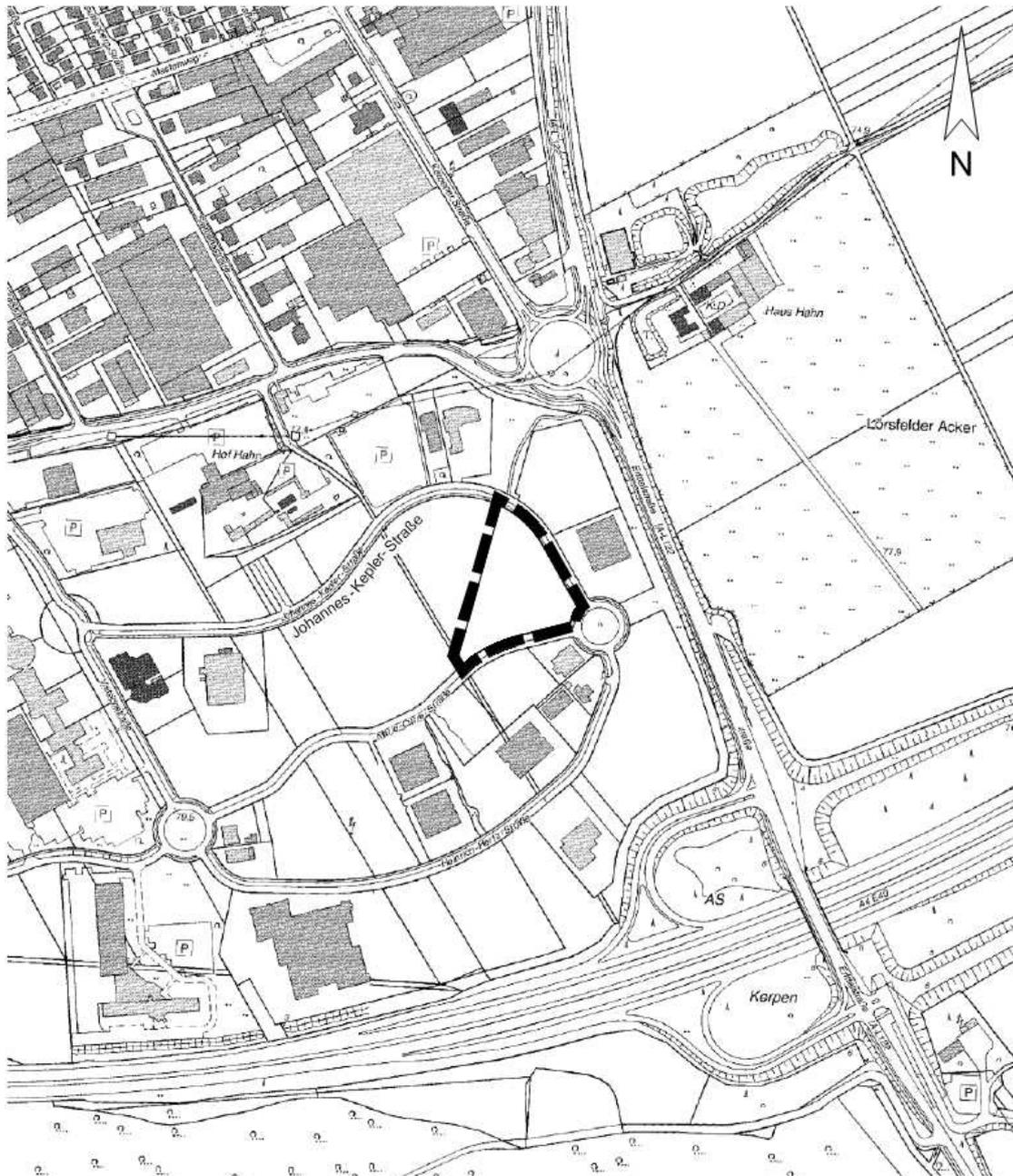


Vorhabenbezogener Bebauungsplan SI 381 - Rheinland-Turm K1 -

Zusammenfassende Erklärung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Inhalt des Bebauungsplans	2
1.1	Planungsanlass.....	2
1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.3	Planinhalt.....	2
1.4	Verfahrensablauf.....	3
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3.	Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
3.1	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	3
3.2	Offenlage und Beteiligung der Behörden.....	5
4.	Voraussichtliche Entwicklung ohne die Planung	6
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6

1. Inhalt des Bebauungsplans

1.1 Planungsanlass

Im Dezember 2018 hat ein örtlicher Investor bei der Kolpingstadt Kerpen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Aussichtsturms im Gewerbegebiet „Europarc“ im Stadtteil Sindorf beantragt.

Der Investor beabsichtigt, das Freizeitangebot der Kolpingstadt Kerpen sowie des Rheinlandes durch den Bau eines Aussichtsturms um eine attraktive Nutzung zu ergänzen und ein überregionales Alleinstellungsmerkmal für die Gemeinde Kerpen zu schaffen. Mit dem Turm sollen die Wirtschaftskraft und der Tourismus der Kolpingstadt Kerpen insgesamt gestärkt, der örtliche Handel und das Beherbergungsgewerbe unterstützt und der Aufbruchcharakter der Region im Rahmen des anstehenden Strukturwandels verdeutlicht werden.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet in Kerpen-Sindorf ist derzeit Bestandteil des Bebauungsplanes SI 231 A/4. Änderung „Hahner Äcker Ost“ mit Rechtskraft vom 20.01.2008. Dieser wiederum bezieht sich auf den Bebauungsplan SI 231 A „Hahner Äcker Ost“ vom 15.04.1993.

Die Umsetzung der Entwicklungsziele ist innerhalb der bestehenden Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht gegeben. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SI 381 „Rheinland-Turm K1“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines 170 m hohen Aussichtsturms inkl. begleitender Nutzungen auf der Grundlage des Planungskonzeptes geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan der Kolpingstadt Kerpen stellt den Geltungsbereich als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Der vorliegende Bebauungsplan SI 381 „Rheinland-Turm K1“ kann somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

1.3 Planinhalt

Der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SI 381 orientiert sich in weiten Teilen an den Festsetzungen des Vorgängerplans SI 231 A/4. Änderung „Hahner Äcker Ost“. So wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Abweichend vom Vorgängerplan wird in der geometrischen Mitte des Plangebietes eine maximale Gebäudehöhe von 170,00 m über Bezugspunkt normiert.

Darüber hinaus wird – analog zu dem Vorgängerplan – eine 10,00 m breite private Grünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches sowie ein 5,00 m breiter Pflanzstreifen innerhalb des Baugebietes entlang der Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert und mit Anpflanzgeboten belegt. Damit soll der angestrebte grüne Charakter des gesamten Gewerbegebietes „Europarc“ auch innerhalb des Plangebietes weiterhin gewahrt bleiben.

1.4 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:	08.10.2019 PA, 05.11.2019 Rat
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	25.11.2019 – einschl. 03.01.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden:	25.11.2019 – einschl. 03.01.2020
Offenlegungsbeschluss:	01.12.2020 PA
Öffentliche Auslegung:	21.12.2020 – einschl. 29.01.2021
Satzungsbeschluss:	15.06.2021 PA; 29.06.2021 Rat

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gem. § 2 (4) BauGB zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind zusammen mit den Angaben und Darstellungen zur Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden. Zusammenfassend kann der planungsbedingt notwendige Eingriff in den Naturhaushalt vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Der Umweltbericht (Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, November 2020, überarbeitet im Mai 2021) ist der Begründung zum Bebauungsplan als ein eigenständiger Bestandteil angefügt.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe I u. II (Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, November 2020) erstellt. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können vor dem Hintergrund der Umsetzung der in der vertiefenden Artenschutzprüfung (Stufe II) genannten Vermeidungsmaßnahmen aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Turmhöhe von 170 m lag im Umweltbericht außerdem ein besonderer Fokus auf den Auswirkungen des Rheinlandturms auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf umliegende Kultur- und sonstige Sachgüter. Im Ergebnis gilt ein mastartiger Eingriff in das Landschaftsbild gemäß § 31 Abs. 5 LNatSchG NRW als naturschutzrechtlich nicht ausgleichbar, weshalb eine Ersatzzahlung abzuleisten ist. Mit Blick auf umliegende Kultur- und sonstige Sachgüter wurde zusätzlich eine fachgutachterliche Stellungnahme zur Beeinträchtigung von Baudenkmalern erstellt (Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, November 2020). In einem Fall wurde eine abwägungserhebliche sensorielle Beeinträchtigung eines Baudenkmals festgestellt und in der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB berücksichtigt. Eine substantielle oder funktionale Beeinträchtigung von Baudenkmalern konnte jedoch ausgeschlossen werden.

3. Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Folgenden sollen die wesentlichen Stellungnahmen der Bürger und Behörden kurz dargestellt und die jeweilige Abwägungsentscheidung erläutert werden. Die einzelnen Stellungnahmen, sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind den Verwaltungsvorgängen zum Offenlagebeschluss und Wirksamkeitsbeschluss zu entnehmen.

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am **XX.XX.2019** bekanntgemacht und fand in der Zeit vom 25.11.2019 bis einschließlich

03.01.2020 statt. Zur frühzeitigen Beteiligung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.2019 aufgefordert ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB bis zum 03.01.2020 abzugeben. Insgesamt haben 24 Behörden Stellung genommen. Es wurden Hinweise, Anregungen und Bedenken insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgetragen:

- Arten- und Naturschutz
- Umfang der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie von Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Grünordnerische Festsetzungen
- Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser
- Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen
- Auswirkungen auf umliegende Kultur- und Sachgüter sowie das Landschaftsbild
- Anzahl und Lage von PKW-Stellplätzen
- Erreichbarkeit mit dem ÖPNV
- Verkehrlichen Auswirkungen auf das angrenzende Straßen- und Fernstraßennetz
- Zustimmung durch den Straßenbaulastträger
- Auswirkungen auf den Luftverkehr und auf Bahnanlagen
- Umgang mit ggf. vorhandenen Kampfmitteln sowie archäologischen Befunden
- Lage im Einflussbereich des Braunkohlebergbaus
- Erdbebengefährdung

Die Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden, soweit diese mit dem vorliegenden Planungsziel vereinbar waren, im Planwerk berücksichtigt. Insbesondere wurden folgende Anpassungen an der Planung vorgenommen:

- Aufgrund von Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebenden Baudenkmäler wurde im Rahmen der Umweltprüfung eine gesonderte fachgutachterliche Stellungnahme zur Beeinträchtigung von Baudenkmalern erstellt (Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, November 2020).
- Aufgrund von Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet (Runge IVP, Oktober 2020).
- Es wurden Hinweise zum Umfang der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie zum Arten und Naturschutz und zu den notwendigen Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgetragen. Diese wurden – soweit möglich – bei der Erarbeitung der artenschutzrechtlichen Prüfungen der Stufen 1 und 2 berücksichtigt.
- Es wurden Hinweise zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser vorgebracht. Im Rahmen von Probebohrungen konnte die Versickerungsfähigkeit des Bodens gutachterlich bestätigt werden.

3.2 Offenlage und Beteiligung der Behörden

gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 12.12.20 in der Zeit vom 21.12.2020 bis einschließlich zum 29.01.2021 statt. Insgesamt sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Es wurden Hinweise, Anregungen und Bedenken insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgetragen:

- Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und dem ÖPNV
- Vermeidung von KFZ-Verkehr

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.12.2020 aufgefordert ihre Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB bis zum bis zum 29.01.2021 abzugeben. Insgesamt haben 19 Behörden Stellung genommen. Es wurden Hinweise, Anregungen und Bedenken insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgetragen:

- Umfang der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie von Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Grünordnerische Festsetzungen / Gehölzlisten
- Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser
- Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen
- Verkehrlichen Auswirkungen auf das angrenzende Straßen- und Fernstraßennetz
- Zustimmung durch den Straßenbaulastträger
- Auswirkungen auf den Luftverkehr, luftfahrtrechtliche Genehmigung
- Lage im Einflussbereich des Militärflugplatzes Nörvenich

Die Hinweise, Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden, soweit diese mit dem vorliegenden Planungsziel vereinbar waren, im Planwerk berücksichtigt. Eine erneute Auslegung der Planung war nicht erforderlich.

Insbesondere wurden folgende Anpassungen an der Planung vorgenommen:

- Es wurden erneut Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegende L122 sowie die Autobahnanschlussstellen „Elsdorf“ und „Kerpen“ vorgebracht. Im Anschluss an die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurde durch den Gutachter zusätzlich zu dem bestehenden Verkehrsgutachten eine ergänzende Untersuchung zu der Thematik erarbeitet (Runge IVP, April 2021).
- Aufgrund erneuter Bedenken bzgl. des Lärmschutzes wurde im Anschluss an die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet (ACCON Köln GmbH, April 2021).

- Es wurde Anregungen zu den geplanten Pflanzmaßnahmen vorgebracht. Zum einen wurde angeregt, die Gehölzlisten vor dem Hintergrund der Folgen des Klimawandels zu prüfen und ggf. einzelne klimaangepasste Gehölzarten zu ergänzen. Zum anderen wurde angemerkt, dass Bäume 1. Ordnung im Bereich der Maßnahmenfläche M2 zu groß würden. Die Pflanzlisten wurden entsprechend überarbeitet. Die Auflistung von Bäumen 1. Ordnung wurde aus der Gehölzliste B entfernt.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass der Ausschluss von Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären im vorliegenden Fall nicht zielführend ist, da ein derartiger Bereich im Plangebiet weder möglich noch beabsichtigt ist. Der entsprechende Absatz in den Textlichen Festsetzungen wurde ersatzlos gestrichen.

4. Voraussichtliche Entwicklung ohne die Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan SI 381 „Rheinland-Turm K1“ orientiert sich eng an den Festsetzungen des Vorgängerbebauungsplans SI 231 A/4. Änderung „Hahner Äcker Ost“. Somit bestünde auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans SI 381 innerhalb des Plangebiets geltendes Planungsrecht mit der Möglichkeit zur Errichtung und zum Betrieb einer gewerblichen Nutzung mit entsprechenden Emissionen und Verkehrsbelastungen. Im Ergebnis ist die im Bebauungsplan SI 381 festgesetzte GRZ mit 0,5 sogar niedriger als im Vorgängerplan (0,75) und die Bodenversiegelung somit etwas geringer. Lediglich die mit dem Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 170,00 m weicht stark von der ursprünglichen Höhe zwischen 6,00 und 13,00 m ab. Damit sind mit Umsetzung der Planung ggf. größere Auswirkungen auf die Belange Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter verbunden. Erhebliche Auswirkungen konnten im Rahmen des Umweltberichtes jedoch widerlegt werden (s. 2.).

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Fläche innerhalb des „Europarcs“ Kerpen bietet sich für die geplante Nutzung eines Aussichtsturms vor allem aufgrund der Verfügbarkeit des Grundstücks sowie der sehr guten Anbindung an das überörtliche Bundesfernstraßen- und ÖPNV-Netz (S-Bahn-Halt Sindorf) besonders an. Darüber hinaus ist die Fläche im Bestand sowohl auf der Ebene des Flächennutzungsplans als auch auf der Ebene des Bebauungsplans bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Es findet somit keine Beanspruchung neuer, ungenutzter Flächen oder Flächen im Außenbereich statt. Zudem wurde durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr signalisiert, dass ein Turm in der vorgesehenen Höhe an diesem Standort für den Flugverkehr unproblematisch ist.

Im Rahmen der Umweltprüfung konnten nur geringe Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt werden. Wie der Umweltbericht ausführt, werden die relevanten Umweltauswirkungen des Vorhabens zudem gemäß den derzeit geltenden rechtlichen Grundlagen bewertet sowie dem aktuellen Stand der Technik entsprechend vermieden und/oder vermindert, wodurch größtenteils eine Verbesserung gegenüber dem Status quo zu erwarten ist. Die Planung wird somit im Hinblick auf die ermittelten Umweltbelange so optimiert, dass die Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden.

Aufgrund der vorgenannten Kriterien ist das Plangebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan SI 381 als Eignungsfläche mit den denkbar geringsten Umweltauswirkungen und planerischen Restriktionen anzusehen. Insofern erscheint eine Verwirklichung der städtebaulichen Ziele an dieser Stelle sinnvoll und alternativlos.