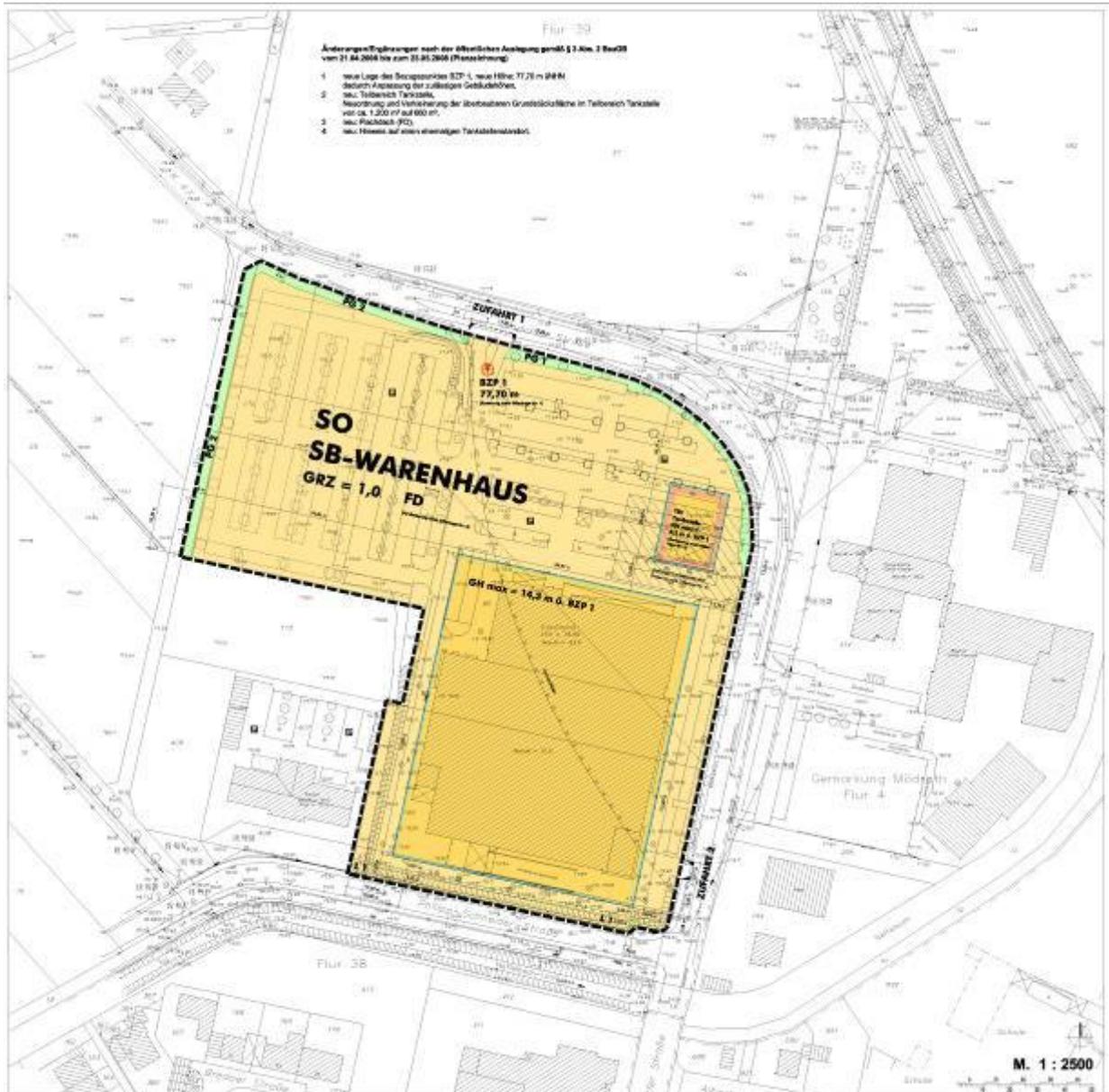




## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan KE 329





## Zusammenfassende Erklärung

§ 10 Abs. 4 BauGB, Juni 2009

### 0 Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung, Lage des Plangebietes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Kaufland SB-Warenhauses sowie dessen planungsrechtlicher Einbindung in das Fachmarktzentrum „Falder/Bürrig“ am nördlichen Ortsrand von Kerpen.

Im Interesse einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur in Kerpen sollen die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel insgesamt verbessert und evtl. schädliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sowie auf die zentralen Versorgungsgebiete der Stadt Kerpen verhindert werden. Bei der Planung sind die Belange der Raumordnung und Landesplanung, sowie die Wechselwirkungen mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen besonders zu berücksichtigen.

Das ca. 3,1 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Kerpen. Es wird im Süden durch die Philipp-Schneider-Straße begrenzt und im Norden und Osten durch die Straße Am Falder und die Sindorfer Straße. Westlich des Plangebietes befinden sich Brachflächen (ehem. Gärtnerei) sowie das Betriebsgelände der Polizeiwache West. Im Norden und Westen schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 321 „Am Falder / Auf dem Bürrig“ an, der ein Fachmarktzentrum mit insgesamt 35.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche planungsrechtlich vorbereitet.

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

#### Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Südkreisgymnasium“ aus dem Jahre 1974, der für das Betriebsgelände des SB-Warenhauses Kaufland (ca. 2,5 ha) ein Gewerbegebiet nach BauNVO 1968 festsetzt. Für die westlich angrenzende Brachfläche (ca. 0,6 ha, Hochstaudenflur, junge Einzelbäume) setzt der Bebauungsplan Nr. 16 eine „Grünfläche“ ohne nähere Zweckbestimmung fest.

Aus der Sicht des Umweltschutzes verdient die Brachfläche besondere Aufmerksamkeit, da sich hier die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bündeln. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung auf dem eigentlichen Betriebsgelände des SB-Warenhauses können dagegen vernachlässigt werden.

#### a) ökologische Wertigkeit

Das Plangebiet ist bereits heute zu etwa 75 % versiegelt. Die Brachfläche eignet sich aufgrund der geringen Größe und der engen Verflechtung mit besiedelten Flächen (Straßen, Schule, Einzelhandel, Polizei) nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung. Sie besitzt aufgrund ihrer Lage neben dem Kaufland-Parkplatz und der Polizei nur eine untergeordnete ökologische Wertigkeit. Laut „Karte der schutzwürdigen Böden NRW“ sind hier keine schutzwürdigen Böden anzutreffen.



#### b) Artenschutz

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades weist das Plangebiet eine relativ niedrige Anzahl von Tierarten auf. Bei den Untersuchungen wurden im Geltungsbereich insgesamt 7 Vogelarten erfasst, von denen keine Art zu den sog. planungsrelevanten Arten zählt. 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. Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten konnten nicht nachgewiesen werden. Sämtliche vorhandenen Vogelarten zählen jedoch zu den besonders geschützten Arten gemäß § 10 BNatSchG.

#### c) evtl. Auswirkungen auf Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung

Die Verträglichkeit der Planung 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 (vgl. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum BP KE 321, Calles De Brabant, September 2007).

#### Festsetzungen des Bebauungsplanes KE 329

Der Bebauungsplan KE 329 setzt ein Sondergebiet „SB-Warenhaus“ fest (GRZ = 1,0, max. Gebäudehöhe ca. 14 m, Flachdach). Die zulässige Verkaufsfläche wird auf insgesamt 9.000 m<sup>2</sup> beschränkt. Dies berücksichtigt den baugenehmigten Bestand von 7.500 m<sup>2</sup> und erlaubt eine angemessene Vergrößerung der Verkaufsfläche um weitere 1.500 m<sup>2</sup> (dynamischer Bestandsschutz). Der Bebauungsplan trifft darüberhinaus Festsetzungen zu Art und Umfang der zulässigen Warensortimente.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen zukünftig eine nahezu vollständige Versiegelung des Plangebietes durch Gebäude und Nebenanlagen (GRZ = 1,0). Lediglich am Rande des Betriebsgeländes sind zwei schmale Grünflächen vorgesehen, die in erster Linie gestalterische Aufgaben übernehmen. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden auf einer ehemals intensiv genutzten Grünlandfläche Obstbäume und Strauchhecken gepflanzt (insgesamt 1,66 ha).

#### Erhebliche Umweltauswirkungen

Mit der Durchführung der Planung sind für den bisher nicht überbauten Teilbereich (Brache) aufgrund der zunehmenden Bodenversiegelung umwelterhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Grundwasser verbunden.

Die Beeinträchtigungen für Flora und Fauna können durch Kompensationsmaßnahmen über das Ökokonto der Stadt Kerpen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Durch eine Extensivierung der Nutzung können hier auch die allgemeinen Bodenfunktionen gestärkt werden, um so die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermindern. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser können nicht gemindert bzw. kompensiert werden, da keine Versickerung bzw. Einleitung in ein ortsnahes Gewässer möglich ist.



#### Sonstige Umweltauswirkungen

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

Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits heute maßgeblich durch gewerblich genutzte Gebäude und Verkehrsanlagen geprägt. Um schädliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, wird sowohl die überbaubare Grundstücksfläche als auch die Höhe des Gebäudes im Bebauungsplan beschränkt. Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen sowie die beabsichtigte Eingrünung des Betriebsgeländes tragen ebenfalls dazu bei, dass sich der großmaßstäbliche Handelsbetrieb verträglich in das Ortsbild einfügen lässt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine dauerhaften Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzzonen.

Die Brachfläche besitzt aufgrund ihrer geringen Größe keine nennenswerte klimatische Funktion. Das Stadtklima im Umfeld des SB-Warenhaus wird sich durch die Planung nicht nachhaltig negativ verändern. Die Inanspruchnahme der Brachfläche führt lediglich zu geringen kleinklimatischen Veränderungen, die sich ausschließlich auf die betroffene Fläche und die unmittelbare Umgebung auswirken.

Schädliche Auswirkungen durch Gewerbelärm sind nicht zu erwarten. Die Anlieferung des SB-Warenhauses erfolgt wie bisher im Rahmen einer rechtskräftigen Baugenehmigung unverändert zwischen 06.00 und 22.00 Uhr. Der Anlieferort wird nicht verändert. Grundsätzlich werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, die eine Zunahme der gewerblichen Aktivitäten und damit ein Ansteigen der Emissionen begründen könnten. Nach überschlägiger Schätzung können etwa 190 - 200 zusätzliche Stellplätze angeordnet werden. Die Lage der Parkplatzzufahrt an der Straße Am Falder bleibt dabei unverändert.

Die nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung (Sindorfer Straße 2, jetzt „Am Falder 1“) befindet sich ca. 60 m nördlich des Plangebietes und wird durch die Parkplatznutzung nicht beeinträchtigt. Im Rahmen der Bauleitplanung sind weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Schädliche Umweltauswirkungen auf den Menschen sind nicht gegeben.

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Sonstige Sach- und Kulturgüter sind nicht betroffen.

#### Fazit Umweltauswirkungen

Insgesamt werden unter Beachtung aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen keine unzulässigen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht. Die Überwachung der Auswirkungen (Monitoring) ist über die Kontrollinstrumente der Stadt Kerpen gewährleistet. Die unvermeidbaren und nicht weiter zu mindernden Auswirkungen werden, durch externe Maßnahmen zum Ausgleich kompensiert (Extensivierung von Grünland, ca. 1,66 ha).



## 2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Um eine Überfrachtung der Zusammenfassenden Erklärung zu vermeiden, soll an dieser Stelle nur auf diejenigen Stellungnahmen eingegangen werden, die sich zu grundsätzlichen Aspekten der Planung äußern und die sich vordringlich mit den Inhalten des Bebauungsplanes KE 329 beschäftigen. Viele Anregungen beziehen sich auf den zeitgleich entwickelten Bebauungsplan KE 321 (Am Falder/ Auf dem Bürrig), der das gleichnamige Fachmarktzentrum planungsrechtlich vorbereitet.

Eine vollständige Zusammenstellung aller eingegangenen Stellungnahmen kann der Verwaltungsvorlage zum Satzungsbeschluss entnommen werden.

### 2.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Gemeinde Elsdorf, INFRACOR GmbH, WINGAS GmbH, Unitymedia NRW GmbH, RWE Westfalen-Weser-Ernst Netzservice GmbH, Stadt Frechen, Bezirksregierung Düsseldorf, Ertverband, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Vile-Eifel, Bezirksregierung Arnsberg, Bezirksregierung Köln, Wehrbereichsverwaltung West, Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Rhein-Erft-Kreis, HK Köln, Zweigstelle Rhein-Erft (T15a und T15b), Neuapostolische Kirche Nordrhein-Westfalen, Stadtverwaltung Bergheim, RWE Power AG, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Insgesamt neunzehn Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Kaufland Stiftung & Co.KG haben sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 17.12.2007 - 18.01.2008 zum Verfahren geäußert. Die Anregungen konnten überwiegend berücksichtigt werden.

#### Nachbarkommunen

Die Gemeinde Elsdorf, die Stadt Frechen und die Stadt Bergheim tragen in ihren Stellungnahmen Bedenken gegen die Planung vor. In erster Linie werden schädliche Auswirkungen des SB-Warenhauses auf den Einzelhandel und die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen befürchtet. Das SB-Warenhaus wird dabei stets im Zusammenhang mit dem geplanten Fachmarktzentrum Falder/Bürrig diskutiert, das zeitgleich entwickelt wird.

Betrachtet man die konkreten Festsetzungen des hier zu beurteilenden Bebauungsplanes KE 329, wird deutlich, dass schädliche Auswirkungen auf die Nachbarkommunen nicht zu erwarten sind. Der Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen zur Größe der zulässigen Verkaufsfläche und zum zulässigen Warensortiment am baugenehmigten Bestand und gewährt lediglich eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit (sog. „dynamischer Bestandsschutz“). Diejenigen Warengruppen, von denen überörtliche Auswirkungen regelmäßig zu erwarten sind, werden in den textlichen Festsetzungen darüberhinaus einer detaillierten Regelung unterworfen, um schädliche Auswirkungen auf den Einzelhandel in Kerpen und in den Nachbarkommunen auszuschließen.

Fazit: Veränderungen in der Auswirkung auf die Nachbarkommunen sind aufgrund der Standortsicherung für das SB-Warenhaus nicht zu erwarten.

#### Ertverband

Der Ertverband schlägt vor, das anfallende Niederschlagswasser neu versiegelter Flächen über belebter Bodenzone zu versickern. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. In Übereinstimmung mit den Festlegungen des wirksamen Gesamtentwässerungsplanes der Stadt Kerpen wird das Niederschlagswasser auf den zukünftig neu zu versiegelnden Flächen nach geeigneter Behandlung und Rückhaltung ebenfalls der bestehenden Mischwasserkanalisation zugeführt. Eine ortsnahe Versickerung des O-



berflächenwassers ist angesichts der geringen Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Lößlehms unter technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht umsetzbar (zu tief, zu großer Flächenverlust).

Auch der Anregung, externe Ausgleichsmaßnahmen an Gewässern im weiteren Umfeld vorzunehmen, kann nicht gefolgt werden. Im Interesse eines funktionalen Ausgleichs soll ein Biotopgefüge entstehen, das denjenigen Biotopen ähnelt, die durch den Eingriff verloren gehen (Brachflächen, Sträucher, Gehölzgruppen). Wasserwirtschaftliche Überlegungen müssen in diesem Falle zurücktreten.

#### Rhein-Erft-Kreis

Den Anregungen des Rhein-Erft-Kreises zum Artenschutz sowie zur Gestaltung der Werbeanlagen konnte weitgehend gefolgt werden (z.B. Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel).

#### Industrie und Handelskammer

Die Sorge der IHK, wonach die Nahversorgung der westlichen Stadtteile Buir, Mannheim und Blatzheim durch die Planung weiter erschwert würde, kann entkräftet werden. Die Nahversorgung in den westlichen Stadtteilen wurde zwischenzeitlich mit der Realisierung eines Nahversorgungszentrums (Verbundstandort von Supermarkt und Lebensmitteldiscounter) in Kerpen-Buir wesentlich verbessert.

#### Kaufland

Die Firma Kaufland stellt ein Standortentwicklungskonzept vor, das u.a. die Erweiterung des bestehenden Parkplatzes und eine Sicherung der vorhandenen Tankstelle vorsieht. Den Anregungen konnte gefolgt werden. Auch die Anregungen der Firma Kaufland zu den zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen und Warensortimenten wurden in Einklang mit den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachten und unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben berücksichtigt.

## **2.2 Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Einholung von Stellungnahmen**

INFRACOR GmbH, Neuapostolische Kirche, Bezirksregierung Köln, Dezernat 33, Erftverband, Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung, Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel, Wehrbereichsverwaltung West, BUND, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NRW e.V., WINGAS GmbH, Stadt Bergheim, Stadtverwaltung Bergheim, Rhein-Erft-Kreis, IHK Köln, Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH.

Insgesamt dreizehn Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie vier Bürgerinnen und Bürger haben sich im Rahmen der Offenlage vom 21.04.2008 - 23.05.2008 zum Verfahren geäußert. Die Anregungen konnten überwiegend berücksichtigt werden.

Aufgrund der eingegangenen S, sowie in Anbetracht mittlerweile veränderter planerischer Rahmenbedingungen wurde der Bebauungsplanentwurf nach der öffentlichen Auslegung in Teilbereichen geringfügig geändert. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kerpen oder der Nachbarstädte sind nicht damit verbunden, nachbarliche Belange werden nicht berührt. Der Kreis der Betroffenen lässt sich auf die Firma Kaufland, von der die wesentlichen Anregungen kommen, die Betreiberin der im Plangebiet befindlichen Tankstelle sowie die GEG, als Projektentwicklerin des Fachmarktzentrum, eingrenzen. Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nicht berührt.



Das Baugesetzbuch sieht in einem solchen Fall vor, auf eine erneute Offenlage zu verzichten. Stattdessen sollen die unmittelbar Planungsbetroffenen erneut Gelegenheit erhalten, eine Stellungnahme zu den geänderten Festsetzungen abzugeben (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Die Stadt Kerpen hat daher mit Schreiben vom 16.01.2009 die Betroffenen aufgefordert, bis zum 13.02.2009 erneut zu der Planung Stellung zu nehmen. Lediglich die Firma Kaufland hat sich geäußert.

#### Stadt Bergheim

Die Stadt Bergheim wiederholt ihre Bedenken aus dem Vorverfahren. Mit Verweis auf das parallel entwickelte Fachmarktzentrum Falder/Bürrig mahnt die Stadt Bergheim eine gemeinsame Betrachtung der städtebaulichen Auswirkungen an. Beide Verfahren müssten im Zusammenhang betrachtet werden. Die Stadt Bergheim befürchtet schädliche Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche und regt weitergehende Beschränkungen bei der zulässigen Verkaufsfläche an. Schließlich regt die Stadt Bergheim an, einzelne textliche Festsetzungen im Interesse der Rechtssicherheit zu präzisieren und ergänzende Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen innerhalb der Tankstelle zu treffen.

Die vorgetragenen Bedenken sind sachlich unbegründet, den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Der Bebauungsplan KE 329 sichert in erster Linie den Bestand des SB-Warenhauses Kaufland. Der Bestandsschutz orientiert sich dabei vordringlich an dem baugenehmigten Bestand, d.h. an den heute tatsächlich verfügbaren/nutzbaren Flächen innerhalb des Gebäudes. Darüberhinaus eröffnet der Bebauungsplan angemessene Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne eines dynamischen Bestandsschutzes. Schon aufgrund der o.g. geringfügigen Erweiterungspotentiale sind erhebliche Veränderungen in der Auswirkung auf die Nachbarstadt Bergheim nicht zu erwarten. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbarstädten werden darüberhinaus diejenigen Warengruppen, von denen überregionale Auswirkungen am ehesten zu befürchten sind, einer zusätzlichen Regelung unterworfen.

Auch aus einer anderen Perspektive wird deutlich, dass sich die überregionalen Auswirkungen der Planung in engen Grenzen halten werden. Betrachtet man z.B. die zentrenrelevanten Warengruppen und die zulässigen Fachmärkte gemeinsam, erkennt man, dass diese lediglich 4 % der Gesamtverkaufsfläche in Kerpen bzw. 6 % der Verkaufsfläche beim überwiegend mittel- und langfristigen Bedarf in Kerpen ausmachen. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Bergheim sind schon allein aufgrund der geringen Größe dieser Verkaufsflächen nicht zu erwarten.

Der Anregung, die Auswirkungen der beiden benachbarten Bebauungspläne KE 329 und KE 321 gemeinsam zu betrachten, wurde auf der Ebene der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprochen, die den Gesamtstandort Falder/Bürrig betrachtet (Genehmigung der Bezirksregierung Köln vom 30.08.2008).

Schließlich wurde der Umfang zentrenrelevanter Sortimente im Vergleich zum ursprünglichen Flächenkonzept weitgehend verkleinert. Die ergänzende Stellungnahme des beteiligten Einzelhandelsgutachters hat die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bergheim nochmals vertiefend untersucht. Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche werden demnach ausgeschlossen (siehe BBE Stellungnahme 2008, Kap 3.2.3).



Auch die überbaubaren Grundstücksflächen für die Tankstelle wurden im Zuge der Planung deutlich verringert. Der Einfluss der bei Tankstellen dieser Größe üblicherweise zu erwartenden Verkaufsflächen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte kann regelmäßig vernachlässigt werden.

#### Erftverband

Der Erftverband wiederholt seine Anregungen aus dem Vorverfahren (Versickerung des Niederschlagswassers, Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen an Gewässern). Den Anregungen kann nicht gefolgt werden (siehe oben).

#### BUND

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) lehnt das gesamte Vorhaben aus ökologischer Sicht entschieden ab. Insbesondere die zusätzliche Bodenversiegelung wird dabei kritisiert.

In dem ca. 3,1 ha großen Plangebiet werden lediglich 0,6 ha bisher unversiegeltes Brachland für die geplante Vergrößerung des Kundenparkplatzes in Anspruch genommen. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind mit der Planung für diesen bisher nicht überbauten Teilbereich in der Tat erhebliche Beeinträchtigungen verbunden. Für das bereits seit Jahrzehnten gewerblich genutzte und nahezu vollständig versiegelte Betriebsgelände sind jedoch keine ökologisch nachteiligen Auswirkungen zu befürchten.

Die Brachfläche eignet sich aufgrund der geringen Größe und der engen Verflechtung mit besiedelten Flächen (Straßen, Schule, Einzelhandel, Polizei) nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung. Sie besitzt aufgrund ihrer Lage neben dem Kaufland-Parkplatz und der Polizei nur eine untergeordnete ökologische Wertigkeit. Laut „Karte der schutzwürdigen Böden NRW“ sind hier keine schutzwürdigen Böden anzutreffen.

Die unvermeidliche Inanspruchnahme der 0,6 ha großen Brachfläche wird im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Kauf genommen. Die mit der zusätzlichen Versiegelung einhergehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden durch landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Der BUND regt darüberhinaus ein Reihe ökologisch wirksamer Maßnahmen an (wasserdurchlässige Beläge für die Verkehrsflächen, Versickerung des Niederschlagswassers, Regenwassernutzung, Nutzung der Solarenergie etc.) und weist auf die schlechte Versorgung des Plangebietes mit ÖPNV hin.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Umsetzung der angesprochenen ökologisch wirksamen Maßnahmen nicht entgegen. Angesichts der geringen ökologischen Empfindlichkeit des überwiegend bebauten Plangebietes und der weiteren Umgebung liegen jedoch keine städtebaulichen Gründe vor, die entsprechend weitreichende planungsrechtliche Regelungen erfordern würden. Eine ortsnahe Versickerung des Oberflächenwassers ist angesichts der geringen Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Lößlehms unter technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht umsetzbar (zu tief, zu großer Flächenverlust).

#### Rhein-Erft-Kreis



Der Rhein-Erft-Kreis konzentriert sich in seiner Stellungnahme auf die Belange des Immissionsschutzes, insbesondere auf den Schutz der Wohnbevölkerung vor Gewerbelärm (Anlieferung, Kundenparkplatz, haustechnische Anlagen wie z.B. Lüftung).

Das SB-Warenhaus Kaufland wird auf der Grundlage einer wirksamen Baugenehmigung betrieben. Die einschlägigen Rechtsvorschriften zum Immissionsschutz wurden dabei berücksichtigt (z.B. TA Lärm). Der Bebauungsplan KE 329 dient in erster Linie der Bestandssicherung des SB-Warenhauses. Durch differenzierte Festsetzungen zur Größe der zulässigen Verkaufsflächen und zu den Warengruppen (Sortimenten) gelingt es, die Intensität der Nutzung klarer zu fassen und damit auch die zu erwartenden gewerblichen Emissionen einzugrenzen. An der Anliefersituation des Gebäudes ändert sich im Rahmen der hier zu betrachtenden Bauleitplanung nichts.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes kann die Lage des SB-Warenhauses als günstig betrachtet werden. Das Kaufland Gelände ist im Osten und Süden von gewerblichen Nutzungen umgeben (Feuerwehr, Betriebshof, Autohaus). Unmittelbar westlich des Betriebsgeländes befindet sich die Polizeiwache West. Schutzwürdige Nutzungen, wie z.B. Wohngebiete (Bredaer Straße, Albertus-Magnus-Straße) oder die Europaschule befinden sich in einem ausreichenden Abstand zum Gelände, so dass eine Beeinträchtigung durch Gewerbelärm nicht zu befürchten ist.

Durch die geplante Erweiterung des Kundenparkplatzes rücken die Parkplätze an die Wohnbebauung Sindorfer Straße 2 heran. Das Gebäude liegt im Geltungsbereich des mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplanes KE 321 „Am Falder/Auf dem Bürrig“, der hier ein Sondergebiet 2b „Fachmarktzentrum“ festsetzt. Im Rahmen des benachbarten Bebauungsplanes KE 321 wurde eine „Abschätzung der Geräuschemissionen am Wohnhaus Sindorfer Straße 2“ vorgenommen (ACCON Köln GmbH, Oktober 2007).

Aus der Abschätzung wird deutlich, dass dem Schutzanspruch eines Wohnhauses in SO 2b „Fachmarktzentrum“ entsprochen werden kann. Die maximalen Prognosewerte liegen am Tag 10 dB(A) und in der Nacht 6 dB(A) unter den Richtwerten der TA Lärm, obwohl das Wohnhaus auf allen Seiten von Parkplätzen umgeben und die Zufahrt zum Kundenparkplatz SO 1 unmittelbar gegenüber dem Wohnhaus angeordnet ist. Der Einfluss des 60 m weiter südlich gelegenen Kaufland Parkplatzes kann demgegenüber vernachlässigt werden.

#### Bürgerinnen und Bürger

##### a) zusätzliche Zufahrt zum Betriebsgelände

Die Betreiber der Tankstelle auf dem Betriebsgelände regen an, eine weitere Zufahrtsmöglichkeit an der Sindorfer Straße vorzusehen. Die Einwander befürchten, dass nach Realisierung des Fachmarktzentrums der Verkehr auf der Sindorfer Straße stark zunehmen wird. Schon heute würden sich in den Spitzenstunden die Fahrzeuge in der Parkplatzzufahrt zurückstauen.

Die Verkehrsuntersuchung zum Fachmarktzentrum Falder/Bürrig (Runge + Kuchler, Sept. 2007) kommt zu dem Ergebnis, dass nach Umsetzung der umfangreichen Straßenbaumaßnahmen das Verkehrsaufkommen in der Straße Am Falder in Höhe der Parkplatzzufahrt Kaufland von heute ca. 10.500 KFZ DTV auf ca. 6.500 KFZ DTV zurückgeht, wodurch sich das Verkehrsgeschehen an der Parkplatz- und Tankstellenzufahrt weiter entspannt. Ertüchtigungsmaßnahmen an der Straße Am Falder oder eine



Veränderung der Kaufland-Zufahrt sind daher nicht erforderlich. Auch aus der Sicht der Verkehrssicherheit und des Immissionsschutzes stellt die heutige Zufahrt eine günstige Lösung dar. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

#### b) Anregungen der Firma Kaufland

Die Firma Kaufland regt eine Klarstellung der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 1.1 an. Diesem redaktionellen Hinweis kann gefolgt werden. Eine inhaltliche Veränderung geht damit nicht einher.

Darüberhinaus wird angeregt, auf den grundsätzlichen Ausschluss bestimmter nicht zentrenrelevanten Nutzungen wie z.B. „Gartenartikel“ zu verzichten. Dieser Anregung kann im Interesse einer Harmonisierung der Warensortimente am Standort Falder/Bürrig nur teilweise gefolgt werden.

Auf der Grundlage des BBE Einzelhandelsgutachtens wurden einzelne nichtzentrenrelevante Warengruppen benannt (z.B. Heimtier- u. Zoobedarf), für die am Standort Falder/Bürrig noch Verkaufsflächenpotentiale bestehen und maximale Obergrenzen für die zulässige Verkaufsfläche formuliert (z.B. 500 m<sup>2</sup> für Heimtier- und Zoobedarf).

Nichtzentrenrelevante Warengruppen, für die laut BBE Einzelhandelsgutachten keine Verkaufsflächenpotentiale mehr bestehen, werden ausgeschlossen (Gartenartikel, Sportgroßgeräte, Möbel und Küchen, Bodenbeläge).

Schädliche städtebauliche Auswirkungen sind damit nicht verbunden. Grundsätzlich müssen sich alle geplanten nicht zentrenrelevanten Nutzungen wie bisher auch in den Versorgungsbereich der Stadt Kerpen einfügen.

### **3. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante**

Das Bauleitplanverfahren dient der Sicherung eines vorhandenen Gewerbebetriebes. Grundsätzliche Standortalternativen sind daher nicht geboten. Die Standortwahl stellt auch unter Umweltgesichtspunkten eine günstige Alternative dar.

Das Plangebiet verdankt seine Lagegunst als Standort für ein SB-Warenhaus vor allem folgenden Faktoren:

- räumliche und funktionale Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt Kerpen,
- Lage zwischen den einwohnerstärksten Stadtteilen Kerpen und Sindorf, ca. 31.000 Einwohner in einem Radius von 5 PKW- Minuten,
- gute Anbindung an leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen,
- geringe Störanfälligkeit der Umgebung, ausreichender Abstand zu Wohngebieten,
- seit Jahrzehnten eingeführter Standort, hoher Bekanntheitsgrad,
- Übereinstimmung mit den kommunalen Entwicklungszielen, Einbettung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen,
- Inanspruchnahme bereits deutlich vorbelasteter Freiräume,
- sinnvolle Ergänzung des geplanten Fachmarkzentrums Falder/Bürrig.

Der Standort kann unter Berücksichtigung des mehrpoligen Zentrengefüges der Stadt Kerpen und trotz seiner Lage am nördlichen Ortseingang von Kerpen als städtebaulich integriert angesehen werden. Der historische Ortskern Kerpens liegt ca. 1 km entfernt und kann über sichere Fuß- und Radwege erreicht werden. Städtebaulich wirksame



## Stadt Kerpen

### Bebauungsplan KE 329 - Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ in Kerpen

Barrieren sind nicht vorhanden. Kritisch ist lediglich die ungenügende Erreichbarkeit mit Mitteln des öffentlichen Nahverkehrs zu sehen.

Die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung des SB-Warenhauses Kaufland ist unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der Planungsziele und der tatsächlich ausgeübten Nutzung im weiteren Untersuchungsgebiet städtebaulich gerechtfertigt und auch unter Würdigung nachbarlicher Belange angemessen.

Die unvermeidliche Inanspruchnahme der 0,6 ha großen Brachfläche wird im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Kauf genommen. Die mit der zusätzlichen Versiegelung einhergehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden durch landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

#### Fazit

Die Aufstellung des Bebauungsplanes KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ ist zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung und zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

Die unvermeidliche Inanspruchnahme der 0,6 ha großen Brachfläche wird im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Kauf genommen. Die mit der zusätzlichen Versiegelung einhergehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen, Boden und Grundwasser“ werden durch landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Im Hinblick auf die übrigen Schutzgüter sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Schädliche Auswirkungen auf den Menschen sind mit der Planung nicht verbunden.

aufgestellt:  
Prof. Ulrich Coersmeier GmbH, Juni 2009