1. Planungsanlass ... 2
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 ... 9
5.3 Derzeitiges Planungsrecht ... 10
5.4 Landschaftsplan ... 11
5.5 Sonstige Schutzgebiete ... 11
5.6 Artenschutz ... 11
5.7 Denkmalpflege ... 12
5.8 Umweltprüfung ... 12
6. Planinhalte ... 13
6.1 Ziel der Planung - Gesamtkonzept ... 13
6.2 91. Flächennutzungsplanänderung ... 16
6.3 Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ... 17
6.4 Ausblick – Strukturkonzept für Bebauungsplan SI 385 ... 18
7. Aussicht - Verfahrensablauf ... 23
7.1 Dialog – interkommunale Abstimmung ...
7.2 Umweltprüfung ... 23
7.3 Beteiligung ... 23

1. Planungsanlass

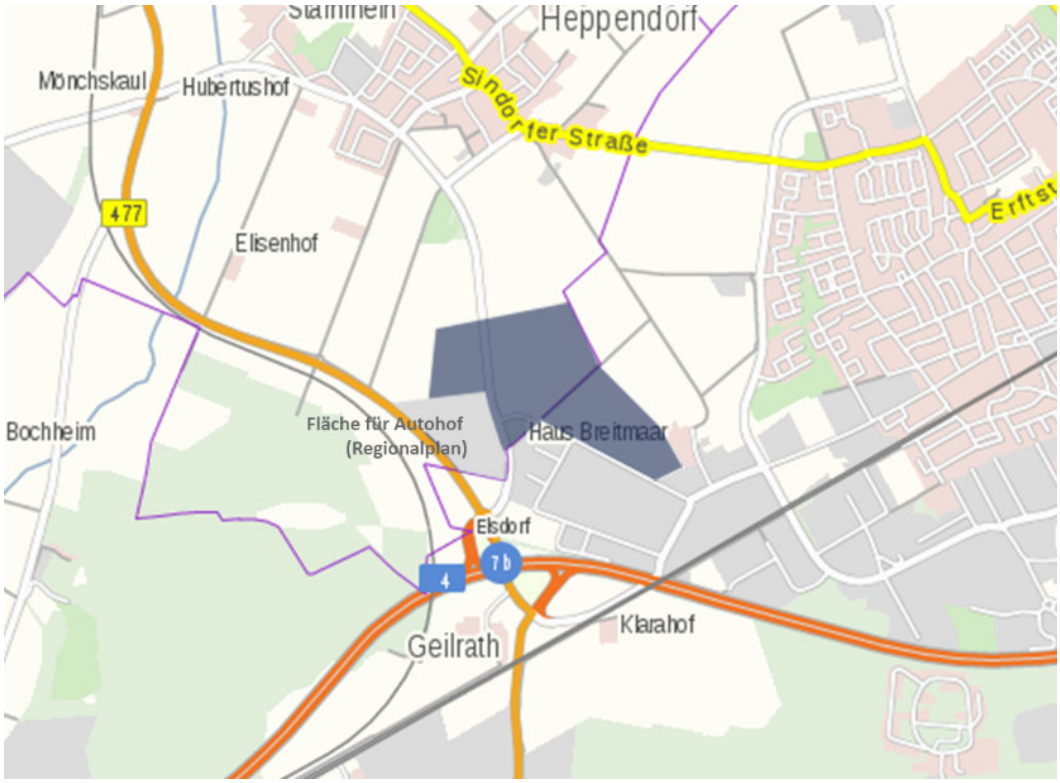
Zur Deckung des Flächenbedarfs für gewerbliche und industrielle Nutzungen im Zuge des anstehenden Strukturwandels im Rheinischen Revier hat der Rhein-Erft-Kreis die raumordnerische Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in das laufende Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans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

Grundlage des Regionalplanänderungsantrags ist die 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, soll diese Änderung noch im Vorfeld der Regionalplanneuaufstellung für den Regierungsbezirk Köln erfolgen.

Abbildung 1 Änderungsbereich aus 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. In unmittelbarer Nähe liegt dort der GIB für die zweckgebundene Nutzung „Autohof“. Für die vorgesehene interkommunale Zusammenarbeit der Städte Elsdorf und Kerpen wurde beantragt, die Darstellung im Regionalplan in Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zu ändern. Die Bedarfe der beiden Kommunen können dann auf diese Fläche gelegt werden.

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 der Strukturwandel flächenspezifisch nur eingeleitet werden kann, 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. Zudem hat er sich am 02.10.2020 den Empfehlungen des Gutachtens zur Durchführung einer Regionalplanänderung für eine GIBregional Fläche in Kerpen/Elsdorf auf Grundlage der zeichnerischen und textlichen Festlegungen des Plankonzeptes 2020 angeschlossen. Am 18.12.2020 hat der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln den Erarbeitungsbeschluss gefasst, für diese ca. 43 ha große Fläche ein Regionalplanänderungsverfahren (34. Änderung) durchzuführen.

Durch die intensive planerische Auseinandersetzung mit den für die gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen auf der Ebene der Bauleitplanung sowie die fortgeschrittenen Gespräche im Zuge der Grundstücksverhandlungen ist erkennbar, dass der Planbereich von insgesamt ca. 43 ha, der sich bisher an der Abgrenzung der Fläche im Entwurf zur 34. Änderung orientiert, im weiteren Verfahren jedoch angepasst werden muss. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass trotz der grundsätzlichen Gesprächsbereitschaft der Eigentümer der Grunderwerb schwierig ist. Zudem unterliegt das Plangebiet auf Elsdorfer Stadtgebiet in Teilbereichen durch den Verlauf einer Hochspannungsfreileitung 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 Stadtgebiet 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 entfallen.

Für diesen Bereich wird die Kolpingstadt Kerpen nun die erforderlichen Bauleitplanverfahren (91. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan SI 385) einleiten.

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 Kolpingstadt Kerpen ist der Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der 39. Flächennutzungsplanänderung „Grünvernetzung“ wird für das Plangebiet im östlichen Bereich der Verlauf eines Grünzuges (Flächen zum Ausgleich von Eingriff in Natur und Landschaft bzw. Flächen zur Umsetzung sonstiger Begrünungsmaßnahmen) dargestellt. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mehr den aktuellen Zielvorstellungen der Planung, hier ein Industrie- und Gewerbegebiet zu entwickeln, entsprechen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Um bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Eingrünung bzw. Grünvernetzung des zukünftigen Gewerbegebietes sicherzustellen, werden in der Plandarstellung der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes „Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. Flächen zur Umsetzung sonstiger Begrünungsmaßnahmen“ dargestellt.

Mit der Aufstellung der Bauleitplanung folgt die Kolpingstadt Kerpen 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 Kolpingstadt Kerpen unter dem Eindruck des Strukturwandels in der Region das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung des Bereichs Kerpen Sindorf in interkommunaler Abstimmung mit der Stadt Elsdorf zu schaffen und somit künftigen Arbeitsplatzverlusten entgegenzusteuern.

Um die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Würdigung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Kolpingstadt Kerpen zu schaffen, sollen nun die Verfahren zur 91. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplanverfahren SI 385 (im Parallelverfahren) eingeleitet und 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.

3. Verfahren

Die 91. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans SI 385 durchgeführt.

Die 91. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan SI 385 werden im sogenannten Regelverfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) – d.h. mit sämtlichen Beteiligungsschritten nach den §§ 3, 4 in Verbindung mit § 4a BauGB – aufgestellt.

4. Erläuterungen zum Plangebiet

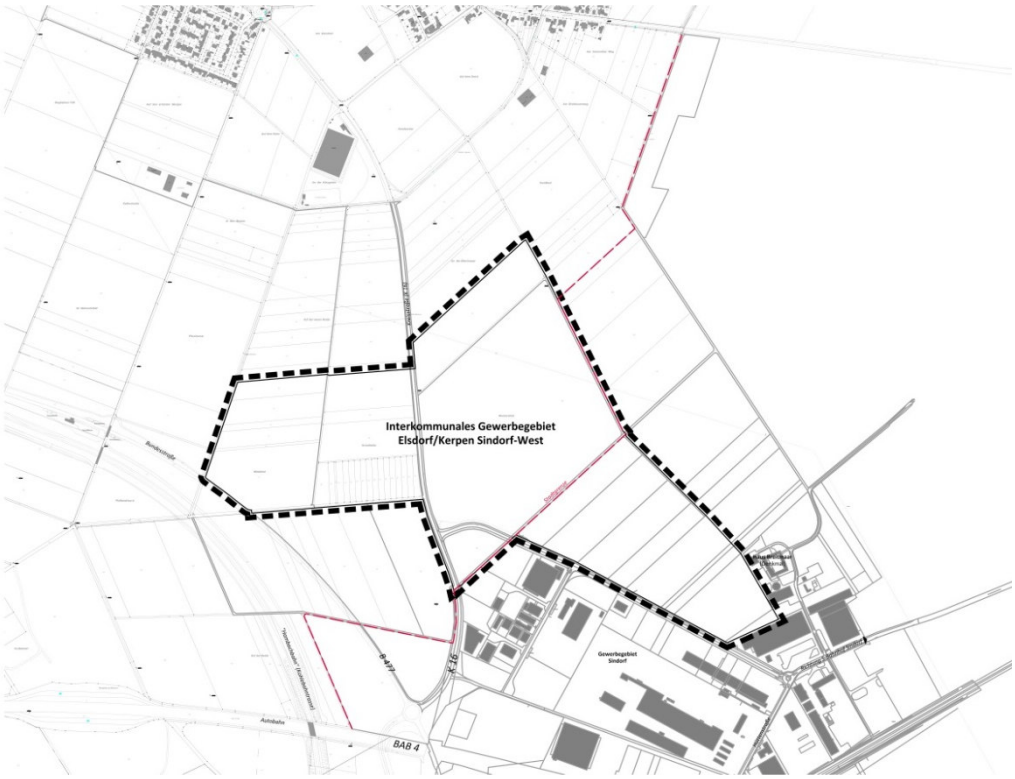
4.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt an Kerpens nördlicher Stadtgrenze im Stadtteil Sindorf in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtgebiet Elsdorf und zum bestehenden Gewerbegebiet Kerpen-Sindorf. Es wird im Südwesten begrenzt durch die Karl-Ferdinand-Braun-Straße, die weiter nördlich auf Elsdorfer Stadtgebiet auf die Kreisstraße K 16 mündet. Südöstlich wird der Plangeltungsbereich begrenzt durch gewerbliche Nutzung an der Karl-Ferdinand-Braun-

Straße/Hüttenstraße. Im Osten bilden das Grundstück des Haus Breitmaar sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen die Grenze des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich als Teil des insgesamt ca. 62 ha großen geplanten interkommunalen Gewerbegebietes Kerpen/Elsdorf umfasst umfasst auf Kerpener Stadtgebiet ca. 16 ha.

Abbildung 2 Übersicht Geltungsbereich Interkommunales Gewerbegebiet Kerpen / Elsdorf



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

Abbildung 3 Geltungsbereich Kolpingstadt Kerpen, 91. FNP-Änderung, Bebauungsplan SI 385

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 (Gewerbegebiet Kerpen-Sindorf) zur freien Landschaft. In direkter Nachbarschaft befindet sich östlich die von Graben umgebende Hofanlage „Haus Breitmaar“. Dieser denkmalgeschützte Vierkanthof wird heute als Reiterhof mit entsprechenden Betriebsschwerpunkten „Turniersport, Springen, Dressur, Freizeitreiten und Pferdezucht“ genutzt.

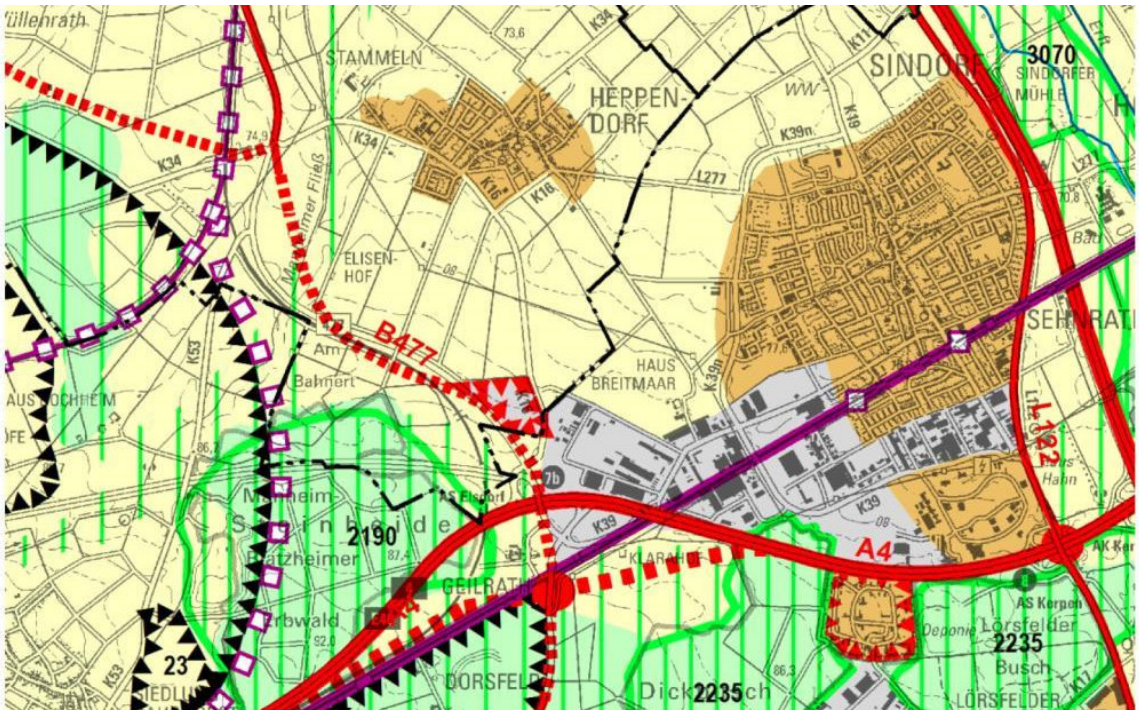
Die landwirtschaftliche Fläche ist verkehrlich über die Karl-Ferdinand-Braun-Straße im Südwesten und über Wirtschaftswege im Norden und Osten zu erreichen. Das Plangebiet liegt insgesamt verkehrsgünstig angebunden in der Nähe zum Autobahnanschluss Elsdorf der BAB 4 und zur Bundesstraße B 477. Die Haltestelle Sindorf der S-Bahnlinie S 19 (von Au/Sieg über Siegburg/Bonn-Köln-Horrem-Düren) liegt in ca. 2,5 – 3,0 km Entfernung zum Plangebiet.

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.

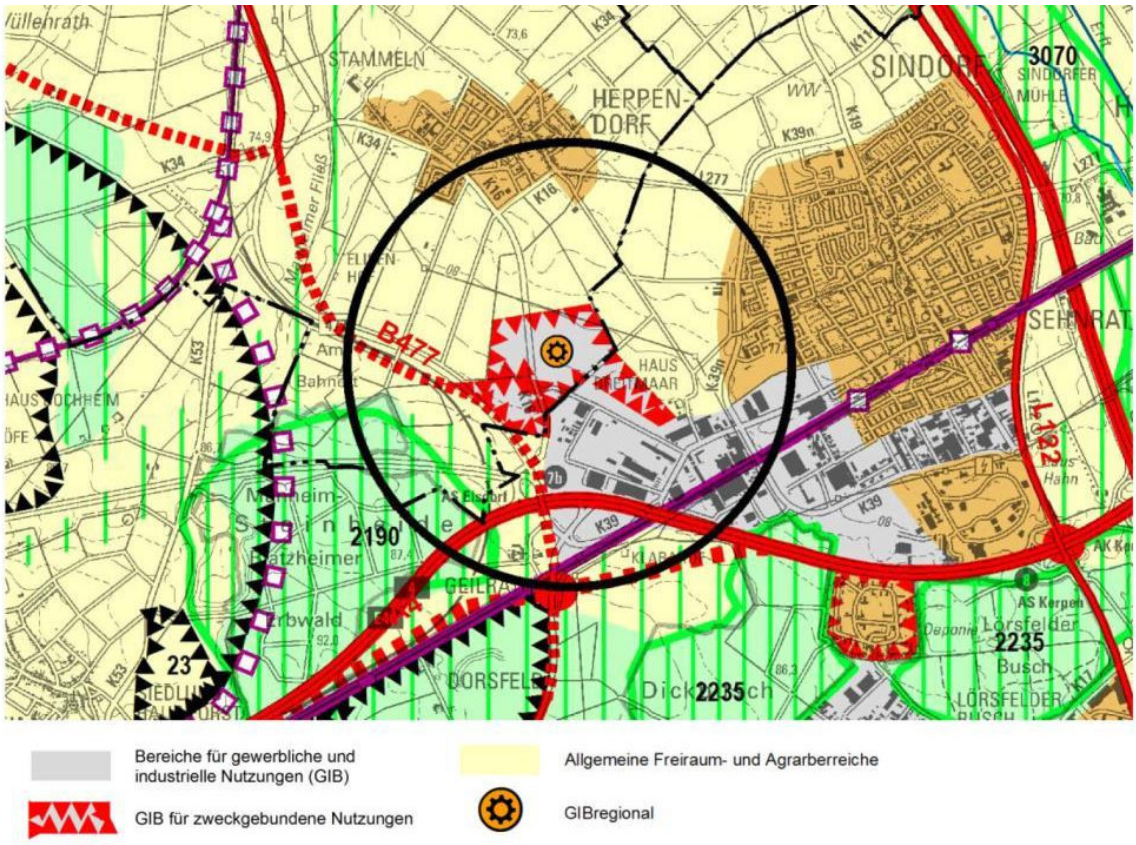
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem bekannt gemachten Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln



Quelle. Bezirksregierung Köln, März 2021

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

Abbildung 4 Ausschnitt aus dem bekannt gemachten Regionalplan Köln mit der 34. Planänderung



Quelle: Bezirksregierung Köln, März 2021

Textlich legt der Regionalplan in seiner 34. Änderung fest:

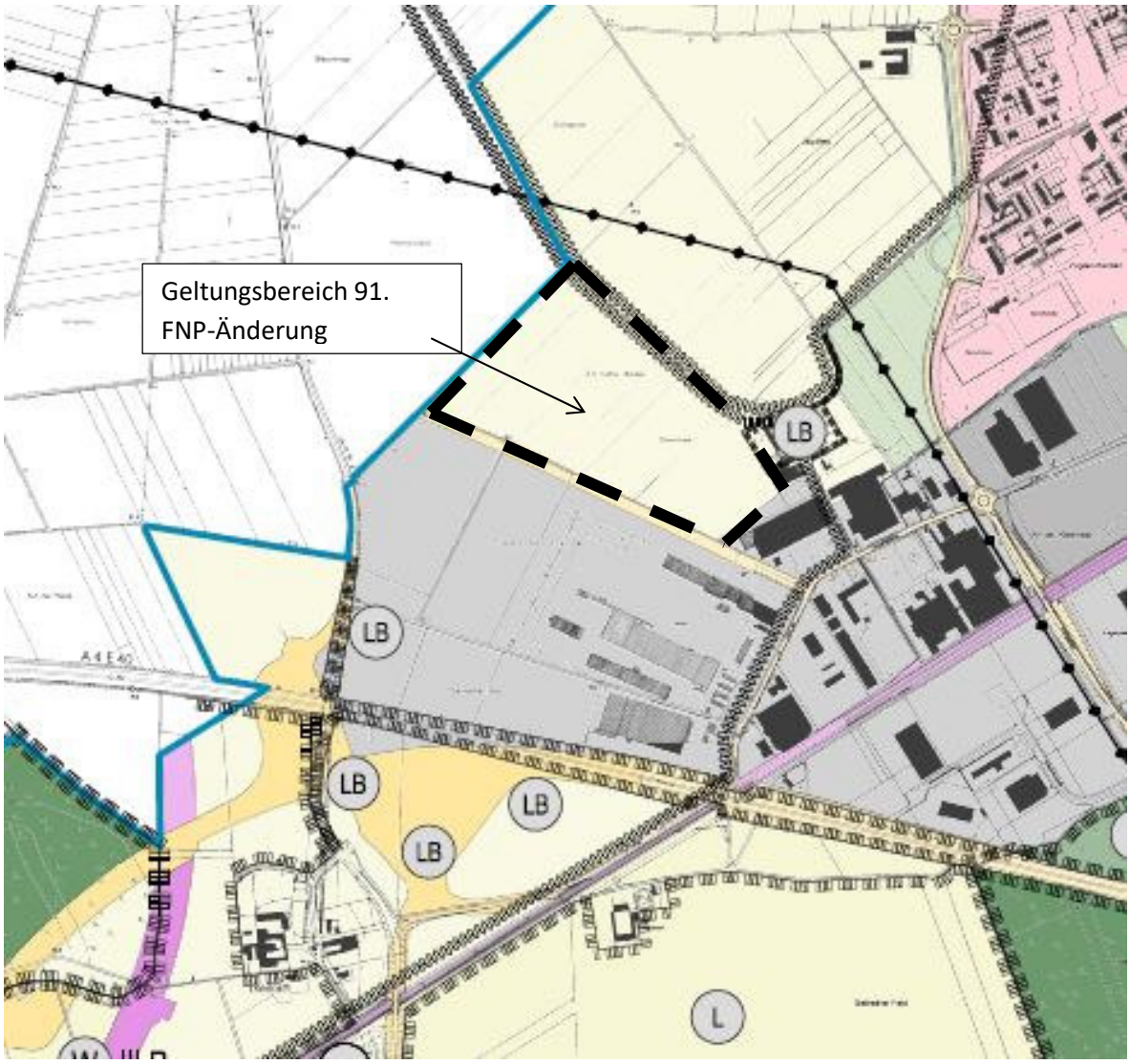
„Der Bereich für zweckgebundene regionale gewerbliche und industrielle Nutzungen Kerpen/Elsdorf (GIBregional) wird als Vorranggebiet festgelegt. Er dient den beteiligten Kommunen der Teilregion zur Wirtschaftsentwicklung und ist von der jeweiligen Belegenheitskommune und mindestens einer weiteren Kommune 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 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kolpingstadt Kerpen (1. Änderung) -stellt im räumlichen Geltungsbereich der 91. Flächennutzungsplanänderung „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

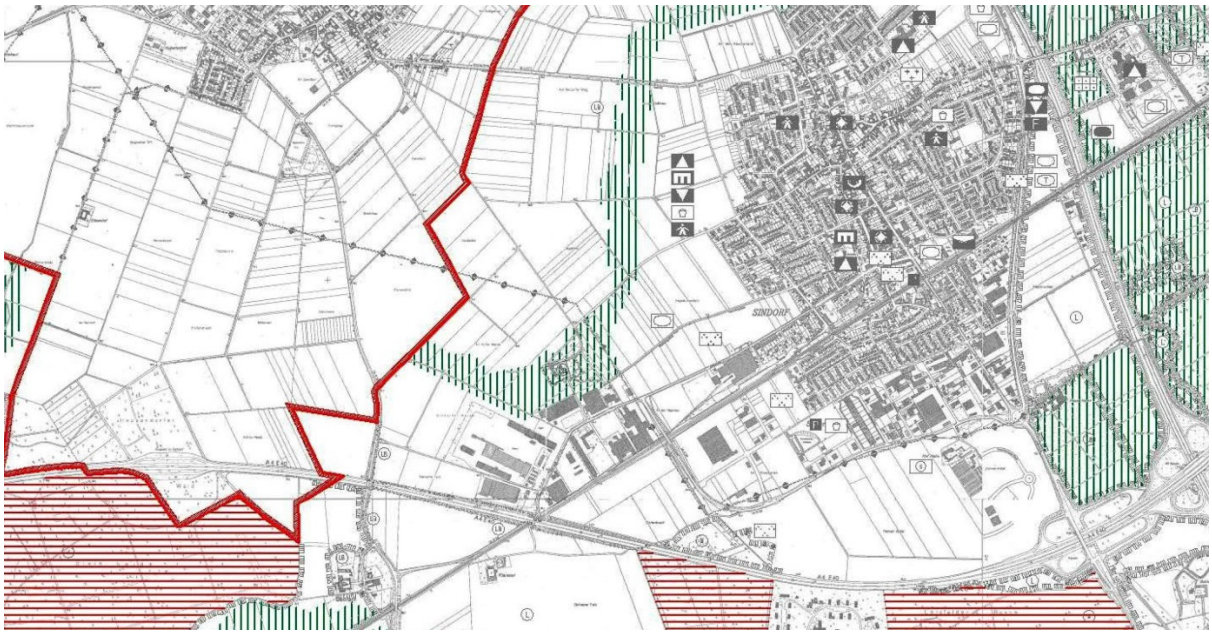
Abbildung 5 Ausschnitt aus rechtswirksamen Flächennutzungsplan Kolpingstadt Kerpen



Quelle: Kolpingstadt Kerpen/Katasteramt des Rhein-Erft-Kreises

Das Grünvernetzungskonzept der Kolpingstadt Kerpen ist im März 2006 als 39. Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft getreten.

Abbildung 6 Ausschnitt aus 39. FNP-Änderung „Grünvernetzung“, Kolpingstadt Kerpen



Quelle: Kolpingstadt Kerpen/Katasteramt des Rhein-Erft-Kreises

Die Kolpingstadt Kerpen führt die 91. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans SI 385 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch. Planerisches Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Entwicklung dieser Fläche im Zusammenhang mit dem angestrebten interkommunalen Gewerbegebiet Kerpen / Elsdorf zu schaffen.

5.3 Derzeitiges Planungsrecht

Für das Plangebiet der 91. Flächennutzungsplanänderung / Bebauungsplan SI 385 besteht aktuell kein Bebauungsplan. Der Bereich ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

An das Plangebiet direkt angrenzend liegen folgende Bebauungspläne:

- SI 245 GI Geilrather Feld, gegliedertes Industriegebiet GI, Rechtskraft 24.08.1999
- SI 245 1. Änderung Karl-Ferdinand-Braun-Straße, Neuordnung und Ergänzung des vorhandenen Straßennetzes, Rechtskraft 27.03.2009
- SI 19A Industriegebiet Hüttenstraße, gegliedertes Industrie- und Gewerbegebiet (GE, GI), Rechtskraft 27.06.1987

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans SI 385 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Ansiedlung industrieller und gewerblicher Nutzungen geschaffen werden und somit die vorhandenen gewerblich-industriellen Strukturen an diesem Standort in Kerpen in einem innovativen und zukunftsfähigen Kontext ergänzt werden.

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.

5.5 Sonstige Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden. Es liegt zudem außerhalb des Naturparks Rheinland. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich mit dem 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 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.

Es besteht keine Betroffenheit von Schutzgebieten wie Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete.

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 das jedoch durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben.

Deshalb ist generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bauleitplans auch eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) durchzuführen. Die Artenschutzprüfung erfolgt im weiteren Aufstellungsverfahren.

5.7 Denkmalpflege

Im Plangebiet selbst sind Bau- und Bodendenkmäler nicht bekannt. Direkt an das Plangebiet östlich angrenzend liegt der Vierkanthof „Haus Breitmaar“, Denkmal gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW). Das Gebäude wurde 1757 inschriftlich datiert, Teile des Gebäudes stammen aber aus dem 15./16. und 17. Jhd. Die landwirtschaftliche Anlage war ehemals von Wassergräben umgeben und gilt aus wissenschaftlichen, besonders architektur- und ortsgeschichtlichen sowie siedlungsgeschichtlichen Gründen als erhaltenswert *(vgl. Stellungnahme des LVR-ADR gemäß § 22 (3) und (4) DSchG NRW vom 30.10.2020) im Rahmen der Regionalplanänderung).*

Haus Breitmaar war eine ursprünglich freistehende Hofanlage. Diese charakteristische Einzellage ist aber seit der Siedlungsentwicklung in den 80er Jahren nicht mehr gegeben bzw. ist diese beeinträchtigt.

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. Demnach sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege im Rahmen von Planverfahren angemessen zu berücksichtigen und auf ihre Betroffenheit zu überprüfen. Dies wird im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sein.

5.8 Umweltprüfung

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

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 Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird im Rahmen der weiteren Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Für die 91. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans SI 385 der Kolpingstadt Kerpen 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 jeweiligen Bauleitplans 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 jeweiligen Planbegründung 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 Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem

Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in einer der Planungsebene angemessenen Tiefe durchgeführt. Mehrfachprüfungen will das Gesetz verhindern. Daher kann zwischen den Planungsebenen eine Abschichtung gemäß § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB stattfinden.

Wenn eine Umweltprüfung auf der Ebene eines Flächennutzungsplans durchgeführt wurde, kann die Umweltprüfung auf der Ebene des zeitlich nachfolgenden bzw. im Parallelverfahren aufgestellten 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 91. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanaufstellung im Parallelverfahren ggf. Fachgutachten, z.B. hinsichtlich Verkehr, Lärmimmissionen, Entwässerung und einzelhandelsbezogener Auswirkungen, erforderlich sind, wird im weiteren Planverfahren geklärt.

Für die nach § 1a Abs. 2 BauGB notwendige Ermittlung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft i. S. v. § 14 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nur die Eingriffe maßgeblich, die erstmalig auf Grundlage des Bebauungsplans SI 385 ermöglicht werden. Der Umweltbericht (ggf. mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag) zum Bebauungsplan SI 385 wird im weiteren Aufstellungsverfahren erarbeitet.

6. Planinhalte

6.1 Ziel der Planung - Gesamtkonzept

Das „Interkommunale Gewerbegebiet Elsdorf/Kerpen Sindorf West“ soll in interkommunaler Kooperation 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. Insoweit muss die Fläche solche Kriterien erfüllen, die geeignet sind, Nutzungen aus dem Technologie- und Wissenschaftssektor sowie hochspezialisierte Produktionen aufzunehmen. Eine Teilfunktion für innovatives Handwerk soll gleichermaßen möglich sein. Insofern sollen auf dieser Fläche folgende Standortprofile verwirklicht werden:

Standortprofil A: technologie- und wissenschaftsbasierte Tätigkeiten; Dienstleistungen, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer Bauteile

- Standorteignung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, z.B. direkte Nachbarschaft zu Hochschul- bzw. Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen
- Attraktiver Straßenraum mit einem hohen gestalterischen Anspruch im Sinne der Adressbildung
- Einheitliche Bauflucht für ein zusammenhängendes städtebauliches Bild
- Ökologische Qualitäten
- Hochwertiges städtebauliches Konzept mit attraktiv gestaltetem öffentlichen Raum. Gliederung durch vernetzte Freiraumstrukturen und ein einfaches Erschließungssystem
- Bündelung von Kompetenzen und Innovationen zur Förderung des Wissens- und Technologietransfers, der gleichzeitig der Ausbildung eines individuellen Standortprofils dient
- Räumliche Nähe zum gewachsenen Ort bzw. integriert in das Stadtgefüge
- Grundstücksgröße ab ca. 500 m²
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Mischgebiet/Gewerbegebiet (MI/GE)

Standortprofil B: Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe

- Regionale bzw. lokale Bindung und räumlich enge Kundenorientierung und möglichst in das Siedlungsgefüge integriert
- Restriktionsarme Fläche
- Bedarfsorientierte Erschließung mit der Möglichkeit, die Grundstücksgrößen flexibel zu gestalten
- Ein zusammenhängendes städtebauliches Bild (z.B. über eine einheitliche Bauflucht) ist nicht unbedingt erforderlich, kann aber je nach gewünschter Qualität und Adressbildung innerhalb eines Gebietes erwünscht sein
- Ausschluss von gebietsfremden Nutzungen wie großflächigem Einzelhandel, großflächige Logistiker oder Vergnügungsstätten bzw. Bordelle- und bordellartige Betriebe
- Kein Wohnen möglich, Betriebsleiterwohnen nur in Ausnahmefällen

- Möglichst direkter Link zum übergeordneten Straßennetz
- Grundstücksgrößen ab ca. 1.000 m²
- Bauleitplanerische Gebietskategorie Gewerbegebiet (GE)

Standortprofil C*: Großmaßstäbliches Flächenangebot für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe sowie ausgewählte Logistik

- Konfliktarme Flächen, d.h. Grundsatz der Funktionstrennung zur Konfliktminimierung mit ausreichend großem Abstand zu empfindlichen Nutzungen
- Gut ausgebautes Infrastrukturnetz, insbesondere ausreichend breite Straßenprofile, die auch für Schwerlastverkehr geeignet sind
- Gestaltungsanspruch und die Adressbildung sind der Funktionsfähigkeit untergeordnet
- Direkter Link zur Autobahn und ggf. Möglichkeit eines Gleisanschlusses
- Grundstücksgrößen ab ca. 5.000 m² bis zu 20 ha
- Bauleitplanerische Gebietskategorie Industriegebiet (GI)

**** Die Kerpener Fläche bietet sich aufgrund der im Verhältnis zum Gesamtbereich geringen Fläche von knapp 16 ha, sowie der Nachbarschaft zu schützenswerten Nutzungen (Haus Breitmaar) für die Standortprofile A und B an.***

Diese Zielsetzungen werden insbesondere im Hinblick auf die beabsichtigte nachhaltige und qualitätvolle Gewerbeflächenentwicklung in den vorgelegten Strukturkonzepten für diesen

Standort berücksichtigt. Mit der 91. Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dazu notwendige Bauleitplanung vorbereitet.

6.2 91. Flächennutzungsplanänderung

Da die Darstellungen nicht (mehr) mit ihren Zielsetzungen und den landesplanerischen Vorgaben übereinstimmen, führt die Kolpingstadt Kerpen die 91. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans SI 385 gemäß § 8 Abs.3 BauGB durch.

Gewerbliche Bauflächen mit Zweckbindung

Für den Bereich des Plangebietes erfolgt die Änderung der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche (G) mit der Zweckbindung:

„Vorranggebiet für zweckgebundene regionale gewerbliche und industrielle Nutzungen Kerpen/Elsdorf“

Die Darstellung der gewerblichen Baufläche ist mit der planerischen Zielsetzung „Interkommunales Gewerbegebietes Kerpen/Elsdorf“ dort ein hochwertiges Gewerbegebiet zu entwickeln, begründet. Hier sollen insbesondere innovative und zukunftsorientierte Unternehmen einen attraktiven Standort finden. Die Darstellung der Zweckbindung erfolgt, da der Bereich aufgrund seiner Lage und Bedeutung für die gewerbliche und industrielle Nutzung der zugehörigen Teilregion (Rhein-Erft-Kreis) festgelegt wird. Mit seiner regionalen Bedeutung dient die Fläche der wirtschaftlichen Entwicklung der entsprechenden Teilregion und ihrer zugehörigen Kommunen, hier der Kolpingstadt Kerpen und der Stadt Elsdorf. Die Übernahme der landesplanerischen Zweckbestimmung in den Flächennutzungsplan stellt klar, dass andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die nicht mit der vorrangigen Funktion der Zweckbindung dieser regionalen gewerblichen und industriellen Nutzung vereinbar sind, und diese erheblich einschränken, durch die konkretisierende Bauleitplanung auszuschließen sind.

Dies ist auch insbesondere vor dem Hintergrund zu betrachten, 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. Daher hatte der Rhein-Erft-Kreis schon 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.

Daher kommt der baulichen Entwicklung dieser Flächen unter diesen Aspekten und Zielsetzungen eine besondere Bedeutung zu.

Der Bebauungsplan SI 385 (Parallelverfahren) wird weitergehende Festsetzungen über die Zulässigkeit der Art der Betriebe hinsichtlich ihrer Emissionsverhalten (z. B. Lärm, erforderliche Abstände zu schutzwürdige Nutzungen) enthalten.

Grünvernetzung

Im Rahmen der 39. FNP-Änderung hatte die Kolpingstadt Kerpen Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. Flächen zur Umsetzung sonstiger Begrünungsmaßnahmen dargestellt. Diese Flächen werden aufgrund der aktuellen Zielsetzung, hier ein Interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln, an den Grenzen des Geltungsbereichs dieser 91. FNP-Änderung neu dargestellt bzw. aus dem bestehenden FNP nachrichtlich übernommen. Ziel der Kolpingstadt Kerpen ist es, auch zukünftig hochwertige und nachhaltige Grünstrukturen im Stadtgebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Diese Grünstrukturen werden hier zukünftig auch die Funktion einer Siedlungsrandeingrünung mit der Vernetzung des Freiraums übernehmen. Dazu werden diese Grünstrukturen bestehende und neue Siedlungsräume (u.a. Gewerbegebiet Sindorf) gliedern und zudem schützende und abschirmende Funktionen zu sensibleren Nutzungen (u.a. Haus Breitmaar) übernehmen.

Hinweis Denkmalschutz

Direkt östlich an das Plangebiet grenzend liegt das Baudenkmal „Haus Breitmaar“. Gemäß § 1 DSchG NRW sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und sinnvoll zu nutzen. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind im Rahmen von Planverfahren angemessen zu berücksichtigen und auf ihre Betroffenheit zu überprüfen.

Um erhebliche Konflikte aus denkmalpflegerischer Sicht abzumildern bzw. zu vermeiden, soll ein Korridor zwischen dem Haus Breitmaar und den gewerblichen Flächen freigelassen werden bzw. soll dieser Korridor Bestandteil der Grünflächenvernetzung werden.

Da die FNP-Änderung nur die Grundzüge der Flächennutzung darstellt, ist auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und abwägend zu entscheiden, wie mögliche Konflikte mit dem bestehenden Kulturgut / Denkmal „Haus Breitmaar“ vermieden oder deutlich abgemildert werden können (z.B. durch Festlegung der Baufenster, zulässige Bauhöhen etc.). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (BP SI 385) und auch in der Umweltprüfung werden die Anforderungen konkreter beantwortet. Mit der Darstellung des Korridors zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und dem Haus Breitmaar werden die Belange der Denkmalpflege im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Auf eine entsprechende Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange in dem nachfolgenden Bebauungsplan wird hingewiesen.

6.3 Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

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

Die Entwicklung größerer Gewerbeflächen ist innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches der Kolpingstadt Kerpen 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.

Der Regionalrat der Bezirksregierung Köln hat die 34. Änderung des Regionalplans mit dem Ziel der Darstellung eines GIBregional eingeleitet.

Dem Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll (§ 1a Abs.2 BauGB) wird mit den geplanten Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan SI 385 entsprochen. Die Bau- und Erschließungsflächen werden auf das unbedingt erforderliche Maß für diese Nutzung begrenzt. Zu dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan SI 385 wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Dem bestehenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen steht ein adäquates Flächenpotenzial im bebauten Siedlungsbereich der Kolpingstadt Kerpen, wie etwa durch Umnutzungen oder Nutzungen von Leerständen oder Nachverdichtungen, nicht zur Verfügung, so dass auch hier keine alternativen Standorte im Stadtgebiet in Frage kommen.

6.4 Ausblick – Strukturkonzept für Bebauungsplan SI 385

Auf der Grundlage einer Strukturanalyse für die Städte Elsdorf und Kerpen wurden drei verschiedene räumliche Nutzungsalternativen entwickelt und in ein städtebauliches Strukturkonzept übersetzt. Anhand mehrerer Varianten werden die unterschiedlichen Merkmale der Entwicklungsszenarien herausgearbeitet. Die Strukturvarianten werden im Weiteren in einem Dialog gemeinsam mit Vertretern der Städte Elsdorf und Kerpen diskutiert und im Ergebnis daraus die Leitidee für das zukünftige Gewerbegebiet entwickelt.

Eine Grundannahme für die jeweiligen Varianten ist die Erschließung über das vorhandene Verkehrsnetz, insbesondere die BAB 4, die K 16 und die Karl-Ferdinand-Braun-Straße. Ebenso ist die landschafts- und siedlungsräumliche Einbindung des unter Denkmalschutz stehenden Reiterhofs „Haus Breitmaar“ in den Strukturvarianten zu berücksichtigen.

Im Fokus der Strukturkonzepte steht neben dem Erschließungssystem zudem die Schaffung einer zusammenhängenden Grünvernetzung, wie im Flächennutzungsplan der Kolpingstadt Kerpen vorgesehen. Die Grün- und Verkehrsachsen bilden dabei jeweils das Rückgrat der Gewerbeflächenstruktur. Für das interkommunale Gewerbegebiet ist eine ausgewogene Verteilung der Flächenanteile der verschiedenen Nutzungskategorien (Standortprofile A bis C) für beide Stadtgebiete anzustreben.

Die inneren städtebaulichen Strukturen und deren Feinerschließung sind in den einzelnen Varianten noch weitgehend variabel und können zur Ausbildung einer Leitidee entsprechend ausgestaltet werden. Die Leitidee wird dann in einem nächsten Planungsschritt in einem städtebaulichen Konzept in einer tieferen Maßstabsebene konkretisiert.

Dem Strukturkonzept (Varianten) liegen folgende Prämissen für die Planung zu Grunde:

- Schaffung eines zentralen Bereichs mit Serviceangeboten wie z.B. Kantine, Restaurant, Versorgungsangeboten, gemeinsam organisierte betriebliche Kita
- Flexibel gestaltbare Grundstücksgrößen

- Ausbildung eines individuellen Standortprofils als „Schrittmacher“ durch Bündelung von Innovationskompetenzen zur Förderung des Wissens- und Technologietransfers (z.B. Forschungs- und Entwicklungslabore)
- Bildung einer Standortadresse mittels stadtgestalterischen Elementen (z.B. einheitliche Bauflucht entlang zentraler Erschließungsstraßen)
- Bildung von Adressen/Schauseiten in Blickbeziehung zu wichtigen Hauptverkehrswegen (z.B. B 477)
- Freie Gestaltungsmöglichkeiten von Grundstücken in z.B. industriell geprägten Teilbereichen
- Grüne Infrastruktur mit Funktionen: Ökologie, Aufenthalt und Erholung, Führung von Fuß- und Radwegeverbindungen, Aufnahme der Regenwasserversickerung
- Sparsames Erschließungssystem, Anbindung Fuß- und Radwegesystem, Berücksichtigung und Anknüpfung von bestehenden Radrouten, Einbindung Bahnhaltepunkt Sindorf
- Innovative und nachhaltige Lösungen rund um die Energieversorgung und Energiemanagement sowie Energieeffiziente Gebäudestandards
- Entwicklungsmöglichkeiten in Bauabschnitten – anhand robustem wie flexiblem Erschließungssystem

Diese Prämissen finden sich in den folgenden dargestellten drei Varianten des Strukturkonzeptes wieder.

Das jeweilige Rückgrat der Erschließungsstruktur bilden die K 16 mit Anbindung an die B 477 (darüber an die BAB 4) sowie die Karl-Ferdinand-Braun-Straße. Von ihnen ausgehend werden die zukünftigen Gewerbeflächen durch jeweilig klar abgestufte Erschließungssysteme erschlossen. Je nach Anforderung werden diese als Ringerschließung und/oder mit Erschließungsstichen vorgesehen. Die Erschließung sollte durch Angebote in Form von „Mobilitätsstationen“ (Verknüpfung mit ÖPNV(Bus, Bahn), Zentrales Parkhaus, Bike+Ride, u.ä) ergänzt werden.

Das Gewerbegebiet wird durch weitläufige Grünstrukturen gegliedert und eingefasst. Die im Flächennutzungsplan der Kolpingstadt Kerpen vorgesehene Grünvernetzung wird somit berücksichtigt und im Rahmen der interkommunalen gewerblichen Entwicklung auch auf Elsdorfer Stadtgebiet weitergeführt.

Diese Grünzüge übernehmen ökologische, gestalterische und räumlich-funktionale Aufgaben, wie z.B. die Eingrünung der bebauten Flächen und Schaffung eines hochwertigen Übergangs in die freie Landschaft sowie Flächen für die Ableitung und Versickerung von unbelastetem Regenwasser. Des Weiteren gliedert ein zentraler Grünzug (grüne Achse) das interkommunale Gewerbegebiet im Bereich der Grenze zu den Städten Elsdorf und Kerpen. Durch seine Aufgabe u.a. als Ort des Aufenthalts, der Erholung und der Wegeführung übernimmt er aber wiederum auch eine verbindende Funktion zwischen den Gewerbegebieten der Städte Elsdorf und Kerpen. Mit der breiten Siedlungsrandeingrünung wird auch die erforderliche räumliche Trennung der gewerblichen Bauflächen zu dem denkmalgeschützten „Haus Breitmaar“ (östlich des Plangebietes) berücksichtigt.

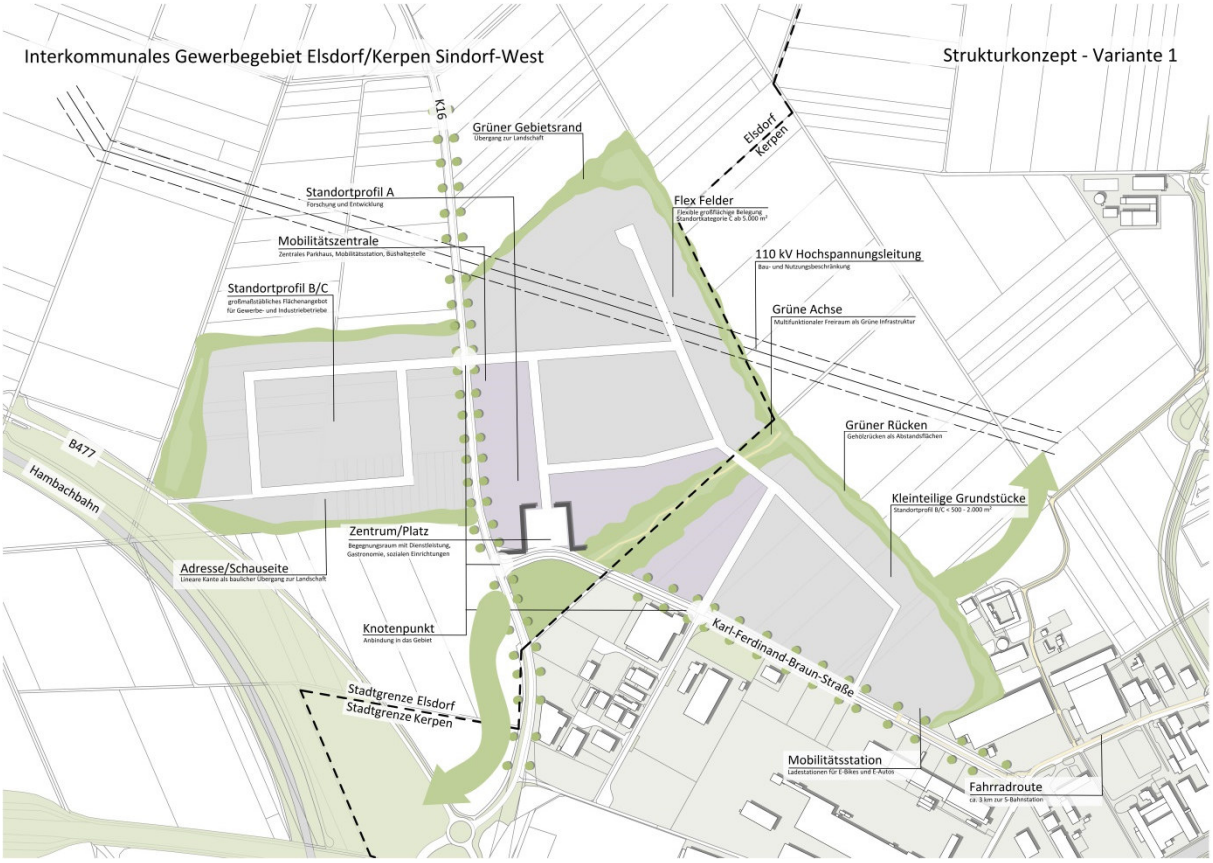
Das Flächenangebot für gewerbliche Nutzungen entspricht den formulierten Ansprüchen der Standortprofile A bis C.

In den folgenden Varianten werden die dargestellten Merkmale des interkommunalen Gewerbegebietes verschieden ausgeprägt und priorisiert. Die Zielsetzungen und Schwerpunkte der jeweiligen Varianten sind wie folgt:

Variante 1: Interkommunales Gewerbegebiet – gemeinsame Adresse/Eingang

- zentraler Bereich mit Serviceangeboten (Restaurant, Soziale Infrastruktur) in enger räumlicher Zuordnung zu den Gewerbeflächen des Standortprofils A (Technologie und Wissenschaft, Dienstleistung, hochspezialisierte Produktion) und im Übergang der Stadtgrenzen in Nähe zur grünen Achse.
- Schaffung eines „Haupteingangs“ durch die räumliche Lage und Konzentration der Nutzungen entlang der K 16 auf Elsdorfer Stadtgebiet und an der Karl-Ferdinand-Braun-Straße auf Kerpener Terrain - gemeinsame Adresse für das interkommunale Gewerbegebiet.
- Erschließung der Bauflächen über eine Anbindung an die Kreisstraße K 16 sowie zwei Anbindungen an die Karl-Ferdinand-Braun-Straße.
- Ein zentraler Erschließungsloop erschließt das Plangebiet westlich der K 16 sowie die Gewerbeflächen auf Elsdorfer und Kerpener Stadtgebiet.
- Die Ringerschließung ermöglicht bei guter Orientierung im Gebiet eine größtmögliche Flexibilität bei den Zuschnitten der Grundstücksgrößen (entsprechend der Standortprofilierung von ca. 500 m² bis mind. 5.000 m²).
- Anschluss an die Bundesstraße B 477 (optional)
- zwei Mobilitätsstationen: am Knotenpunkt der K 16 mit zentralem Parkhaus und Umstieg auf ÖPNV (Bus), im Süden des Plangebietes mit Umstieg auf ÖPNV zur S-Bahnstation (Haltestelle Sindorf) sowie Bike+Ride.

Abbildung 7 Strukturkonzept Variante 1



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

Variante 2: Interkommunales Gewerbegebiet – gemeinsame Adresse/Schauseite

- zentraler Bereich in der Mitte des interkommunalen Gewerbegebiets im Übergang der Flächen für Technologie und Wissenschaft (Standortprofil A) zu den Flächen für Produktion und großmaßstäbliche Betriebe (Standortprofil C).
- Schauseite / Adressbildung entlang der Karl-Ferdinand-Braun-Straße und K 16
- Erschließung der Bauflächen über zwei Anbindungen an die Kreisstraße K 16 sowie eine Anbindung an die Karl-Ferdinand-Braun-Straße.
- Ringerschließung als Haupterschließung der Gewerbeflächen
- Zentrale und selbständig geführte Fuß- und Radwegeverbindungen
- Mobilitätszentralen (zentrales Parkhaus, Umsteigestation, Bike+Ride)
- Optionale Anbindung an B 477
- Angebot flexibler Grundstückszuschnitte (von kleinteilig ca. 500 m² bis sogn. „Flex-Felder“: Große Baufelder, flexible großflächige Belegung mind. 5.000 m²).)
- Grüne Achse als „Grüne Infrastruktur“, Ausstattung für Erholung und Freizeit

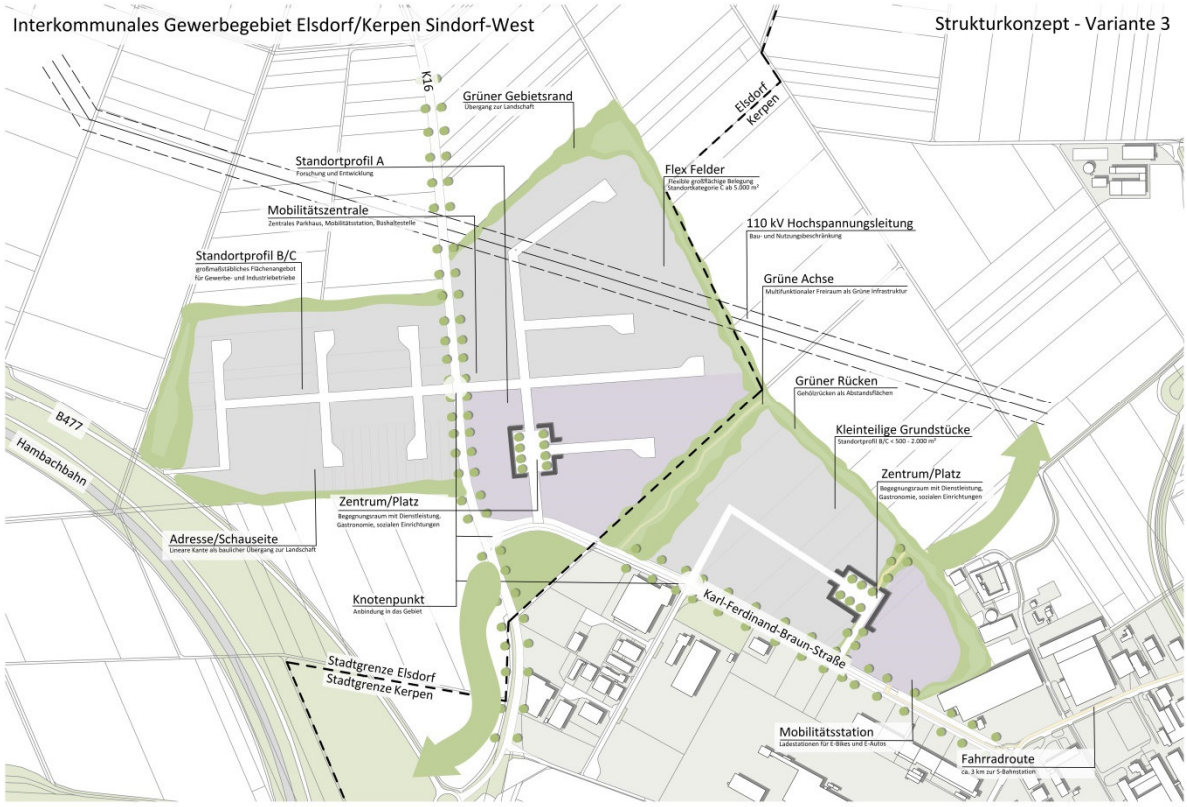
Abbildung 8 Strukturkonzept Variante 2

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

Variante 3: Interkommunales Gewerbegebiet – zwei Adressen

- zentrale Bereiche jeweils für Teilgebiete des interkommunalen Gewerbegebietes auf Elsdorfer und Kerpener Stadtgebiet.
- Anteilige Verteilung der Flächennutzungen / Standortprofile (A bis C) auf den jeweiligen Gebieten der Kommunen
- Erschließung der Gewerbeteilflächen voneinander unabhängig
- Haupterschließung über Stiche mit abschließenden Wendebereichen - untergeordnete Verbindungen bei Bedarf möglich
- Optionale Anbindung an B 477
- Anbindung, Umstieg an ÖPNV, Angebot von Mobilitätsstationen
- Grüne Achse als „Grüne Infrastruktur“, Ausstattung für Erholung und Freizeit - gliedernd und verbindendes Element

Abbildung 9 Strukturkonzept Variante 3



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

7. Aussicht - Verfahrensablauf

7.1 Umweltprüfung

Zu der Bauleitplanung (91. Flächennutzungsplanänderung, Bebauungsplan SI 385) wird im weiteren Verfahren gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt, der ein gesonderter Teil der Begründung sein wird. In dem Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter und die Eingriffe in Natur und Landschaft beschrieben und unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Hierzu werden die Ergebnisse, die sich aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB ergeben, berücksichtigt.

7.2 Beteiligung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Die abschließende Abwägung bleibt dem Rat der Kolpingstadt Kerpen im Rahmen der Beratungen zum Feststellungsbeschluss der 91. FNP-Änderung resp. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan SI 385 vorbehalten. Einige planerische Entscheidungen, die auf einem abwägenden und wertenden Prozess beruhen, werden jedoch schon in der Planungsphase geprüft, um zu einem Planentwurf zu gelangen und im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt.

Den Bauleitplänen (91. FNP-Änderung, Bebauungsplan SI 385) sind nach Abschluss der Verfahren jeweils eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der jeweilige Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Kerpen, den 14.04.2021

gez. J. Schwister

(Technischer Beigeordneter)