



50.Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet Steinweg ", Stadtteil Buir

BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S.137), zuletzt geändert durch Artikel 21G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Weitere Grundlagen der Planzeichnung und der Festsetzungen:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV '90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)

1. Abgrenzung und Größe des Wirkungsbereiches

Der Wirkungsbereich der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "Sondergebiet Steinweg" liegt am Ortsrand des Stadtteils Kerpen–Buir grob begrenzt durch die Straßen

- L 276 (Steinweg)
- einem Wirtschaftsweg sowie
- durch landwirtschaftliche Nutzflächen im Norden und Osten.

Die Größe des Wirkungsbereiches der 50. Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 1,1 ha.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BU 315 "Sondergebiet Steinweg" ist es, auf den ausgewiesenen Flächen am östlichen Ortsrand von Buir Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zu entwickeln. Nur auf diese Weise kann zur Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Buir beigetragen werden.

Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Nahversorgungseinrichtungen mit dazugehörigen Parkplätzen. Zur Einbindung der Baumaßnahme in die ländliche Umgebung und die dörflichen Strukturen soll eine Eingrünung als Übergang zur freien Landschaft vorgenommen werden. Auf diese Weise wird auch der Eingriff in den Naturhaushalt in großen Teilen auf dem Grundstück ausgeglichen.

Der Bebauungsplan umfasst als innere Fläche die Vorhabenfläche. Es setzt aber auch externe Verkehrsflächen fest, um die geregelte Verkehrserschließung sicherzustellen.

Vor dem Hintergrund des Entwicklungsangebotes gem. § 8 (2) BauGB (Entwicklung der Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan) ist die 50. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieser stellt derzeit noch den Bereich als gewerbliche Baufläche dar.

3. Planungsrecht

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der gültige Gebietsentwicklung (GEP in der Fassung 2001) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, trifft für den Geltungsbereich der 50. FNP–Änderung die Darstellung ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) und entspricht in seiner Aussage damit den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit 1984 verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen (1. Änderung) stellt die Fläche in dem Wirkungsbereich der 50. Änderung als gewerbliche Baufläche dar.



50.Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet Steinweg", Stadtteil Buir

3.3 Bebauungsplan

Im Wirkungsbereich der 50. FNP-Änderung sollen durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bu 315 "Sondergebiet Steinweg" auf dem bisher nur landwirtschaftlich genutzten Gelände Sonderbauflächen entwickelt werden.

3.4 Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 22.02.2005 den Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bu 315 "Sondergebiet Steinweg" im Stadtteil Kerpen-Buir gefasst. Entsprechend den Zielvorstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Aufstellung der 50. FNP-Änderung am 22.02.2005 beschlossen und die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

4. Anpassung der Bauleitplanung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz

Die Bestätigung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung erfolgte mit Schreiben der Bezirksregierung vom 06.12.2005.

5. Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Zur Umsetzung der Ziele der Planung und um die Voraussetzung für die erforderliche verbindliche Bauleitplanung zu schaffen, muss die Darstellung des Flächennutzungsplanes geändert werden. Die Änderung bezieht sich auf die Darstellung der Art der Nutzung.

Inhalt der Änderung

Geändert von	Geändert in
Gewerbliche Baufläche	Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel

6. Belange von Natur und Landschaft

Nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind gem. § 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Für den Bereich des Bebauungsplanes Bu 315 wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse in die Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bu 315 integriert werden.

Seit dem 20.07.2004 ist zu neu begonnenen Bauleitplanverfahren ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 (2a) BauGB). Der Umweltbericht als zentraler Bestandteil der Umweltprüfung stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar. Die umweltrelevanten Gutachten sind im Umweltbericht einzuarbeiten. Die Darstellung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Bilanzierung des Kompensationsbedarfs erfolgt konkret im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bu 315.

7. Umweltbelange / Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist in die Begründung entsprechend den Stand des Verfahrens neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes auch ein Umweltbericht aufzunehmen.

Nach der Anlage 1, Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" zum Artikelgesetz wird gemäß Nr. 18.6 der "Bau eines Einkaufszentrums für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird", eine UVP nur erforderlich, wenn die "zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Bau NVO 20.000 qm bis 100.000 qm beträgt. Eine UVP ist für das geplante Vorhaben nicht erforderlich, da die Grundflächen der Einkaufseinrichtungen nur ca. 3.100 qm in Anspruch nehmen.

Durch das in der Begründung zum Bebauungsplan und dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag weiter erläuterte Vorhaben werden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen. Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag werden im Rahmen des weiteren Verfahrens weiter konkretisiert.



50.Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet Steinweg ", Stadtteil Buir

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind bei den derzeitigen Planungsansätzen nicht erkennbar.

Auch wenn damit von einer UVP abgesehen wird, werden die Umwelt-relevanten Kriterien in dem weiteren Verfahren umfassend überprüft und im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BU 315 zusammengefasst begründet und erläutert.

Kerpen, Januar 2006

Gez.
K. H. Mayer
(Amtsleiter)



50.Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet Steinweg", Stadtteil Buir

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Art und Weise der Berücksichtigungen der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung (§ 10 Abs. 4, 1. HS BauGB)

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr hat am 22.02.2005 die Aufstellung der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 14.03 bis 29.04.2005. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 14. 03. 2005 bis 28. 04. 2005 am Verfahren beteiligt.

Die öffentliche Auslegung der Planung fand auf der Grundlage des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung vom 07.03.2006 in der Zeit vom 27. März 2006 bis 28. April 2006 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr am 30.05.2006 beraten und in der Ratssitzung am 20.06.2006 abgewogen und beschlossen.

Wegen der mit Schreiben vom 20. 06. 2006 geäußerten Bedenken des Rhein-Erft-Kreises hinsichtlich der Betroffenheit der als geschützter Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan 3 „Bürgerwälder“ festgesetzten Bergahornreihe an der L276 bestand noch Abstimmungsbedarf mit der Unteren Landschaftsbehörde. Diese wurden jedoch in verschiedenen Variantenuntersuchungen hinsichtlich der Größe und Lage des Kreisverkehrsplatzes ausgeräumt. Ergebnis dieser Abstimmungen war es, dass zur Realisierung des Nahversorgungszentrums aus Verkehrssicherheitsgründen der Kreisverkehrsplatz erforderlich ist. Da dieser nur realisiert werden kann wenn der Träger der Landschaftsplanung keinen Widerspruch gegen die Planung einlegt, befasste sich der Landschaftsbeirat in seiner Sitzung am 07.11.2006 mit der Angelegenheit. Auf der Grundlage dieser Beratungen wurde es als notwendig angesehen, die Fällung der drei Bergahorn sowie der Zitterpappel zuzulassen und durch Ersatzpflanzungen unmittelbar am Eingriffsort zu kompensieren. In der Sitzung des Kreistages des Rhein-Erft-Kreises am 14.12.2006 wurde beschlossen, den gegen die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes eingelegten Widerspruch zurück zu nehmen. Damit liegen keine Widersprüche gegen die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes mehr vor. Gemäß dem Wirksamkeitsbeschluss des Rates der Stadt Kerpen wird nunmehr die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung eingereicht.

Der Umweltbericht wurde im Rahmen des Verfahrens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bu 314 „Sondergebiet Steinweg“ weiter konkretisiert und in das Verfahren zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes integriert. Er kommt zu dem Ergebnis, dass die mit der Umsetzung der Planungen erfolgenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vollständig ausgeglichen werden. Hierzu tragen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden ausgeschlossen.

Mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Grundlage für die weitere verbindliche Bauleitplanung, hier der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Bu 315 - sowie für die Realisierung der Nahversorgungseinrichtungen geschaffen werden.

Das öffentliche Interesse einer Sicherung der Nahversorgung des Ortsteils Buir, das als kurzfristiges Planungsziel hohe Priorität genießt, wird aus städtebaulicher Sicht hoch eingestuft. Bedenken zur Realisierung neuer Sondergebietsflächen an dieser Stelle wurden nicht vorgetragen,



50.Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet Steinweg", Stadtteil Buir

bzw. konnten ausgeräumt werden. Es ist das Planungsziel der Stadt Kerpen, eine angemessene Versorgung des Ortsteils Buir vorzubereiten und planungsrechtlich festzusetzen.

Besonderes Planungsziel ist es, durch breite Grünstreifen das Baugebiet zur Landesstraße und nach Osten zum Landschaftsraum hin abzugrenzen. Diese Zielsetzung wird auf der Ebene der Verbindlichen Bauleitplanung weiter konkretisiert.

Der gültige Regionalplan (GEP in der Fassung 2001) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, trifft für den Geltungsbereich der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) und entspricht in seiner Aussage damit der planerischen Zielsetzung. Die Bestätigung der Anpassung an die Ziele der Raumplanung erfolgte mit Schreiben der Bezirksregierung vom 06. 12. 2005.

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (§ 10 Abs. 4, 2. HS BauGB)

Der Planungsansatz erfolgt auf der Grundlage der Zielsetzung, die Nahversorgung im Ortsteil Buir zu sichern. Da hierfür keine weiteren Flächen in der erforderlichen Größenordnung und der möglichst störungsfreien Lage zur Verfügung stehen, kommen Alternativstandorte nicht in Betracht.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wird zur Erreichung der gültigen Planungsziele der Stadt Kerpen die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Meckenheim, den 23.02.2007
Naumann/Wü/S-342_Zusammenfassende Erklärung

SGP
Architekten + Stadtplaner