

## **Flächennutzungsplan – 86. Änderung**

### **Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

---

#### **1. Anlass und Inhalt der Planung**

Mit der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes soll auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans SI 375 „Bodelschwinghstraße“ geschaffen werden. Dieser sieht im derzeit gewerblich genutzten Plangebiet die Errichtung einer stationären Pflegeeinrichtung und von Gebäuden für betreutes Wohnen für Senioren sowie von Mehrfamilienhäusern vor.

Im Zuge der konkreten Umnutzung der im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Grundstücke sollen mit der Bauleitplanung auch die nördlich sowie südlich angrenzenden und derzeit ebenfalls gewerblich genutzten Flächen planungsrechtlich neu geregelt werden, um die derzeit bestehende Gemengelage durch das direkte Aneinandergrenzen von Gewerbe- und Wohnnutzungen im Sinne der planerischen Konfliktbewältigung zu lösen.

Die Flächen des Plangebiets sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt und sollen in eine gemischte Baufläche geändert werden.

#### **2. Verfahrensablauf**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr hat am 24.09.2020 den Aufstellungsbeschluss der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Gleichzeitig wurde auch der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01.02.2021 bis einschließlich 02.03.2021 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 24.05.2021 bis einschließlich 16.07.2021 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auch die Gelegenheit zur Äußerung in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gegeben (Scoping).

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr der Kolpingstadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 07.06.2022 die öffentliche Auslegung der FNP-Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand in der Zeit vom 11.07.2022 bis einschließlich 19.08.2022 statt.

Der Rat der Kolpingstadt Kerpen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.10.2022 die Abwägung der im Rahmen der Planung eingegangenen Stellungnahmen beschlossen sowie den Feststellungsbeschluss für die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter sowie die umweltbezogenen Belange (Schutzgüter) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht werden auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen dargestellt.

Es folgt eine Zusammenfassung der Bewertung der Auswirkungen der FNP-Änderung auf die einzelnen Umweltbelange. Auf die ausführlichen Erörterungen im Umweltbericht sei daher an dieser Stelle verwiesen.

Das Plangebiet ist in seiner derzeitigen Nutzung vollständig überbaut und versiegelt. Offene Bodenflächen mit natürlich anstehenden Böden fehlen im gesamten Plangebiet. Durch die Änderung der gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen wird somit keine zusätzliche Versiegelung vorbereitet. Im Gegenteil: Bei einer gemischten Baufläche ist von einem geringeren Versiegelungsgrad, also einer stellweisen Entsiegelung auszugehen. Es kann somit von positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden ausgegangen werden. Die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein- Erft- Kreis hat bestätigt, dass innerhalb des Änderungsbereichs im Altlastenkataster des Rhein- Erft- Kreises auch keine Eintragungen vorhanden sind. Aufgrund der bereits bestehenden Vollversiegelung des Plangebiets ist auch von keinen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser sowie Klima und Luft auszugehen. Durch eine örtliche Entsiegelung kann im Vergleich zur Ist-Situation ein Teil des Niederschlagswassers vor Ort auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen versickert werden. Eine hydrogeologische Untersuchung hat eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet bestätigt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die innerhalb des Plangebietes möglicherweise oder konkret vorkommenden streng geschützten (planungsrelevanten) und besonders geschützten Arten zu bewerten. Durch die bauliche Vorprägung ist das Plangebiet nicht durch ein besonders vielseitiges Artenvorkommen (Tiere und Pflanzen) geprägt. Das Vorkommen von Fledermäusen ist aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung der vorhandenen Biotope im Untersuchungsgebiet zwar nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Tatsache, dass keines der rückzubauenden Gebäude über einen Dachstuhl oder eine Unterkellerung verfügt, die mikroklimatische Eignung der großräumigen Lagerhallen aufgrund von starker Zugluft als Habitat für Fledermäuse gering ist und im Rahmen der Potenzialkartierung keine Hinweise auf eine Besiedlung von Fledermäusen (z.B. Fraßreste, Kot, Körperfettspuren, etc.) ermittelt werden konnten, kann eine Besiedlung des Plangebietes sämtlicher Fledermausarten jedoch ausgeschlossen werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgen unter Berücksichtigung allgemeiner artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen nicht. Es werden zudem ausschließlich Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit beansprucht.

Aufgrund der vollständigen Versiegelung des Plangebiets werden mit der Änderung des Flächennutzungsplans keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Durch die Änderung der gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche werden Änderungen des vorhandenen Ortsbildes, das aktuell v.a. durch Gewerbehallen und befestigte Erschließungs- und Lagerflächen geprägt ist, vorbereitet. Zur Sicherstellung eines auf die Örtlichkeit abgestimmten Ortsbildes sowie zur langfristigen Sicherung eines städtebaulich ansprechenden Erscheinungsbildes des neuen Quartiers werden auf Ebene der verbindli-

chen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan SI 375) Festsetzungen zur Maßstäblichkeit der künftigen Bebauung sowie verschiedene Begrünungs-/ Pflanzmaßnahmen und baugestalterische Maßnahmen festgesetzt.

Die Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen sowie von Pflegeeinrichtungen, die mit der FNP-Änderung vorbereitet werden soll, ist mit positiven Auswirkungen für das Schutzgut Mensch verbunden. Zur Beurteilung der Lärmauswirkungen auf die im Plangebiet geplanten schutzempfindlichen Nutzungen durch den Straßenverkehr (Erfttalstraße, A 61, Markusweg und Bodelschwingstraße), den Schienenverkehr der S-Bahnlinie sowie durch die gewerblichen Nutzungen der innerhalb und außerhalb des Plangebiets bestehenden Betriebe wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Zum Schutz der Wohnruhe und zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan SI 375) nach den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Über schützenswerte Kultur- und Sachgüter wie Bodendenkmäler im Plangebiet ist nichts bekannt. Baudenkmäler liegen im Plangebiet nicht vor.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Folgenden werden die wesentlichen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kurz dargestellt und die jeweilige Abwägungsentscheidung erläutert. Die einzelnen Stellungnahmen sowie die jeweiligen, ausführlichen Abwägungsentscheidungen sind den Anlagen der Verwaltungsvorlage zum Feststellungsbeschluss zu entnehmen. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind weder in der frühzeitigen Beteiligung noch in der öffentlichen Auslegung eingegangen.

- Die Deutsche Bahn AG weist auf Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen im Umfeld des Planbereichs hin.  
*Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die auch die Schallimmissionen der nördlich des Plangebietes verlaufenden DB-Strecke berücksichtigt. Aufgrund der Entfernung und der zwischen dem Plangebiet und der Bahnstrecke bereits bestehenden Bebauung werden Beeinträchtigungen durch Abgase, Funkenflug und Abriebe durch Bremsstäube sowie elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder ausgeschlossen.*
- Der Geologische Dienst NRW weist auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hin, die bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten zu berücksichtigen sei.  
*Auf die Lage des Plangebiets innerhalb einer Erdbebenzone wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplans SI 375) hingewiesen.*
- Die Bezirksregierung Arnsberg - Bergbau und Energie NRW weist daraufhin, dass der Planbereich über zwei auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern liegt.  
*Die Lage des Plangebiets über den Bergwerksfeldern wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan SI 375) entsprechend gekennzeichnet.*
- Die Autobahn GmbH des Bundes - Niederlassung Rheinland regt an, die Verkehrsuntersuchung durch eine Auswirkungsanalyse für die Knotenpunkte der A 4 Autobahnanschlussstelle Kerpen zu ergänzen.  
*Der Verkehrsgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das durch die Planung prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommen keinen wesentlichen Faktor zur bestehenden Verkehrsproblematik im Verlauf der L 122 (Erfttalstraße) und ihrer Knotenpunkte, insbe-*

sondere an der Anschlussstelle zur A 4, darstellen wird. Die dortigen Leistungsfähigkeitsprobleme bestehen unabhängig vom Vorhaben. Im Ergebnis ist die Umsetzung der Planung verkehrlich trotz der Leistungsfähigkeitsdefizite im Sindorfer Süden umsetzbar. Die Prüfung von grundsätzlichen Maßnahmen zur mittel- und langfristigen Optimierung des Hauptverkehrsstraßennetzes kann nicht im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens behandelt werden, da die hier geplanten Nutzungen nur einen untergeordneten Teil des Gesamtverkehrsaufkommens auf der L 122 ausmachen werden.

- Die Industrie- und Handelskammer zu Köln befürwortet keine Umwidmung der gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen.

*Die Kolpingstadt Kerpen hat der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie Pflegeeinrichtungen ein höheres Gewicht gegeben als dem Erhalt der bereits in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Wohnnutzungen liegenden gewerblichen Bauflächen. Ein Ziel der Bauleitplanung ist die Bereinigung der aktuell entlang der Bodelschwinghstraße bestehenden Gemengelage durch das direkte Aneinandergrenzen von Gewerbe- und Wohnnutzungen. Aus der Darstellung einer gemischten Baufläche lässt sich die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben unter Wahrung der erforderlichen Nutzungsmischung ableiten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan SI 375) werden daher im Norden und Süden eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, die nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulassen. Die im Norden und Süden bestehenden Gewerbebetriebe sind daher weiterhin planungsrechtlich zulässig.*

- Die Untere Immissionsschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises regt die Erstellung eines Schallgutachtens zur Bewertung der im Norden und Süden bestehenden gewerblichen Nutzungen an.

*Die Auswirkungen der gewerblichen Lärmimmissionen durch die im Plangebiet bestehenden Gewerbebetriebe sowie den südlich des Plangebiets bestehenden Hit- Markt auf die geplanten, schutzempfindlichen Nutzungen wurden gutachterlich untersucht. Zum Schutz der Wohnruhe und zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan SI 375) nach den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.*

- Die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst weist daraufhin, dass Luftbilder und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe im Plangebiet liefern und empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen.

*Eine Überprüfung auf Kampfmittel wird bauvorbereitend im Rahmen von Bau- bzw. Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit den Ordnungsbehörden der Kolpingstadt Kerpen und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan SI 375) wird ein entsprechender Hinweis zum Untersuchungserfordernis sowie zum allgemeinen Umgang bei Kampfmittelfunden aufgenommen.*

## **5. Abwägung mit den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Durch die Wiedernutzbarmachung von bereits baulich geprägten Flächen entspricht die Änderung des Flächennutzungsplans zur Schaffung des vorbereitenden Planungsrechts für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern sowie Pflegeeinrichtungen dem städtebaulichen Ziel der vorrangigen Innenentwicklung zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen. Zudem dient die FNP-Änderung dazu, zukünftig ein verträgliches Nebeneinan-

der von Wohnen/ Pflegenutzungen und verbleibendem Gewerbe im Sinne des Trennungsgrundsatzes des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu sichern.

Vor diesem Hintergrund wurden in diesem Bauleitplanverfahren keine konkreten Planungsalternativen geprüft.