

SATZUNGSBESCHLUSS

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

S. 1

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 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bu 315 „Sondergebiet Steinweg“ beschlossen. Der Teil A des Bebauungsplanes stellt dabei den Teil des Vorhabens dar. Die im Süden und Westen des Plangebietes gelegene Teilfläche der Verkehrsfläche der L 276 (Steinweg) sowie der Erschließungsstraße (Teil B des Bebauungsplanes) werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 14.03 bis 29.04.2005. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 10. 03. 2005 bis 29. 04. 2005 am Verfahren beteiligt.

Die öffentliche Auslegung der Planung fand auf der Grundlage des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 22. Mai 2006 bis 23. Juni 2006 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr am 27.03.2007 beraten und in der Ratssitzung am 24.04.2007 abgewogen und beschlossen.

Wegen der mit Schreiben vom 22. 06. 2006 geäußerten Bedenken des Rhein-Erft-Kreises hinsichtlich der Betroffenheit der als geschützter Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan 3 „Bürgewälder“ 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 wurde die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung eingereicht, so dass mit Rechtskraft dieser Änderung der Bebauungsplan Bu 315 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet worden ist. Mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Grundlage für die weitere verbindliche Bauleitplanung, hier der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Bu 315 sowie für die Realisierung der Nahversorgungseinrichtungen geschaffen.

Der Umweltbericht wurde im Rahmen des Verfahrens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bu 314 „Sondergebiet Steinweg“ weiter konkretisiert und in das Planverfahren 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. Im Einzelnen kommt die Eingriffsbilanzierung zu dem Ergebnis, dass im Teilbereich A (Nahversorgungseinrichtungen) ein Überschuss von 3.101 Punkten erzielt wird, Für den Teilbereich B der verkehrlichen Anlagen ergibt sich ein Defizit von 3.941 Punkten. Das vorhandene Defizit kann durch entsprechende zusätzliche Aufwertung der Außenflächen des Vorhabens ausgeglichen werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden deshalb ausgeschlossen.

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

**STADT KERPEN, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bu 315
“ Sondergebiet Steinweg “ , Stadtteil Buir**

SATZUNGSBESCHLUSS

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

S. 2

Besonderes Planungsziel es, durch breite Grünstreifen das Baugebiet zur Landesstraße und nach Osten zum Landschaftsraum hin abzugrenzen. Diese Zielsetzung wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bu 315 weiter konkretisiert und festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung wird als „sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11(3) BauNVO festgesetzt. Zusätzlich wird eine maximale Verkaufsfläche festgesetzt, die auf insgesamt 2120 m² Verkaufsfläche begrenzt wird, um sicherzustellen, dass die planerische Zielsetzung erreicht wird. Hierzu dient auch die klarstellende Ergänzung, welche die beabsichtigte Nutzung zweifelsfrei definiert. So werden differenziert nach den Nutzern Lebensmittel-Discounter und Lebensmittelmarkt, die Kernsortimente sowie der Anteil der Randsortimente als Höchstwerte festgesetzt.

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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich des Vorhabens untersucht. Das Ergebnis zeigt, dass eine Versickerung auf Grund der sehr dichten Böden vor Ort nicht möglich ist.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wird zur Erreichung der gültigen Planungsziele der Stadt Kerpen der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Bu 315 „Sondergebiet Steinweg“ erforderlich.

Meckenheim, den 23.02.2007

Naumann/Wü/S-342_Zusammenfassende Erklärung Bu 315

SGP

Architekten + Stadtplaner