

## **Flächennutzungsplan – 81. Änderung**

### **Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

---

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

In Kerpen besteht in allen Ortsteilen eine Nachfrage nach günstigem und gut gelegenem Wohnungseigentum in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie nach Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Das vom Büro Dr. Jansen Köln erstellte „Kommunale Handlungskonzept Wohnen 2030“ aus dem Jahr 2018 prognostiziert für das Jahr 2035 in Kerpen einen Wohnraumbedarf von 2.720 zusätzlichen Wohneinheiten.

Die vorhandenen innerörtlichen Flächenreserven sind nicht ausreichend, um die bestehende Wohnungsnachfrage zu befriedigen. Daher ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen erforderlich.

Das weitestgehend gewerblich genutzte Plangebiet liegt in vielen Bereichen brach und ist minder genutzt. Die Fläche liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebietes von Türnich und ist über die Maximilianstraße erschlossen. Das Plangebiet bietet sich somit für eine Wohnbauentwicklung an, um einen Teil der bestehenden Wohnraumnachfrage zu befriedigen.

Die Deutsche Reihenhäuser AG hat mit Schreiben vom 14.09.2017 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Ziel des Verfahrens ist die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohngebiet. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kerpen das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und als gewerbliche Baufläche darstellt, kann der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt werden. Um die Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung zu schaffen, ist somit die 81. Änderung des FNP erforderlich.

Die Änderung des FNP sieht vor, die derzeit dargestellte Fläche für die Landwirtschaft und die gewerbliche Baufläche in eine Wohnbaufläche zu ändern.

Die Zurücknahme der gewerblichen Baufläche stärkt zudem das Ziel, die Gewerbenutzungen in Türnich/ Balkhausen/ Brüggen weiter auf den Bereich nördlich der Maximilianstraße bzw. der L 496 zu konzentrieren.

Die 81. FNP-Änderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes Tü 365 „Maximilianstraße“ werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

#### **2. Verfahrensablauf**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr hat am 29.01.2019 den Aufstellungsbeschluss der 81. 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 Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 08.04.2019 bis einschließlich 03.05.2019 durchgeführt.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr hat am 09.06.2020 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 18.09.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zu einer Stellungnahme zu den Inhalten der Planunterlagen aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand in der Zeit vom 21.09.2020 bis einschließlich 23.10.2020 statt.

Der Haupt- und Finanzausschuss der Kolpingstadt Kerpen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.12.2020 die Abwägung der im Rahmen der Planung eingegangenen Stellungnahmen beschlossen sowie den Feststellungsbeschluss für die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Flächen im Änderungsbereich sind bereits weitestgehend baulich vorgeprägt und liegen in vielen Bereichen brach. Außerdem schließt das Plangebiet unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet von Türnich an und ist über die Maximilianstraße erschlossen. Das Plangebiet bietet sich somit für eine Wohnbauentwicklung an, um einen Teil der in Kerpen bestehenden Wohnraumnachfrage zu befriedigen.

Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche wird die Überplanung der weitestgehend gewerblich genutzten Flächen, aber auch der bestehenden Wald- und sonstigen Gehölzflächen vorbereitet. Genaue Aussagen über den Umfang der Überplanung sowie einen möglichen Erhalt von Wald- und Gehölzflächen können erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Tü 365) getätigt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein Großteil der Wald- und Gehölzflächen verloren gehen wird. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind somit Maßnahmen zum Ausgleich der erwarteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Artenschutzmaßnahmen festzusetzen, um erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu vermeiden.

Die durch die FNP-Änderung vorbereitete zusätzliche Versiegelung durch die Errichtung von Wohngebäuden, Erschließungsflächen und Nebenanlagen hat auch Auswirkungen auf die Umweltbelange Boden, Fläche und Wasser. Durch die Neuversiegelung, deren Ausmaße jedoch erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung genauer erfasst werden können, ist ein örtlicher Verlust der Bodenfunktion sowie eine Verringerung des Grundwasserdargebots verbunden. Da bereits im Bestand weite Teile des Änderungsbereiches versiegelt und die natürlichen Bodenverhältnisse aufgrund der gewerblichen Vornutzung und der damit verbundenen Altlasten bereits nachhaltig gestört sind, ist die geringfügige zusätzliche Versiegelung der Böden, insbesondere vor dem Hintergrund der in Kerpen aufgrund der aktuellen und prognostizierten Wohnraumnachfrage dringend erforderlichen Neuausweisung von Wohnbauflächen, vertretbar. Durch die Entwicklung einer Wohnbebauung besteht die Möglichkeit die Altlasten im Boden zumindest teilweise zu beseitigen. Dies führt zu einer Reduzierung der schädlichen Stoffe im Boden und damit zu einer Minderung der Grundwasserbelastung durch Auswaschung.

Der durch die FNP-Änderung vorbereitete Verlust des derzeitigen, insbesondere durch teilweise brach liegende Gewerbeflächen sowie einzelne Gehölzflächen und Einzelbäume geprägten Landschafts- und Ortsbildes ist aufgrund der als nicht besonders hochwertig oder einzigartig einzustufenden Qualität vertretbar. Das neue Wohngebiet wird sich hinsichtlich der baulichen Dichte und Gestaltung an der im Westen angrenzenden Wohnbebauung orientieren. Dies wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt. Die Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen werden zu einer örtlichen Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes führen.

Die durch die FNP-Änderung vorbereitete Wohngebietsentwicklung verursacht auf der Maximilianstraße und den angrenzenden Straßen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, welches jedoch zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte führt. Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können trotz der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Eine Überschreitung der Richtwerte durch die Gewerbelärmimmissionen der nördlich der Maximilianstraße bestehenden Gewerbebetriebe ist nicht zu erwarten. Die Darstellung einer Wohnbaufläche hat keine Auswirkungen auf die bestehende Erholungsfunktion der umliegenden Waldflächen. Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche wird die Entwicklung eines Wohngebietes zur teilweisen Befriedigung von in Kerpen dringend benötigten neuen Wohnraum ermöglicht. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Menschen und seine Gesundheit ist somit nicht zu erwarten.

Im Änderungsbereich bestehen keine Denkmäler oder sonstige wertvolle Sachgüter. Ein Eingriff in geschützte Denkmäler oder sonstige kulturell wertvolle Sachgüter ist durch die 81. FNP-Änderung somit nicht zu erwarten. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Kulturlandschaftsbereiches „Erft mit Swist und Rotbach – Euskirchener Börde und Voreifel“. Aufgrund der im Vergleich zur Gesamtgröße des Kulturlandschaftsbereiches lediglich untergeordneten Flächengröße der FNP-Änderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auch die beiden angrenzenden Kulturlandschaftsbereiche werden durch die FNP-Änderung nicht beeinträchtigt.

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

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

##### **4.1 Frühzeitige Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Aushang in der Zeit vom 08.04.2019 bis einschließlich 03.05.2019 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden jedoch keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 03.04.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung informiert und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Fristablauf für Stellungnahmen war am 03.05.2019. Insgesamt haben sich 27 Behörden/ Träger öffentlicher Belange zu dem Planvorentwurf geäußert. Die wesentlichen Inhalte der Anregungen und der Umgang mit Ihnen sind im Folgenden dargestellt:

- Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass es im nördlichen Bereich des Plangebietes Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe gibt und empfiehlt daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.

*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 der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Tü 365) wird der Untersuchungsraum definiert und ein*

*entsprechender Hinweis zum Untersuchungserfordernis sowie zum allgemeinen Vorgehen bei Kampfmittelfunden aufgenommen.*

- Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, weist darauf hin, dass das Plangebiet teilweise über einigen auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern liegt sowie dass im Plangebiet einige verlassene bergbaubedingte Tagesöffnungen befinden, die zum Hoensbroichstollen gehören. Es wird eine Abstimmung mit dem Feldeseigentümer RWE Power AG sowie dem Erftverband empfohlen. Zudem wird auf mögliche Grundwasserabsenkungen, die durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue bedingt sind, hingewiesen.

*Eine Abstimmung mit dem Feldeseigentümer RWE Power AG sowie dem Erftverband ist bereits erfolgt. Die Lage des Hoensbroechstollens wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Tü 365) entsprechend gekennzeichnet. Eine Überbauung mit Gebäuden wird hier ausgeschlossen.*

*Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Tü 365) wird auch ein entsprechender Hinweis bzgl. der Berücksichtigung von Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie der Möglichkeit von Bodenbewegungen aufgenommen.*

- Der Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel, regt die Erstellung eines Verkehrsgutachtens an, um hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen die Sicherheit und Leichtigkeit der Knotenpunkte L 496/ Maximilianstr. und L 163/ Maximilianstraße nachzuweisen.

*Eine verkehrstechnische Untersuchung hat nachgewiesen, dass die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte trotz der durch die Wohngebietsentwicklung prognostizierten Zusatzverkehre weiterhin gewährleistet werden kann.*

- Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. regt an, dass der beabsichtigte Bodenaustausch in einem Umfang erfolgen soll, dass eine Versickerung des Niederschlagswasser auf den Grundstücken ermöglicht wird.

*Die teilweise schädlichen Auffüllungen sind örtlich bis zu 7,0 m mächtig. Um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen, wäre der gesamte Austausch der Auffüllungen erforderlich. Dies würde jedoch in Anbetracht des Nutzens einen unverhältnismäßigen Mehraufwand darstellen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird daher über die bestehende Kanalisation in der Otto-Hahn-Straße abgeleitet. Gemäß dem Generalentwässerungsplan steht hierfür die notwendige Kapazität zur Verfügung.*

- Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. regt die Erstellung einer Artenschutzprüfung an.

*Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde im April 2019 eine Artenschutzprüfung, Stufe 1 (ASP I) durchgeführt. Die ASP I hat ergeben, dass ein Vorkommen der planungsrelevanten Arten Fledermäuse, Haselmaus sowie Zauneidechse im Plangebiet nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund wurde im September 2019 eine vertiefende Artenschutzprüfung (ASP II) durchgeführt. In der ASP II konnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für die Arten Haselmaus und Zauneidechse ausgeschlossen werden. Jedoch fungieren sehr wahrscheinlich zwei der Bestandsgebäude als Tagesversteck bzw. Sommerquartier von Zwergfledermäusen. Zudem nutzen der Große und Kleine Abendsegler das Plangebiet vermutlich als Jagdrevier. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Tü 365) werden daher bezogen auf das vermutete Vorkommen der Zwergfledermaus konkrete Artenschutzmaßnahmen, wie z.B. das Anbringen von sechs Kunstquartieren, zur Vermeidung von Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG festgesetzt.*

- Der Geologische Dienst weist auf die im Plangebiet bestehenden Auffüllungen sowie den querenden seismisch aktiven Erftsprung hin und bittet um eine Kontaktaufnahme mit der RWE Power AG sowie die objektbezogene Untersuchung der Baugrundverhältnisse.

*Die Lage des Erftsprunges wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Tü 365) entsprechend gekennzeichnet. Eine Überbauung mit Gebäuden wird hier ausgeschlossen. Die RWE Power AG wurde im Verfahren beteiligt. Es wurde bereits ein Gutachten über die Baugrundverhältnisse im Plangebiet erstellt. Dieses wird im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert.*

- Die Industrie- und Handelskammer zu Köln spricht sich grundsätzlich für eine Erhaltung von knappen GE-Flächen im gesamten Rhein-Erft-Kreis aus.

*Durch die FNP-Änderung wird lediglich eine 1,2 ha große, isoliert liegende gewerbliche Baufläche überplant. Durch die Zurücknahme dieser gewerblichen Baufläche verfolgt die Stadt Kerpen u.a. das Ziel, die Gewerbenutzungen in Türnich/ Balkhausen/ Brüggel weiter auf den Bereich nördlich der Maximilianstraße bzw. der L 496 zu konzentrieren. Dort stehen insbesondere im Gewerbegebiet Türnich III, welches über den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Tü 373 erweitert wird, ausreichend viele unbebaute gewerbliche Bauflächen zur Verfügung, um künftig weitere Gewerbebetriebe in Türnich/ Balkhausen/ Brüggel aufzunehmen.*

- Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW äußert gegen die Überplanung der bestehenden Waldflächen erhebliche Bedenken und stimmt der Waldumwandlung nicht zu. Insgesamt befinden sich im Plangebiet ca. 8.500 m<sup>2</sup> Waldfläche im Sinne des Gesetzes. Durch die Festsetzung einer Waldfläche sowie von Grünflächen in Verbindung mit der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Tü 365) können ca. 1.750 m<sup>2</sup> der Waldfläche planungsrechtlich gesichert werden. Somit gehen durch das Bauvorhaben ca. 6.750 m<sup>2</sup> Waldfläche verloren. Mit dem Landesbetrieb wurde vereinbart, dass Waldflächen mindestens in der gleicher Flächengröße wie im Plangebiet vorhanden an anderer Stelle ausgeglichen werden müssen. Dazu wird eine 9.412 m<sup>2</sup> große, derzeit ackerbaulich genutzte Fläche im Ortsteil Horrem als naturnaher Laubwald mit einem gestuften Waldrand aufgeforstet. Dies wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kerpen vertraglich geregelt.

- Der LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland weist auf den historischen Kulturlandschaftsbereich KLB 70 Strategische Bahnlinie (Bergheim, Erftstadt, Kerpen, Rheinbach, Weilerswist), der im Westen an das Plangebiet grenzt, hin.

*Der Kulturlandschaftsbereich KLB 70 liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 81. FNP-Änderung. Die Änderung des Flächennutzungsplans führt somit zu keiner Veränderung des Kulturlandschaftsbereichs. Die Lage und Beschreibung des KLB 70 sowie die Auswirkungen der Planung werden im Umweltbericht zur FNP-Änderung aufgenommen.*

- Der LVR-Dezernat Kultur und Landschaftliche Kulturpflege weist darauf hin, dass das Plangebiet im südlichen Teil direkt an den bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich (KLB) 149 ‚Ehemaliger Tagebau Frechen (Frechen, Kerpen)‘ grenzt und direkt im landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereich 25.05 ‚Erft mit Swist und Rotbach – Euskirchener Börde und Voreifel‘ liegt und regt an, dies im Umweltbericht zu berücksichtigen.

*Die Auswirkungen der 81. FNP-Änderung auf die genannten Kulturlandschaftsbereiche werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche wird das Plangebiet und damit ein Teil des landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches 25.05 ‚Erft mit Swist und Rotbach – Euskirchener Börde und Voreifel‘ überplant und nachhaltig verändert. Aufgrund der im Vergleich zur Gesamtgröße des*

*Kulturlandschaftsbereiches lediglich untergeordneten Flächengröße der FNP-Änderung sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Kulturlandschaftsbereiches 25.05 zu erwarten. Auch die beiden angrenzenden Kulturlandschaftsbereiche 70 und 149 werden durch die FNP-Änderung nicht beeinträchtigt.*

- Die Untere Naturschutzbehörde und Kreisplanung des Rhein-Erft-Kreises weist auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 2.2-6 „Bergenrather Börde“ hin und regt an, die Erheblichkeit des Eingriffs in die Schutzziele des LSG zu bewerten.

*Das LSG überdeckt einen Bereich des Plangebietes, der nicht mit Aufforstungen rekultiviert wurde, sondern im Bestand durch Lagerhallen, -flächen, Fahrwege und sonstigen versiegelten Flächen sowie strukturreichere Hausgärten geprägt ist. Somit werden die Schutz- und Entwicklungsziele des LSG durch die teilweise Überplanung der Flächen, die mit der FNP-Änderung teilweise vorbereitet wird, nicht beeinträchtigt. Eine Befreiung aus dem LSG bzw. die Aufhebung des Schutzstatus des betroffenen Teilbereiches ist somit vertretbar. Die Begründung der FNP-Änderung sowie der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.*

- Die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises regt an, die Bodensanierung des Plangebietes sowie die Entsorgung der schädlichen Bodenschichten mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

*Im Zuge des weiteren Verfahrens wird eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde bzgl. der Entsorgung schädlicher Bodenschichten erfolgen.*

- Die Untere Immissionsschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises regt an, die Beeinträchtigung der künftigen Wohnnutzungen durch die im Umfeld vorhandenen Gewerbebetriebe gutachterlich zu untersuchen.

*Zur Beurteilung der Lärmauswirkungen durch das nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebietes sowie des Straßenverkehrs der umliegenden Straßen wurde im Oktober 2019 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Berechnungen der Gewerbelärmimmissionen ergaben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes sowohl tags als auch nachts die Richtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten werden.*

- Die RWE Power AG weist auf eine bewegungsaktive tektonische Störung (Erftsprung) sowie auf einen Entwässerungstollen (Hoensbroichstollen) innerhalb des Plangebietes hin und regt an, dass diese Bereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

*Die Lage des Erftsprunges sowie des Hoensbroichstollen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Tü 365) entsprechend als Fläche, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind bzw. als Fläche, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet. Eine Überbauung mit Gebäuden inkl. Nebenanlagen wird hier ausgeschlossen.*

## 4.2 Öffentliche Auslegung

In der Zeit vom 21.09.2020 bis einschließlich 23.10.2020 wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Aushang im Rathaus der Kolpingstadt Kerpen und Bereitstellung der Unterlagen im Internet durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 18.09.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zu einer Stellungnahme zu den Inhalten der Planunterlagen aufgefordert. Fristablauf für Stellungnahmen war am 23.10.2020. Insgesamt haben 13 Behörden/ Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme

abgegeben. Die wesentlichen Inhalte der Anregungen, die nicht bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden, und der Umgang mit Ihnen sind im Folgenden dargestellt:

- Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. hält das Plangebiet trotz der geplanten Bodensanierung aufgrund der vorhandenen Belastung der tiefer liegenden Bodenschichten für die Nutzung als Wohnbaufläche für ungeeignet.

*Da die bestehenden Baugebiete sowie innerörtlichen Flächenreserven sind nicht ausreichend, um die bestehende Wohnungsnachfrage zu befriedigen, ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen erforderlich. Unter Berücksichtigung von gutachterlichen Empfehlungen (z.B. Bodenaustausch in den Bereichen der künftigen Freiflächen) ist eine Wohnbebauung trotz der im Boden vorhandenen Altlasten möglich. Unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes ist die Versiegelung einer solchen Altlastenfläche sogar einer Versiegelung natürlicher Böden vorzuziehen. Der im Zuge der Ausführungsplanung durchgeführte Austausch der oberen Bodenschichten führt zu einer Reduzierung der schädlichen Stoffe im Boden und damit zu einer Minderung der Grundwasserbelastung durch Auswaschung. Bei einer Nicht-Durchführung der Wohngebietsentwicklung würde das Grundwasser weiterhin im selben Umfang wie bisher durch die Auswaschung der im Boden bestehenden Altlasten verunreinigt werden.*

- Die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises regt an, dass ein ausreichend großer Waldabstand einzuplanen und in den Bereichen, wo die geplante Wohnbebauung unmittelbar an den Bestandswald angrenzt, einen Waldrand anzulegen ist.

*Mit dem Landesbetrieb Wald und Holz wurde abgestimmt, dass entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze ein natürlicher Waldrand in einem ca. 15 m breiten Korridor entwickelt werden soll. Dies wird mit dem Flächeneigentümer RWE abgestimmt.*

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

In der Kolpingstadt Kerpen besteht in allen Ortsteilen eine Nachfrage nach günstigem und gut gelegenen Wohnungseigentum in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie nach Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Da die vorhandenen innerörtlichen Flächenreserven sowie die im FNP dargestellten Wohnbauflächen nicht ausreichen, um die bestehende Wohnraumnachfrage zu befriedigen, ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen erforderlich.

Die Flächen im Änderungsbereich sind bereits weitestgehend baulich vorgeprägt und liegen in vielen Bereichen brach. Außerdem schließt das Plangebiet unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet von Türnich an und ist über die Maximilianstraße erschlossen. Im rechtswirksamen FNP ist ein Teil des Änderungsbereiches bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Plangebiet bietet sich somit für eine Wohnbauentwicklung an, um einen Teil der bestehenden Wohnraumnachfrage zu befriedigen.

Bei einer Nichtdurchführung der FNP-Änderung entstünde kein vorbereitendes Planungsrecht für die Aufstellung des Bebauungsplans Tü 365 „Maximilianstraße“. Die bereits teilweise brachliegende und minder genutzte Fläche am östlichen Ortsrand von Türnich bliebe bestehen. Um den dringend benötigten Wohnraum für die ansässige und die neu hinzukommende Bevölkerung in Kerpen zu schaffen, müssten möglicherweise unbebaute Flächen im Außenbereich erschlossen werden, deren Bebauung vermutlich mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden wären.

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