 06.09.2006 aufgefordert, ihre Stellungnahme im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bis zum 09.10.2006 abzugeben. Insgesamt 14 TÖB haben Stellung genommen. Die Anregungen konnten überwiegend berücksichtigt werden.



- Aus denkmalpflegerischer Sicht des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege stehen die Belange des Bodendenkmalschutzes dem Projekt nicht in einer Weise entgegen, die das Vorhaben als Ganzes in Frage stellt. Eingriffe in den Boden sind aber nur dann mit den Belangen des Bodendenkmalschutzes vereinbar, wenn zum Ausgleich der widerstreitenden Interessen archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Die Vorhabenträgerin hat die Kosten der archäologischen Untersuchungen zu tragen.

Die Planung wurde in enger Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege entwickelt. Die Hinweise wurden sämtlich aufgegriffen.

- Vom STUA Köln wurde das Immissionsschutzgutachten von Graner + Partner, Bericht Nr. A5139 vom 12.12.2005 auf Plausibilität geprüft. Es ist schlüssig und nachvollziehbar und weist keine erkennbaren Mängel auf. Das STUA Köln regt an, die vom Gutachter untersuchten Bedingungen zu berücksichtigen. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind auf dem Betriebsgelände bis zu 7 Wohnungen zulässig. Diese Wohnungen wurden in dem erstellten Gutachten nicht betrachtet bzw. nicht untersucht. Wenn Wohnungen nicht vom Betriebsinhaber oder von Personal bewohnt werden, sind berechtigte Nachbarbeschwerden über Lärm, insbesondere zur Nachtzeit und über Gerüche nicht auszuschließen. Die textlichen Festsetzungen sollen so geändert werden, dass die Wohnungen nur im Zusammenhang mit der Nutzung der Reitanlage bewohnt werden dürfen.

Die Plausibilität des Gutachtens wird bestätigt. Die Belange des Immissionsschutzes wurden sachgerecht ermittelt. Die Empfehlungen des Gutachters wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Der Anregung, wonach im Plangebiet nur privilegierte Wohnungen für Betriebsinhaber und Personal zugelassen werden sollen, kann nicht gefolgt werden. Im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Betriebskonzeptes und der Hochbauplanung wurde deutlich, dass im Gegensatz zu früheren Nutzungsüberlegungen neben der Wohnung der Betriebsleiterin, einer bereits heute bestehenden Wohnung und einzelnen Wohnungen für Betriebsangehörige auch einige „normale“ Wohnungen in dem geplanten Gebäude untergebracht werden sollen. Die veränderte Planung reagiert damit auf ein spezielles Nachfragesegment im Wohnungsmarkt (Wohnen mit Pferden, ländliches Wohnen etc.) und dient nicht zuletzt auch der Verbreiterung der wirtschaftlichen Basis für die geplante tiermedizinische Einrichtung. Da es sich nur um eine geringe Anzahl Wohnungen handelt (ca. fünf), sind negative städtebauliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft nicht zu befürchten. Der Gutachter hat diese Nutzungsüberlegungen frühzeitig in seinen Überlegungen berücksichtigt und kommt zu dem Ergebnis, dass die Planungsänderungen insgesamt zu keiner relevanten Verschlechterung der Schallimmissionssituation führen.

4. Vorhabenalternativen und Auswahlgründe

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb „Anstelburg“ in Kerpen-Buir in eine Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde mit angegliederter Pensionstierhaltung umzunutzen. Da die Umsetzung des Vorhabens damit an spezielle Rahmenbedingungen des Einzelfalls gebunden ist (z.B. Verfügbarkeit und Eignung des Grundstücks, Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, etc.) kann eine grundsätzliche Prüfung anderer potentieller Standorte im Stadtgebiet Kerpen entfallen.

Die Standortwahl stellt aber auch unter Umweltgesichtspunkten eine günstige Alternative dar (u.a. Erhalt des alten Baumbestandes, Erhalt der ortsbildprägenden Freiflächen um die Hofanlage). Innerhalb des Plangebietes wurden Standortalternativen im Hinblick auf die Verträglichkeit planerisch so genutzt, indem höherwertige Vegetationsflächen geschont und damit vorhandene Lebensräume weitgehend erhalten wurden. Durch geeignete planerische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen konnte zudem den Anforderungen des Immissionsschutzes Rechnung getragen werden.