STADT ELSDORF

14. Änderung des Flächennutzungsplans

„Interkommunales Gewerbegebiet Elsdorf/Kerpen Sindorf-West“

Begründung Teil 1

(städtebaulicher Teil)

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Stand: Mai 2021

Bearbeitet durch:

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49
50667 Köln

INHALT

1 Planungsanlass ... 1

2 Ziel und Zweck der Planung ... 3

3 Verfahren ... 4

4 Erläuterungen zum Plangebiet ... 4

4.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs ... 4

4.2 Bestehende Situation ... 6

5 Planungsvorgaben ... 6

5.1 Regionalplan ... 6

5.2 Flächennutzungsplan ... 7

5.3 Derzeitiges Planungsrecht ... 8

5.4 Landschaftsplan ... 9

5.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte ... 9

5.6 Artenschutz ... 9

5.7 Umweltprüfung ... 10

5.8 Denkmalpflege ... 11

6 Planinhalt ... 12

6.1 Städtebauliche Gesamtkonzeption ... 12

6.2 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Elsdorf ... 12

6.3 Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ... 14

7 Rechtsgrundlagen ... 15

8 Verwendete Gutachten und Fachplanungen ... 15

9 Verfahrensübersicht ... 16

1 Planungsanlass

Zur Deckung des Flächenbedarfs für gewerbliche und industrielle Nutzungen im Zuge des anstehenden Strukturwandels im Rheinischen Revier hat der Rhein-Erft-Kreis die raumordnerische Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in das laufende Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln eingebracht.

Alle Kommunen im Rhein-Erft-Kreis haben sich darauf verständigt, dass insgesamt vier Änderungsverfahren vor die Überarbeitung des Regionalplans gezogen werden sollen. Dabei beabsichtigen die Städte Elsdorf und Kerpen, gemeinsam auf einer Fläche im Westen von Kerpen/Sindorf ein interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Fläche liegt in verkehrstechnisch günstiger Erschließungslage unmittelbar an der neuen Anschlussstelle der Bundesautobahn (BAB 4).

Die Stadt Kerpen hat mit Schreiben vom 26.06.2020 und die Stadt Elsdorf hat mit Schreiben vom 30.04.2020 bei der Regionalplanungsbehörde die Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln (GEP 99), Teilabschnitt Köln gemäß § 19 Abs. 2 Landesplanungsgesetz NRW (LPlG NRW) für eine ca. 43 ha umfassende Fläche angrenzend an die Ortslagen Sindorf bzw. Heppendorf und angrenzend an die B 477 mit Anschluss an die BAB 4 beantragt.

Die Regionalplanänderungsanträge der Städte Elsdorf und Kerpen gründeten auf der regionalen Abstimmung aller Kommunen des Rhein-Erft-Kreises im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenkonzepts für den Rhein-Erft-Kreis. Aufgrund der dringenden Erforderlichkeit, zeitnah Flächen zur Bewältigung des Strukturwandels planerisch zur disponieren, sollen diese Änderungen noch im Vorfeld der Regionalplanneuaufstellung für den Regierungsbezirk Köln erfolgen.

Abbildung 1: Änderungsbereich lt. Antrag zur 34. Regionalplanänderung

Quelle: Stadt-und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (August 2020)

Der Planbereich ist im derzeit geltenden Regionalplan als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Für die vorgesehene interkommunale Zusammenarbeit der Städte Els-dorf und Kerpen wurde beantragt, die Darstellung von „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ im Regionalplan in Bereich für „Gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) zu ändern.

Die Auswahl der Fläche erfolgte auf Basis einer Bewertung, in der neben den umweltrelevanten Themen vor allem die zeitliche Perspektive, d. h. die Verfügbarkeit und die Erschließungsmöglichkeiten berücksichtigt sind. Hintergrund ist, dass die Folgen des Strukturwandels flächenspezifisch nur bewältigt werden können, wenn Flächen tatsächlich einsetzbar sind. Insoweit handelt es sich bei den genannten Flächen um diejenigen, auf die sich alle Kommunen im Rhein-Erft-Kreis geeinigt haben, um strukturwandelrelevante Wirtschaftsprofile umzusetzen.

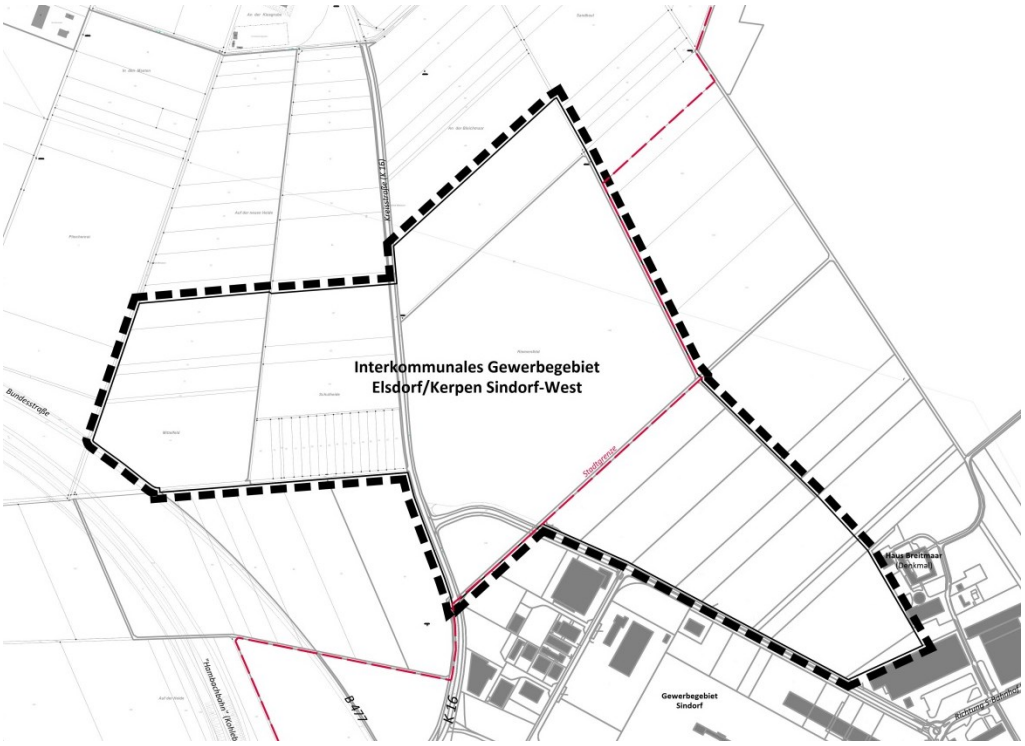
Der Regionalrat hat am 13.03.2020 das Plankonzept zur Überarbeitung des Regionalplanes bestätigt, wonach in dem Bereich nordöstlich und südwestlich der Stadtgrenzen zwischen Elsdorf und Kerpen Sindorf-West eine gewerbliche Entwicklung in interkommunaler Zusammenarbeit erfolgen soll. Zudem hat er sich am 02.10.2020 den Empfehlungen des Gutachtens zur Durchführung einer Regionalplanänderung für eine „GIB regional“ Fläche in Els-dorf/Kerpen Sindorf-West angeschlossen. Am 18.12.2020 hat der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln den Beschluss gefasst, das Verfahren zur 34. Änderung des Regionalplans für die Fläche durchzuführen.

Durch die intensive planerische Auseinandersetzung mit den für die gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen auf der Ebene der Bauleitplanung sowie aufgrund der Gespräche im Zuge der Grundstücksverhandlungen ist erkennbar, dass der ursprünglich vorgesehene Planbereich von insgesamt ca. 43 ha, für den aktuell das Verfahren zur 34. Regionalplanän-derung durchgeführt wird, im weiteren Verfahren angepasst werden muss. Dies ist insbe-sondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass trotz der grundsätzlichen Gesprächsbereitschaft der Eigentümer der Grunderwerb schwierig ist. Zudem unterliegt der nordöstliche Teil des Plangebiets in Teilbereichen durch den Verlauf einer Hochspannungsfreileitung mit ihren Schutzzonen erheblichen Nutzungseinschränkungen.

Daher haben sich die Stadt Elsdorf und die Kolpingstadt Kerpen auf eine Anpassung des Geltungsbereichs verständigt, der eine Erweiterung des Planungsraums auf Elsdorfer Stadt-gebiet vorsieht. Der angepasste Geltungsbereich für das interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet umfasst somit insgesamt ca. 62 ha, wovon ca. 16 ha auf das Gebiet der Kolpingstadt Kerpen und ca. 46 ha auf das der Stadt Elsdorf entfallen.

Für diesen Bereich hat die Stadt Elsdorf mit Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Bau und Planung am 16.03.2021 die erforderlichen Bauleitplanverfahren (14. Flächennutzung-planänderung und Bebauungsplan Nr. 127) eingeleitet und die Erweiterung bzw. Verschiebung des räumlichen Geltungsbereichs der Bauleitplanungen durch ergänzenden Beschluss am 20.04.2021 bestätigt. Für die etwa 16 ha große Teilfläche des „Interkommunalen Gewerbegebiets Elsdorf/Kerpen Sindorf-West“, die auf Kerpener Stadtgebiet liegt, führt die Kolpingstadt Kerpen (zeitgleich) die Verfahren zur 91. Änderung ihres Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans SI 385 durch.

Abbildung 2: Geplantes interkommunales Gewerbegebiet Elsdorf/Kerpen Sindorf-West



Quelle: Stadt-und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (April 2021)

2 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im aktuellen rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf ist der Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mehr den aktuellen Zielvorstellungen der der Plangeberin, hier ein Industrie- und Gewerbegebiet zu entwickeln, entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Mit den Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 und der 14. Flächennutzungsplanänderung folgt die Stadt Elsdorf einerseits den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans NRW sowie der Vorgabe der Bezirksregierung Köln, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bauleitplanerisch umzusetzen. Für das Stadtgebiet verfolgt die Stadt Elsdorf das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung des Bereichs in interkommunaler Abstimmung mit der Kolpingstadt Kerpen zu schaffen und somit künftigen Arbeitsplatzverlusten aufgrund des Strukturwandels bzw. der sukzessiven Aufgabe des Tagebaus in der Region entgegenzusteuern. Die Verfahren zur 14. Änderung des FNP und zur Bebauungsplanaufstellung im Parallelverfahren wurden somit eingeleitet, um die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Würdigung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Elsdorf zu schaffen.

3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelver-fahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 127 und die 14. FNP-Änderung werden jeweils im sogenannten Regelverfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) – d. h. mit sämtlichen Beteiligungsschritten nach den §§ 3, 4 in Verbindung mit § 4a BauGB – aufgestellt.

Nachdem die Aufstellungsbeschlüsse am 16.03.2021/20.04.2021 gefasst wurden, sollen im nächsten Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

4 Erläuterungen zum Plangebiet

4.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt an der südlichen Stadtgrenze von Elsdorf und am nördlichen Rand der Kolpingstand Kerpen, in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet Kerpen-Sindorf. Die Plangebietsfläche erstreckt sich beidseits der Kreisstraße 16 und wird im Westen, Norden und Osten durch vorhandene Wirtschaftswege und landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

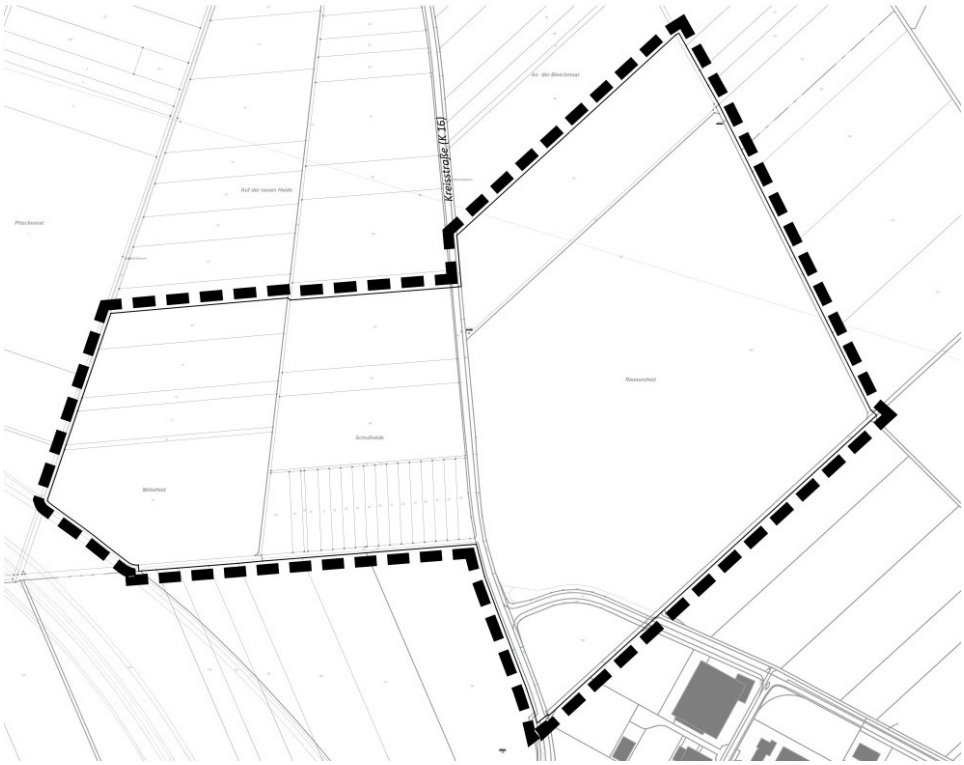
Der räumliche Geltungsbereich umfasst von dem insgesamt rund 62 ha großen geplanten interkommunalen Gewerbegebietes Elsdorf/Kerpen Sindorf-West auf Elsdorfer Stadtgebiet etwa 46 ha.

Die etwa 16 ha große Teilfläche des „Interkommunalen Gewerbegebiets Elsdorf/Kerpen Sin-dorf-West“ auf Kerpener Stadtgebiet wird im Südwesten durch die Karl-Ferdinand-Braun-Straße begrenzt, die weiter nördlich auf Elsdorfer Stadtgebiet auf die Kreisstraße K 16 mündet. Südöstlich wird das geplante interkommunale Gewebegebiet durch das Gewerbegebiet Sindorf an der Karl-Ferdinand-Braun-Straße/Hüttenstraße begrenzt. Im Osten bilden das Grundstück des denkmalgeschützten Haus Breitmaar sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen die Grenze des geplanten Gewerbestandorts.

Die Flächen im Plangebiet fallen von Süden nach Norden, d. h. in Richtung Elsdorf-Heppendorf, über eine Länge von fast einem Kilometer Luftlinie von ca. 82,5 m über Normalhöhen-Null (NHN) am Knotenpunkt K 16/Karl-Ferdinand-Braun-Straße um rund drei Meter ab, so dass es sich um weitgehend ebenes Gelände handelt. Die Landschaft zeigt sich im Plangebiet, aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen, weitestgehend ausgeräumt. Gehölzbestand ist überwiegend einseitig straßenbegleitend westlich entlang der K 16 und entlang der Karl-Ferdinand-Braun-Straße vorzufinden sowie in der südlichen Spitze des Änderungsbereichs auf Elsdorfer Stadtgebiet.

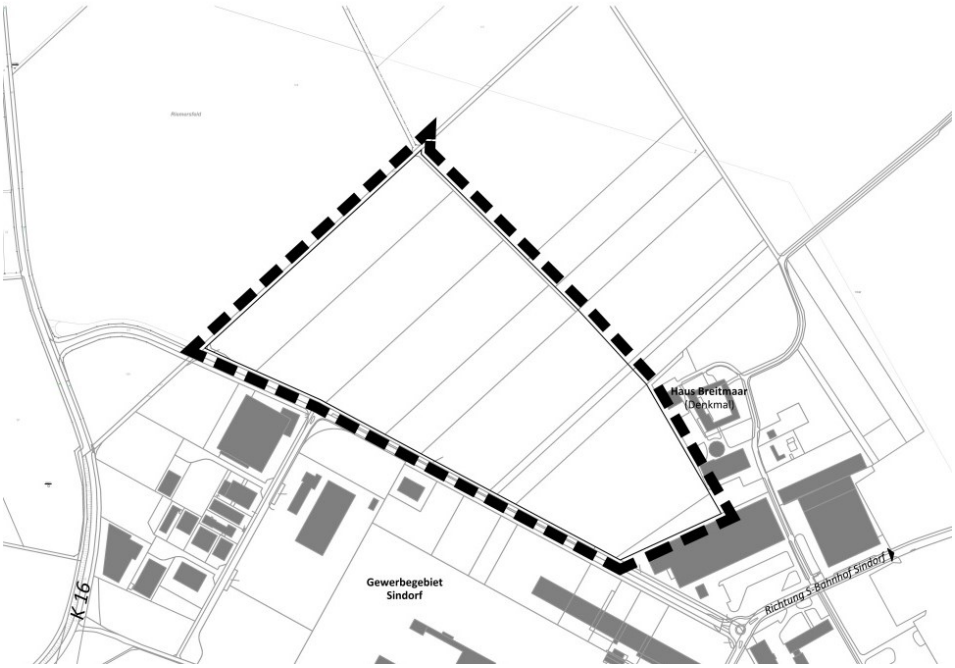
Das Plangebietsumfeld wird im Südosten durch das bestehende Gewerbegebiet Sindorf der Kolpingstadt Kerpen geprägt und im Norden durch den Wohnstandort bzw. den Ortsteil Heppendorf in Elsdorf. Die nächstgelegenen Wohnhäuser in Heppendorf liegen etwa 500 m – 1.000 m entfernt von der nördlichen Plangebietsgrenze.

Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 127 und 14. FNP-Änderung Stadt Elsdorf



Quelle: Stadt-und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (April 2021)

Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich 91. FNP-Änderung und Bebauungsplan SI 385 der Kolpingstadt Kerpen



Quelle: Stadt-und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (April 2021)

4.2 Bestehende Situation

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche im Übergang von dem bebauten Siedlungsraum zur freien Landschaft. Der Stadtteil Heppendorf liegt in etwa 500 m – 1000 m nördlich zum geplanten interkommunalen Gewerbegebiet, südlich befindet sich an der Grenze zur Kolpingstadt Kerpen das Gewerbegebiet Kerpen-Sindorf. Auf Kerpener Stadtgebiet befindet sich im Südosten, etwa 450 m entfernt zum Geltungsbereich der 14. FNP-Änderung in Elsdorf, die von Gräben umgebene Hofanlage „Haus Breitmaar“. Diese denkmalgeschützte Hofanlage wird heute als Reiterhof mit entsprechenden Betriebsschwerpunkten „Turniersport, Springen, Dressur, Freizeitreiten und Pferdezucht“ genutzt. Ein Café ergänzt das gastronomische Angebot. Auf Kerpener Stadtgebiet grenzt die Hofanlage unmittelbar an das geplante interkommunale Gewerbegebiet.

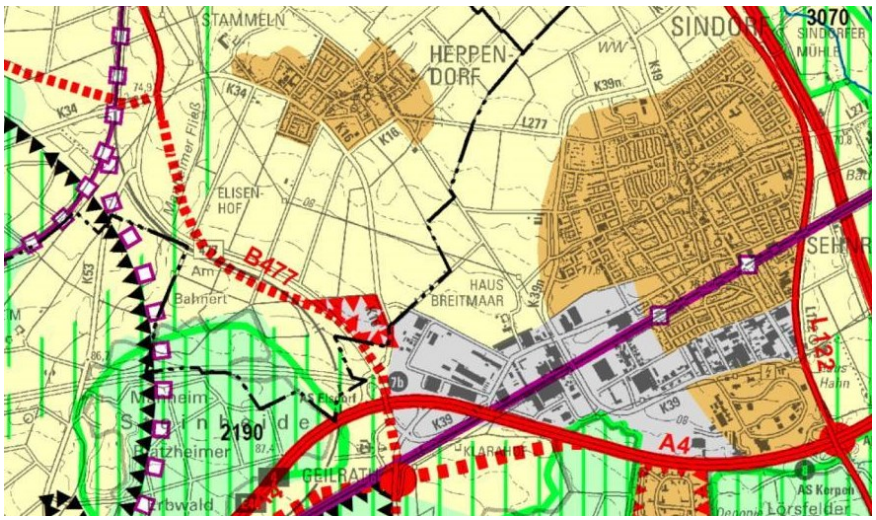
Das Plangebiet liegt insgesamt verkehrsgünstig angebunden in der Nähe zum Autobahnanschluss Elsdorf der BAB 4 und zur Bundesstraße B 477. Die Kreisstraße (K 16) durchquert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung vom Kreisverkehr B 277 im Süden kommend in Richtung Elsdorf Heppendorf im Norden. Die Karl-Ferdinand Braun-Straße bindet innerhalb des Plangebiets den vorhandenen Gewerbestandort Kerpen-Sindorf an die K 16 an. Die Haltestelle Sindorf der S-Bahnlinie S 19 (von Au/Sieg über Siegburg/Bonn-Köln-Horrem-Düren) liegt in ca. drei Kilometer Entfernung zum geplanten interkommunalen Gewerbegebiet auf Kerpener Stadtgebiet.

5 Planungsvorgaben

5.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln wird derzeit neu aufgestellt. Im aktuell wirksamen Gebietsentwicklungsplan (GEP 2001), Teilabschnitt Region Köln, ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

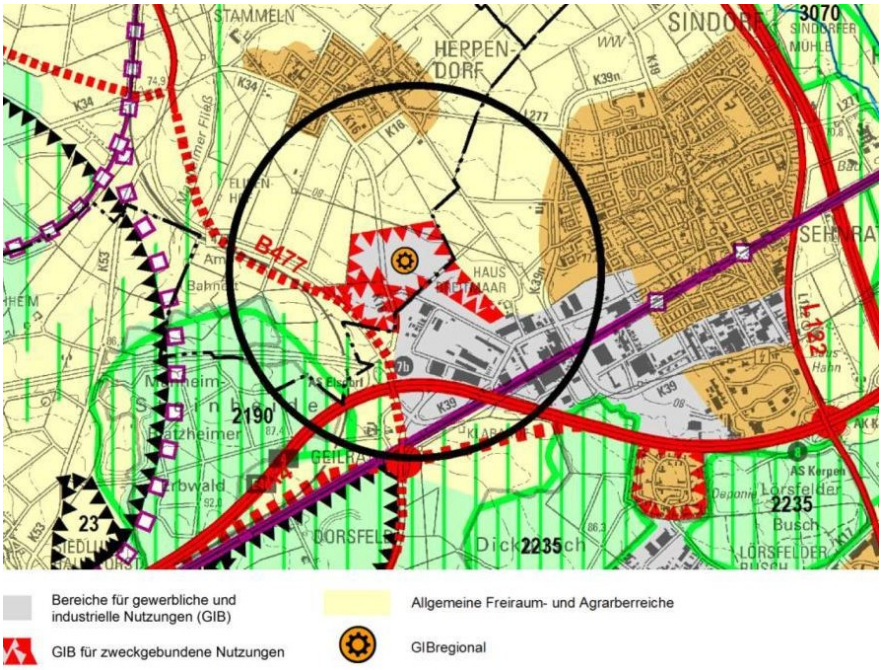
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem bekannt gemachten Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln



Quelle: Bezirksregierung Köln

Mit der 34. Änderung des Regionalplans ist die Festlegung eines *„Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs für zweckgebundene regionale gewerbliche und industrielle Nutzungen GIB regional, Stadt Kerpen und Stadt Elsdorf“* vorgesehen:

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln mit der (geplanten) 34. Planänderung



Quelle: Bezirksregierung Köln

Folgende textliche Festlegungen sieht der Regionalplan in seiner 34. Änderung vor:

„Der Bereich für zweckgebundene regionale gewerbliche und industrielle Nutzungen Kerpen/Elsdorf (GIBregional) wird als Vorranggebiet festgelegt. Er dient den beteiligten Kommunen der Teilregion zur Wirtschaftsentwicklung und ist von der jeweiligen Belegenheitskommune und mindestens einer weiteren Kommune unabhängig vom kommunalen Bedarf zu entwickeln. Planungen und Maßnahmen, die mit diesen Nutzungen nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind gewerbliche Nutzungen mit geringeren Emissionen, soweit sie aus städtebaulichen Gründen, insbesondere aus Gründen des Umgebungsschutzes zur Gliederung der Baugebiete untereinander erforderlich sind oder der Bestandssicherung oder Erweiterung eines bestehenden Betriebes dienen.“

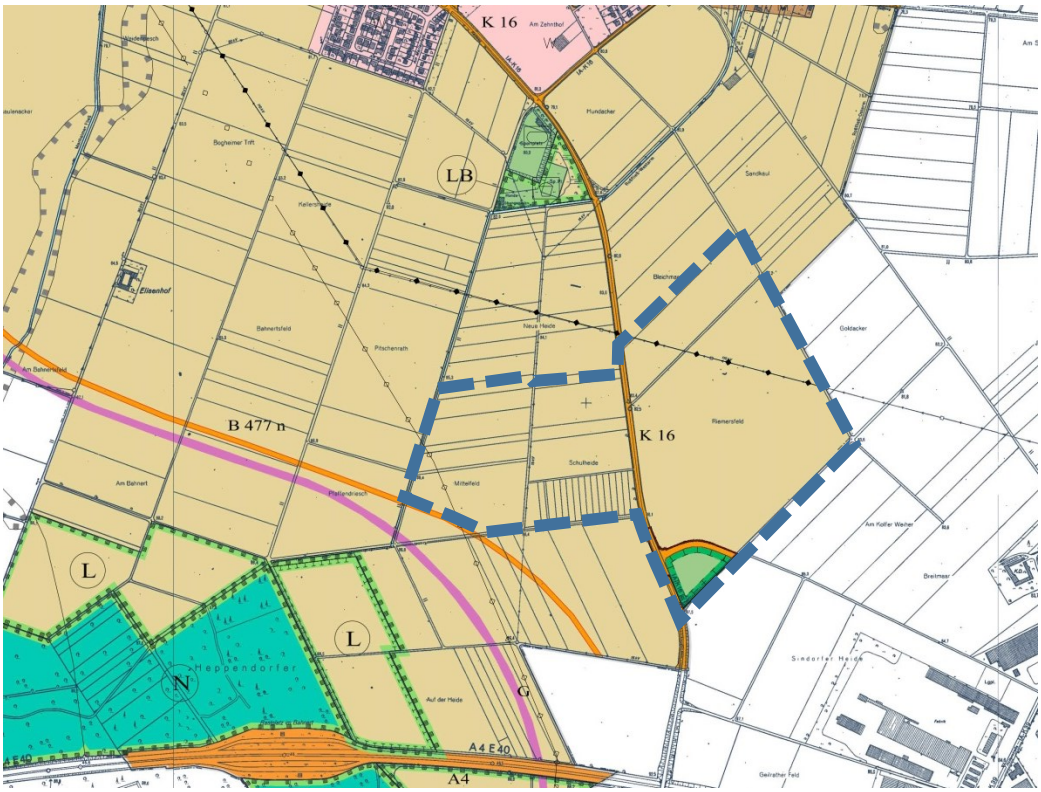
5.2 Flächennutzungsplan

Der seit 2003 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf stellt im räumlichen Geltungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung ganz überwiegend „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Die Kreisstraße 16 und der Anschluss der Ferdinand- Braun-Straße in Richtung Kerpen (insgesamt ca. 1,32 ha) sind als „Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge“ dargestellt. In der südlichen Spitze des Änderungsbereichs weist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf eine Grünfläche (ca. 1,33 ha) aus, die von der Darstellung als Fläche für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB überlagert wird.

Abbildung 7: Ausschnitt aus rechtswirksamen Flächennutzungsplan Stadt Elsdorf



Quelle: Stadt Elsdorf/Katasteramt des Rhein-Erft-Kreises

Im Nordosten des Plangebiets verlaufen eine oberirdische und im Südwesten eine unterirdische Hauptversorgungsleitung, die der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB darstellt.

Die Stadt Elsdorf führt die 14. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 § Abs. durch. Planerisches Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Entwicklung der Flächen im Zusammenhang mit dem angestrebten interkommunalen Gewerbegebiet Elsdorf/Kerpen Sindorf-West zu schaffen.

5.3 Derzeitiges Planungsrecht

Für das Plangebiet der 14. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans Nr. 127 besteht aktuell kein Bebauungsplan. Planungsrechtlich ist der Bereich dementsprechend gemäß § 35 BauGB als sog. Außenbereich zu beurteilen. Die beabsichtigte Industrie- und Gewerbeentwicklung wäre unter den aktuellen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht möglich. Mit der 14. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 im Parallelverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung industrieller und gewerblicher Nutzungen in dem geplanten interkommunalen Gewerbegebiet Elsdorf/Kerpen Sindorf-West geschaffen und mit dem vorhandenen Gewerbegebiet Kerpen-Sindorf in einen innovativen und zukunftsfähigen Zusammenhang gestellt.

5.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 3 „Bürgewälder“ des Rhein-Erft-Kreises. Innerhalb der Fläche sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Für das Plangebiet (östlich der K 16) wird das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen zu erhaltenden Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt.

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans bzw. Bebauungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans gemäß § 20 Abs. 4 Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 15. November 2016 außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

5.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Plangebiet sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden. Es liegt zudem außerhalb des Naturparks Rheinland. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich mit dem Flora-Fauna-Habitat- bzw. FFH-Gebiet „Dickbusch, Lörsfelder Busch, Steinheide“ etwa 500 m in südwestlicher sowie südlicher Richtung.

Das FFH-Gebiet wird umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Umgebung Naturschutzgebiete Steinheide, Lörsfelder Busch, Dickbusch und Kiesgrube Steinheide“ (LSG- 5005-0011).

Südwestlich des Plangebiets befinden sich die Naturschutzgebiete (NSG) Kiesgrube Steinheide“ (BM-027) und „Bürgewald Steinheide“ (BM-28). Südlich befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) „Bürgewald Dickbusch und Lörsfelder Busch“ (BM-029).

Die NSG sind darüber hinaus Teil einer Biotopverbundfläche herausragender Bedeutung und durch Biotopverbundflächen besonderer Bedeutung miteinander verbunden.

Festgesetzte Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete werden von der Bauleitplanung nicht betroffen.

5.6 Artenschutz

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 NatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz umgesetzt, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist dies jedoch durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb sind generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans Aussagen zu potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikten sowie zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu machen. Damit soll sichergestellt werden, dass aus artenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Hindernisse für den Vollzug des Bebauungsplans verbleiben. Deshalb ist generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Die Belange des Artenschutzes werden im weiteren Verfahren in der artenschutzrechtlichen Prüfung (artenschutzrechtliche Vorprüfung bzw. ASP Stufe 1) abgearbeitet und im Umweltbericht (Teil 2 der Begründungen zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 127) dargestellt werden.

5.7 Umweltprüfung

Bei der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es u. a. dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt mit den §§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB die Berücksichtigung Umwelt schützender Belange in der Abwägung. Dazu gehören insbesondere die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft und biologische Vielfalt, ferner der Mensch und die menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Die sogenannte Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB fordert einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 und der 14. FNP-Änderung im Parallelverfahren gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden muss, die zu einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans bzw. der Flächennutzungsplanänderung führt. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt.

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil (Teil 2) der Begründung dar. Hierin werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen in einer der Planungsebene angemessenen Tiefe dokumentiert. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 bezieht sich die Umwelt-prüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissens-stand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Aufgrund der Größenordnung und der Außenbereichslage des Plangebiets ist zu prüfen, ob zu der städtebaulichen Planung eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen ist. Unabhängig von der Feststellung des tatsächlichen Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist im Ergebnis festzuhalten, dass eine nach dem UVPG vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird. Die etwaige Pflicht zur UVP geht dementsprechend in der Umweltprüfung zur Bauleitplanung auf. In § 50 Abs. 1 UVPG heißt es hierzu:

Werden Bebauungspläne i. S. d. § 2 Abs. 6 Nr. 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9 zum UVPG, aufgestellt, geändert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Abs. 1 und 2 UVPG sowie nach den §§ 3 bis 13 UVPG im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Mehrfachprüfungen will das Gesetz verhindern. Daher kann eine Abschichtung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB zwischen den Planungsebenen stattfinden. Wenn eine Umweltprüfung auf der Ebene eines Flächennutzungsplans durchgeführt wurde, kann die Umweltprüfung auf der Ebene des im Parallelverfahren dazu aufgestellten oder zeitlich nachfolgenden Bebauungsplans auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Ebenso können die Ergebnisse einer auf niedrigerer Ebene vorgenommenen Umweltprüfung auf sich anschließenden, höheren Planungsebenen berücksichtigt werden.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mögliche Nutzungskonflikte zu erkennen und im planerisch gebotenen Umfang zu ihrer Lösung beizutragen. Dabei geht es jedoch nicht darum, sämtliche Fragestellungen bereits auf der bauleitplanerischen Ebene abschließend zu lösen, insbesondere jener, die sich auf der zeitlich nachfolgenden Genehmigungsebene nach anderen gesetzlichen Bestimmungen regeln und für deren Prüfung detaillierte Angaben zu einem Vorhaben vorzulegen sind.

Inwieweit im Zuge der 14. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanaufstellung im Parallelverfahren ggf. Fachgutachten, z. B. hinsichtlich Verkehr, Lärmimmissionen und Entwässerung, erforderlich sind, wird im weiteren Planverfahren geklärt.

Die Umweltprüfung erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren und wird im Umweltbericht (Teil 2 der Begründungen zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan) dargestellt werden.

5.8 Denkmalpflege

Im Plangebiet selbst sind Bau- und Bodendenkmäler nicht bekannt.

Auf Kerpener Stadtgebiet grenzt östlich an das geplante interkommunale Gewerbegebiet der Vierkanthof „Haus Breitmaar“ an, bei dem es sich um ein eingetragenes Denkmal gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) handelt.

Im Rahmen der Beteiligung zur 34. Änderung des Regionalplans Köln weist das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland auf die Schutzwürdigkeit des Denkmals gemäß § 1 DSchG NRW hin. Dem-

nach sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege im Rahmen von Planverfahren angemessen zu berücksichtigen und auf ihre Betroffenheit zu überprüfen. Dies wird im Rahmen der weiteren Bauleitplanverfahren (91. FNP-Änderung und Bebauungsplan SI 385 der Kolpingstadt Kerpen) zu berücksichtigen sein.

6 Planinhalt

6.1 Städtebauliche Gesamtkonzeption

Das „Interkommunale Gewerbegebiet Elsdorf/Kerpen Sindorf West“ soll in Zusammenarbeit der Städte Elsdorf und Kerpen entwickelt und mit klaren strukturwandelrelevanten Profilen belegt werden. Die Kompetenzfelder des Rhein-Erft-Kreises liegen in den Branchen Chemie, Logistik, Energiewirtschaft und einem starken Mittelstand. Wichtig für die technologisch orientierten Kompetenzfelder sind die Synergien zwischen ähnlich ausgerichteten Unternehmen und die räumliche Nähe zu diesen. Diesen Prämissen kann auf zusammenhängenden Flächen mit einer gewissen Größe für mehrere gleichgeartete Unternehmen entsprochen werden.

Ziel der Flächenentwicklung ist es, regionale Impulse für den Strukturwandel zu setzen. Die regional exponierte Fläche Elsdorf/Kerpen kann beispielhaft für die gesamte Entwicklung im Rheinischen Revier stehen. Daher ist es eminent wichtig, hier hohe städtebauliche, klimarelevante und nutzungsspezifische Qualitätsstandards zu setzen.

Die Fläche ist geeignet, das Thema Strukturwandel nachhaltig zu verankern, d.h. innovative Produktionsprozesse bis hin zu industriellen Profilen aufzunehmen. Ziel ist es hier, die Synergien zwischen wissenschaftsbasierten Tätigkeiten, insbesondere Forschung und Entwicklung mit direktem Bezug zu technologisch orientierten Produktionsprozessen herzustellen. Eine Teilfunktion für innovatives Handwerk soll gleichermaßen möglich sein.

6.2 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Elsdorf

Da die Darstellungen nicht (mehr) mit ihren Zielsetzungen und den landesplanerischen Vorgaben übereinstimmen, führt die Stadt Elsdorf die 14. FNP-Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch.

Für das Plangebiet erfolgt die Änderung der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Darstellung der gewerblichen Baufläche begründet sich in der planerischen Zielsetzung der Städte Elsdorf und Kerpen, mit dem „Interkommunalen Gewerbegebiet Elsdorf/Kerpen Sindorf-West“ einen hochwertigen Gewerbe- und Indstriestandort zu entwickeln. Hier sollen insbesondere innovative und zukunftsorientierte Unternehmen einen attraktiven Standort finden. Mit ihrer regionalen Bedeutung dient die Fläche der wirtschaftlichen Entwicklung der entsprechenden Teilregion und ihrer zugehörigen Kommunen, hier der Stadt Elsdorf und der Kolpingstadt Kerpen. Der

baulichen Entwicklung der Plangebietsflächen kommt unter diesen Gesichtspunkten und der planerischen Zielsetzungen eine besondere Bedeutung zu.

Vor dem Hintergrund, dass sich mit der zunehmenden Verknappung an großen zusammenhängenden und industriell nutzbaren Flächen u. a. im Stadtgebiet Köln ein regionaler Bedarfseffekt in den Rhein-Erft-Kreis ergibt, hatte der Rhein-Erft-Kreis bereits ab dem Jahr 2012 ein Gewerbeflächenkonzept erarbeiten lassen. In einem regionalen Abstimmungsprozess haben sich die Kommunen im Rhein-Erft-Kreis darauf verständigt, Flächen zu identifizieren, die mit hoher Prioriät bedarfsorientiert neu in die industriell-gewerbliche Perspektive gebracht werden können. Diese Flächen wurden nach umweltrelevanten Bindungen und hinsichtlich ihrer Erschließungsqualität, nach Eigentumsverhältnissen sowie nach Standortfaktoren bewertet und gegliedert.

Der Bebauungsplan Nr. 127, der im Parallelverfahren zur 14. FNP-Änderung aufgestellt wird, wird u. A. differenzierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung enthalten, zur Gliederung der Baugebiete, zum Lärmimmissionsschutz, zur Erschließung und Entwässerung sowie grünordnerische und gestalterische Regelungen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf stellt die Kreisstraße 16 gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB als „Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge“ (Straßenverkehr: Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen) dar. Diese Darstellung erstreckt sich ebenfalls auf den Teilabschnitt der Karl-Ferdinand-Braun-Straße, der auf Elsdorfer Stadtgebiet von der K 16 nach Osten in Richtung der Kolpingstadt Kerpen abzweigt.

Die südliche Plangebietsspitze (Dreiecksfläche), die von der K 16 im Westen und der Karl-Ferdinand-Braun-Straße im Norden begrenzt wird, weist der rechtswirksame FNP der Stadt Elsdorf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als Grünfläche aus. Diese Grünfläche wird aktuell überlagernd gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung der K 16 als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße beibehalten. Die Flächen der südlichen Plangebietsspitze und des Teilabschnitts der Karl-Ferdinand-Braun-Straße auf Elsdorfer Stadtgebiet werden dagegen als gewerbliche Bauflächen überplant, um Spielraum für eine ggf. veränderte Führung bzw. für einen Anschluss der Karl-Ferdinand-Braun Straße an die K 16 an evtl. anderer Stelle zu schaffen. Vergleichbares gilt für die mit gewerblicher Baufläche überplante, bisherige Grünfläche im südlichen Plangebietsteil. Die Konkretisierung der städtebaulichen Planung im weiteren Verfahren wird Möglichkeiten der Grünvernetzung innerhalb des geplanten interkommunalen Gewerbegebiet aufzeigen und mit dem Plangebietsumfeld. Die Trassen der vorhandenen bzw. im rechtswirksamen FNP der Stadt Elsdorf dargestellten Hauptversorgungsleitungen im Norden und Süden des Änderungsbereichs werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die 14. Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Soweit bestehende Ausgleichsflächen und –maßnahmen, die für naturschutzrechtlich relevante Eingriffe an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgt sind, von der Bauleitplanung betroffen werden, so sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Ersatzmaßnahmen nachzuweisen.

Abbildung 8: Darstellungen des rechtswirksamen FNP der Stadt Elsdorf und geplante 14. Änderung

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (April 2021)

6.3 Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Für die Entwicklung und Umsetzung der vorliegenden Planung ist die Inanspruchnahme einer aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche aus folgenden Gründen unumgänglich:

Die Entwicklung größerer Gewerbeflächen ist innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs der Stadt Elsdorf nicht möglich, da keine geeigneten Flächen zur Umnutzung oder Nachverdichtung mehr zur Verfügung stehen. Dem steht aber ein aktueller und mittelfristiger Bedarf an Gewerbeflächen gegenüber. Die Abstimmung und Prüfung der Standortalternativen für die geplante Gewerbeflächenentwicklung erfolgte bereits im Rahmen des Industrie- und Gewerbeflächenkonzeptes für den Rhein-Erft- Kreis und auf regionalplanerischer Ebene. In Übereinstimmung damit hat der Regionalrat der Bezirksregierung Köln im Dezember 2020 das Verfahren zur 34. Regionalplanänderung mit dem Ziel der Darstellung eines „GIB regional“ eingeleitet.

Dem Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird mit entsprechenden Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 127 Rechnung getragen. Die Bau- und Erschließungsflächen werden auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt. Die Auswirkungen der Bauleitplanungen werden in jeweils einem Umweltbericht zur 14. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 127 dargestellt und bewertet werden.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 127 wird außerdem ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Konzeption von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist - insbesondere aufgrund der kommmunalen Pflicht zur Daseinsfürsorge hinsichtlich der Schaffung und Bereitstellung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet. Dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen steht jedoch im (bebauten) Siedlungsbereich der Stadt Elsdorf ein adäquates Flächenangebot, das z. B. durch Umnutzung, Nutzungen von Leerständen oder durch Nachverdichtungen aktiviert werden kann, nicht in ausreichendem Umfang gegenüber. Aufgrund der Tagebaubedingten räumlichen Restriktionen stehen - gerade in Elsdorf - außerdem alternative Standorte für eine gewerbliche Entwicklung im Stadtgebiet nicht (mehr) zur Verfügung.

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. IS. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW.S. 916), in Kraft getreten am 1.Okober 2020

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

8 Verwendete Gutachten und Fachplanungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3, 4 BauGB werden die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geklärt sowie welche Fachgutachten und –planungen im Einzelnen im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich sind. Dementsprechend lagen zum Vorentwurf der 14. Flächennutzungsplanänderung Fachgutachten noch nicht vor.

9 Verfahrensübersicht

Datum	Verfahrenschritt
_____	Beschluss des Rates der Stadt Elsdorf zur Durchführung der 14. FNP-Änderung
_____	Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung durch den Ausschuss für
_____	Bekanntmachung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung
_____	Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
_____	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
_____	Beschluss zur Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss
_____	Bekanntmachung zur Durchführung der förmlichen Beteiligung
_____	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
_____	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anschreiben)
_____	Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
_____	Feststellungsbeschluss des Rates der Stadt Elsdorf zur 14. FNP-Änderung
_____	Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses