



**Zusammenfassende Erklärung**

**56. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Falder/ Auf dem Bürrig“  
im Stadtteil Kerpen**

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur 56.  
Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Falder/Auf dem Bürrig“**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Inhalt der 56. FNP-Änderung .....</b>	<b>2</b>
1.1. Anlass und Ziel der FNP-Änderung.....	2
1.2. Verfahren.....	2
<b>2. Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....</b>	<b>4</b>
3.1. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 (1) und § 4 (1) BauGB .....	4
3.2. Erste Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.....	4
3.3. Zweite Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange § 4a (3) BauGB.....	5
<b>4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>6</b>



## Zusammenfassende Erklärung

### 56. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Falder/ Auf dem Bürrig“ im Stadtteil Kerpen

## 1. Inhalt der 56. FNP-Änderung

### 1.1. Anlass und Ziel der FNP-Änderung

Ziel der 56. FNP-Änderung ist es, in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans KE 321 das Planungsrecht für die Errichtung eines Fachmarktcenters zu schaffen, das in Ergänzung des bereits bestehenden SB-Warenhauses (Kaufland) die Nutzung des Gesamtareals durch vornehmlich großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche (einschließlich Kaufland) von bis zu 44.800 qm ermöglicht. Für den Bereich des Kauflandstandortes wird der selbständige Bebauungsplan KE 329 aufgestellt. Der derzeit rechtskräftige FNP weist für den Planbereich eine dem Planungsziel widersprechende Darstellung auf (gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche, Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen). Vor dem Hintergrund des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklung der Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan) ist daher diese 56. Änderung des FNP erforderlich. Mit der Planung werden die Voraussetzungen zur Unterbringung eines in Kerpen zurzeit großenteils defizitären Warenangebotes geschaffen, das bisher in Kerpen nicht untergebracht werden konnte. Dem Belang Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 (6) Nr. 4 BauGB misst die Planung eine besondere Bedeutung bei.

Der Planungswille, im FNP-Änderungsgebiet großflächige Einzelhandelseinrichtungen anzusiedeln, bei denen Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO anzunehmen sind, bedingt für eine geregelte städtebauliche Entwicklung die Notwendigkeit, den gesamten Wirkungsbereich dieser Nutzungsart planerisch zu betrachten. Daher wurden die angrenzenden Flächen mit dem bestehenden SB-Warenhaus „Kaufland“ in die städtebaulichen Gesamtbetrachtungen und somit auch in die FNP-Änderung einbezogen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird für das Kauflandgrundstück der eigenständige Bebauungsplan KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße“ aufgestellt.

### 1.2. Verfahren

- Aufstellungsbeschluss: 24.04.2007
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 08.05.2007 bis einschl. 06.06.2007
- frühzeitige Beteiligung der Behörden: 08.05.2007 bis einschl. 06.06.2007
- öffentliche Auslegung: 19.11.2007 bis einschl. 20.12.2007
- Beteiligung der Behörden: zeitgleich zur Offenlage
- erneute öffentliche Auslegung: 21.04.2008 bis einschl. 06.05.2008
- erneute Beteiligung der Behörden: zeitgleich zur erneuten Offenlage
- Wirksamkeitsbeschluss: 17.06.2008
- Genehmigung durch Bezirksregierung Köln: 14.08.2008
- Bekanntmachung: 30.08.2008

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 1 (5) und (7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodes sowie des Klimas zu berücksichtigen. Grundlage für die Festlegung des Umfangs und der Qualität der Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der landschaftspflegerische Fachbeitrag.

Teile der Kompensationsmaßnahmen für den durch die Planung ausgelösten Eingriff finden sich in Form von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wieder.



## Zusammenfassende Erklärung

### 56. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Falder/ Auf dem Bürrig“ im Stadtteil Kerpen

Die Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der landschaftspflegerischen Festsetzungen (Punkt 7.2. Bebauungsplan KE 321) dienen, neben einer beabsichtigten Gestaltwirkung, u.a. diesem Zweck.

Als Ergebnis des Umweltberichtes kann zusammenfassend festgestellt werden, dass durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft in großem Umfang vorbereitet werden. Es werden zum Teil erhebliche Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Flora, Fauna, Landschaftsbild, Boden und Grundwasser durch Realisierung der Planung auftreten. In der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein hohes Ausgleichsdefizit, das überwiegend extern ausgeglichen werden muss.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises erfolgt die externe Kompensation über das Ökokonto der Stadt Kerpen. Als konkrete Maßnahme ist die Beanspruchung der Maßnahmenfläche 7 vorgesehen. Die Fläche liegt westlich des Boisdorfer Sees (Gemarkung Mödrath, Flur 2, div. Flurstücke) und umfasst insgesamt 162.500 m<sup>2</sup>. Die ehemals intensiv genutzte Grünlandfläche (Heuwiese) wird durch eine punktuelle Pflanzung von Obstbäumen alter Sorten und die Eingrünung mit Strauchhecken eine Aufwertung erfahren. Um das Kompensationsdefizit durch die Planung auszugleichen, wird eine Fläche von 10,75 ha benötigt. Das entspricht einem Flächenanteil von 66,18 % an der Maßnahmenfläche 7.

Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen über das Ökokonto der Stadt Kerpen erfolgt auf den Maßnahmenflächen eine Extensivierung der Nutzung, wodurch auch die allgemeinen Bodenfunktionen gestärkt werden. Da mit der Realisierung des Fachmarktzentrums überwiegend in Offenlandbiotop eingegriffen wird, kann mit der vorgesehenen Ersatzmaßnahme eine funktionale, 100 %ige Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft gewährleistet werden.

Die konkreten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wurden im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan KE 321 dargestellt und bilanziert. Detaillierte Information sind dem Umweltbericht, Kapitel 10 der Begründung zur FNP-Änderung, sowie dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan KE 321 „Am Falder/ Auf dem Bürrig“ zu entnehmen.

#### Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei Realisierung der Planung, insbesondere infolge der hohen Neuversiegelung, bei folgenden Schutzgütern erheblichen Beeinträchtigungen auftreten:

- Pflanzen (Flora)
- Tiere (Fauna)
- Landschaftsbild
- Boden
- Grundwasser
- Lärm

Für die genannten Auswirkungen werden mögliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorgesehen. Für verbleibende Beeinträchtigungen für Flora und Fauna ist ein Ausgleich vorgesehen. Dieser erfolgt sowohl innerhalb des Plangebietes durch Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen als auch, zum Großteil, außerhalb des Plangebietes (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan).

Die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen führen voraussichtlich nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.

Aufgrund der bestehenden Wohnnutzungen im Geltungsbereich und südwestlich angrenzend werden nachts lärmrelevante Nutzungen (z.B. Anlieferungen) ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die übrigen Schutzgüter sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.



## Zusammenfassende Erklärung

### 56. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Falder/ Auf dem Bürrig“ im Stadtteil Kerpen

## 3. Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Folgenden werden die Kernaussagen der wesentlichen Stellungnahmen der Bürger und Behörden zusammenfassend wiedergegeben und die zugehörigen Abwägungsentscheidungen dargelegt. Die einzelnen Stellungnahmen sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind den Verwaltungsvorlagen zum Offenlagebeschluss, zum erneuten Offenlagebeschluss sowie zum Satzungsbeschluss zu entnehmen.

### 3.1. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

#### § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Mit Bekanntmachung vom 05.05.2007 wurde in der Zeit vom 08.05.2007 bis einschl. 06.06.2007 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Anregungen zur 56. FNP-Änderung eingegangen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.05.2007 aufgefordert ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB bis zum 05.06.2007 abzugeben. Insgesamt 11 Behörden haben Stellung genommen. Zudem wurde den Trägern öffentlicher Belange am 30.05.2007 im Rathaus der Stadt Kerpen ein Scopingtermin angeboten, der die Möglichkeit zur Rücksprache und Erörterung der Planung gab.

Der weitaus größte Teil der Stellungnahmen bestand aus Hinweisen, die zur Kenntnis genommen wurden oder aber lediglich das Bebauungsplanaufstellungsverfahren betrafen und somit in diesem Rahmen behandelt wurden. Weitere Anregungen wurden beachtet und in das weitere Verfahren eingestellt, teilweise jedoch auch zurückgewiesen, wie z. B. die Forderung einer Einfriedung der L 122 oder der Einhaltung eines durchgängigen 35m-Abstandes zum angrenzenden Wald.

### 3.2. Erste Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

#### § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Mit Bekanntmachung vom 09.11.2007 wurde in der Zeit vom 19.11.2007 bis einschließlich 20.12.2007 die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Offenlage wurden 22 Stellungnahmen seitens der Bürger in das Verfahren eingebracht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.11.2007 aufgefordert ihre Stellungnahme im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB bis zum 20.12.2007 abzugeben.

Die Anregungen der im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 56. FNP-Änderung von Behörden, Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit zahlreich eingebrachten Stellungnahmen bildeten folgende Themenschwerpunkte:

- Einzelhandel
  - Methodik des Gutachtens
  - Bestimmung der Sortimente und Größe der Verkaufsflächen
  - Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet
  - Auswirkungen auf die Versorgungszentren der Nachbargemeinden
  - Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landesplanung
- Verkehrserschließung:
  - Um- und Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen
  - Anbindung an klassifizierte Straßen (K17/ L 122)
  - Verkehrslärmimmissionen

#### Einzelhandel

Von den Eingabenstellern (u.a. den Gemeinden Bergheim, Bedburg und Frechen, der IHK, dem EHDV sowie den örtlichen Interessenvertretungen des Handels) wurden Stellungnahmen abgegeben, deren Inhalte sich im Wesentlichen mit der Methodik des BBE-Einzelhandelsgutachtens sowie mit den Auswirkungen der geplanten Sortimente und deren Verkaufsflächengrößen befassen.



## Zusammenfassende Erklärung

### 56. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Falder/ Auf dem Bürrig“ im Stadtteil Kerpen

In einer ergänzenden Stellungnahme zu den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und zur Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landesplanung (§ 24a LEPro) hat die BBE zu den Anregungen von fachgutachterlicher Seite her Stellung genommen. Die Anregungen wurden bei der Fortentwicklung der Projektplanung wie folgt berücksichtigt:

- Reduzierung der Gesamtverkaufsflächen von 49.500 qm auf 44.800 qm
- Deutliche Reduzierung der Verkaufsflächen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente
- Verzicht auf einzelne Sortimente

#### Verkehrerschließung

Die äußere und innere Erschließung des Fachmarktzentrums wurde mit den Straßenbaulastträgern (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Kreisverwaltung Rhein-Erft, Stadt Kerpen) abgestimmt. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden für einen Endausbau im Bebauungsplan festgesetzt. Änderungen hierzu ergaben sich im Bereich des geplanten Kreisverkehrs (Anbindung an das Fachmarktzentrum) sowie im Bereich der Sindorfer Straße. Die innere Erschließung zwischen Kreisverkehr (L 122) und Sindorfer Straße wird zukünftig über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit als öffentliche Durchfahrungsmöglichkeit gesichert.

Der Anregung einer Anwohnerin wurde dahingehend gefolgt, dass die Auswirkungen des Fachmarktzentrums auf die Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Sindorfer Straße durch das Gutachterbüro ACCON Köln GmbH ergänzend untersucht wurden. Die festgestellte Pegelzunahme von ca. 2 dB(A) führt jedoch zu keiner Verschlechterung der Situation in unzulässiger Weise.

### **3.3. Zweite Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** § 4a (3) BauGB

Durch die Fortentwicklung der Projektplanung ergaben sich nach der ersten Offenlage folgende Änderungen für die 56. FNP-Änderung:

- Reduzierung der Gesamtverkaufsflächen von 49.500 qm auf 44.800 qm
- Deutliche Reduzierung der Verkaufsflächen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente
- Verzicht auf einzelne Sortimente
- Ergänzung der Nutzungsart „Spielhalle“
- Erweiterung des Geltungsbereiches im Bereich „Kaufland“
- Anpassung der Abgrenzungen der Sondergebiete SO 1 bis SO 5

In der Gesamtheit der geplanten Entwurfsänderungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 56. FNP-Änderung gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich.

Für die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB wurde bestimmt, dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 2 Wochen verkürzt werden. Die erneute öffentliche Auslegung wurde somit vom 21.04.2008 bis einschl. 06.05.2008 durchgeführt. Auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2008 aufgefordert, ihre Stellungnahme im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB bis zum 06.05.2008 abzugeben.

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 56. FNP-Änderung gingen erneut zahlreiche Stellungnahmen der Öffentlichkeit (71 Stellungnahmen) sowie insgesamt 16 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden ein. Neben dem Thema Einzelhandel bildeten vor allem die hinzugekommene Nutzungsart „Spielhalle“ im SO 1 und eine mögliche Erschließung des Fachmarktzentrums für den Lieferverkehr über die „Philipp-Schneider-Straße“ die Schwerpunkte der Eingaben.

Zu den Themen „Spielhalle“ und „Erschließung Philipp-Schneider-Straße“ sind neben den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit auch mehrere Unterschriftenlisten eingegangen.



## Zusammenfassende Erklärung

### 56. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Falder/ Auf dem Bürrig“ im Stadtteil Kerpen

In Auswertung der im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sowie in Umsetzung allgemeiner Planänderungserfordernisse haben sich nach Abschluss der 2. Offenlage folgende Änderungen des Entwurfes zur 56. FNP-Änderung ergeben, die in die Planzeichnung resp. in die zugehörige Begründung eingeflossen sind:

#### Überarbeitung Einzelhandelskonzept

In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln als zuständige Landesplanungsbehörde wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen an die Begrifflichkeiten des § 24 a LEPro dahingehend angepasst, dass das Fachmarktzentrum einen Teil eines bipolaren zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteil Kerpen bildet. Der Rat der Stadt Kerpen hat am 17.06.2008 die Änderung des Einzelhandelskonzeptes beschlossen. Bei der Neudefinition des bipolaren ZVB's wird jedoch nicht von der ursprünglichen Zielsetzung und Charakteristik abgewichen, dass das Fachmarktzentrum primär großflächige, nicht-zentrenrelevante Sortimente vorhalten soll und wird. Das Warenangebot der zentrenrelevanten Sortimente bleibt im Schwerpunkt (bezogen auf VK-Flächen und Sortimentspalette) auf den historischen Ortskern beschränkt. Die Begründung zur 56. FNP-Änderung (siehe Begründung Seite 22 ff.) sowie zum Bebauungsplan KE 321 wurden entsprechend angepasst. Inhaltliche Änderungen des 56. Änderungsentwurfes waren diesbezüglich nicht erforderlich.

#### Anpassung der „Kerpener Liste“

Im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde auch die „Kerpener Liste“ (nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente) deklaratorisch überarbeitet. Um definitorisch eindeutige Festlegungen zu treffen, stützt sich die überarbeitete „Kerpener Liste“ nun auf die „Systematik der Wirtschaftszweige“ (WZ 2008), in die jedes Einzelhandelssortiment genau eingeordnet werden kann. Wird in einem Bebauungsplan künftig auf die „Kerpener Liste“ Bezug genommen, ergibt sich dadurch eine genaue Sortimentsbestimmung und Missverständnisse bei der Auslegung einer textlichen Festsetzung resp. textlichen Darstellung werden vermieden. Inhaltliche Änderungen ergaben sich für die 56. FNP-Änderung hierdurch nicht.

#### Nutzungsart „Spielhalle“

Die Anregung aus der Öffentlichkeit wurde berücksichtigt. Die Nutzungsart „Spielhalle“ wurde in den textlichen Darstellungen im Entwurf zur 56. FNP-Änderung ersatzlos gestrichen.

## 4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung werden die Voraussetzungen zur Unterbringung eines in Kerpen zurzeit großenteils defizitären Warenangebotes geschaffen, das bisher in Kerpen nicht untergebracht werden konnte. Bestehende Kaufkraftabflüsse können mit dem neuen Warenangebot, das sich schwerpunktmäßig im Bereich des großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels bewegt, wieder an Kerpen gebunden werden und somit die Stadt Kerpen als Einzelhandelsstandort insgesamt stärken.

Dies stellt vor dem Hintergrund grundsätzlicher stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischer Zielstellungen einen wesentlichen Nutzungsbaustein dar, dem keine grundsätzliche Alternativenbetrachtung entgegenzustellen ist. Die konkrete Aussicht auf eine zeitnahe Umsetzung wesentlicher Teile der formulierten Planungsziele auf Basis des geschaffenen Planungsrechts unterstützt die Ausrichtung auf das gewählte Nutzungsgerüst.

Bezogen auf die Standortwahl ergeben sich keine Planungsalternativen. Alternativstandorte zur Errichtung eines Fachmarktzentums dieser Größenordnung sind in Kerpen nicht vorhanden. Der gewählte Standort ist der einzige im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellte Bereich mit der erforderlichen Flächengröße.

Köln, 30.08.2008

Stadtplanung Zimmermann  
Linzer Straße 31  
50939 Köln