

Teil A – Begründung	2
1. Allgemeines	2
1.1. Planungsanlass	2
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3. Bestehende Situation	2
1.4. Planungsvorgaben	3
2. Ziel und Zweck der Planung.....	5
3. Planinhalte	5
3.1. Städtebauliches Konzept.....	5
3.2. Art der baulichen Nutzung	5
3.3. Maß der baulichen Nutzung	6
3.4. Bezugspunkt Höhe der baulichen Anlage und Festsetzung der Geländeoberfläche	6
3.5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
3.6. Flächen für Nebenanlagen	7
3.7. Stellplätze, Carports und Garagen/ bedingte Festsetzung	8
3.8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	8
3.9. Verkehrsfläche	9
3.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	9
3.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
3.12. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
3.13. Örtliche Bauvorschriften.....	11
3.14. Hinweise und hinweisende Darstellungen	13
4. Erschließung und Infrastruktur	13
4.1. Verkehrliche Erschließung.....	13
4.2. Ruhender Verkehr	13
4.3. Ver- und Entsorgung	14
4.4. Kinderspielplatzversorgung	14
5. Auswirkungen	14
5.1. Vorbemerkungen.....	14
5.2. Städtebauliche Auswirkungen	15
5.3. Verkehrliche Auswirkungen	15
5.4. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	15
5.5. Umweltauswirkungen	16
5.6. Archäologie	16
5.7. Altlasten	16
6. Städtebauliche Kennwerte	16
Teil B Umweltbericht.....	18

Teil A – Begründung

1. Allgemeines

1.1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan BL 270 ist in seiner Urfassung seit dem 09.09.2003 rechtsverbindlich. Ziel der 3. Änderung ist es, Teilbereiche der heute schon planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen „Buschweg“ sowie Fläche zwischen den Straßen „Im Bungert und Giffelsberger Weg“ einer Wohnbebauung zuzuführen, um somit die Nachfrage nach Wohnraum abdecken zu können.

Des Weiteren hat der Rat der Kolpingstadt Kerpen am 01.07.2014 beschlossen, den Spielbetrieb der beiden Vereine SV Blatzheim und Viktoria Manheim künftig auf dem gemeinsamen, neu zu errichtenden Sportplatz in „Manheim-Neu“ durchzuführen.

Daher soll der derzeit vorhanden Sportplatz aufgegeben, und die derzeit planungsrechtlich dargestellte Grünfläche mit der Widmung „Sportplatz“ in eine Grünfläche geändert werden. Als Ersatz für die entfallende Sportanlage soll (lt. v.g. Beschluss) ein Bolzplatz mit den Abmessungen 50 x 60 Meter mit geeigneter Zuwegung und Eingrünung planungsrechtlich gesichert werden.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Kerpener Stadtteils Blatzheim, nördlich angrenzend an die landwirtschaftlichen bzw. rekultivierten Flächen der ehemaligen Kiesgrube.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes BL 270 wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die landwirtschaftlichen bzw. rekultivierten Flächen der ehemaligen Kiesgrube
- im Westen durch die landwirtschaftlichen bzw. rekultivierten Flächen der ehemaligen Kiesgrube und die Bebauung am „Buschweg“
- im Norden durch die Kunibertusstraße und durch die Bebauung der Straße „Im Bungert“ und des „Giffelsberger Weges“
- im Osten durch den „Giffelsberger Weg“

Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan, die genaue Abgrenzung dem Bebauungsplanentwurf (Maßstab 1: 500) zu entnehmen.

1.3. Bestehende Situation

1.3.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Kerpener Stadtteils Blatzheim.

Im Südwesten entlang des „Buschweges“ befinden sich 2-geschossige Mehrfamilienhäuser, die eine geschlossene Raumkante bilden. Im Bereich der Kunibertusstraße und der Straße „Im Bungert“ dominiert eine kleinteilige 1-2 geschossige aufgelockerte Wohnbebauung.

Die Grundschule samt Mehrzweckhalle bildet aufgrund der Kubatur und der Baumasse eine städtebauliche Dominante im Plangebiet.

Darüber hinaus ist das Plangebiet durch die großen Grünflächen im Osten und Süden in Richtung der rekultivierten Kiesgrube geprägt.

1.3.2. Verkehrsstruktur

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den „Buschweg“ samt neugeplanten Stichstraßen sowie der Straße „Im Bungert“ mit der neu zu errichteten Verbindung zum „Giffelsberger Weg“.

Über die Haltestellen der Linien 276, 933 und 976, welche sich an der rund 800 m entfernten Dürenerstraße befinden, ist das Plangebiet an das örtliche und regionale ÖPNV-Netz angebunden. Über

diese Buslinien erreicht man das Zentrum Kerpen und im weiteren Verlauf über die 933 auch den Bahnhof Horrem.

1.4. Planungsvorgaben

1.4.1. Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Das Planvorhaben entspricht somit den Vorgaben des Regionalplanes.

1.4.2. Flächennutzungsplan

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes weist für das Plangebiet Wohnbaufläche, Grünfläche mit der Widmung Parkanlage und Sportplatz, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Fläche für Gemeinbedarf mit der Widmung Schule, Mehrzweckhalle aus.

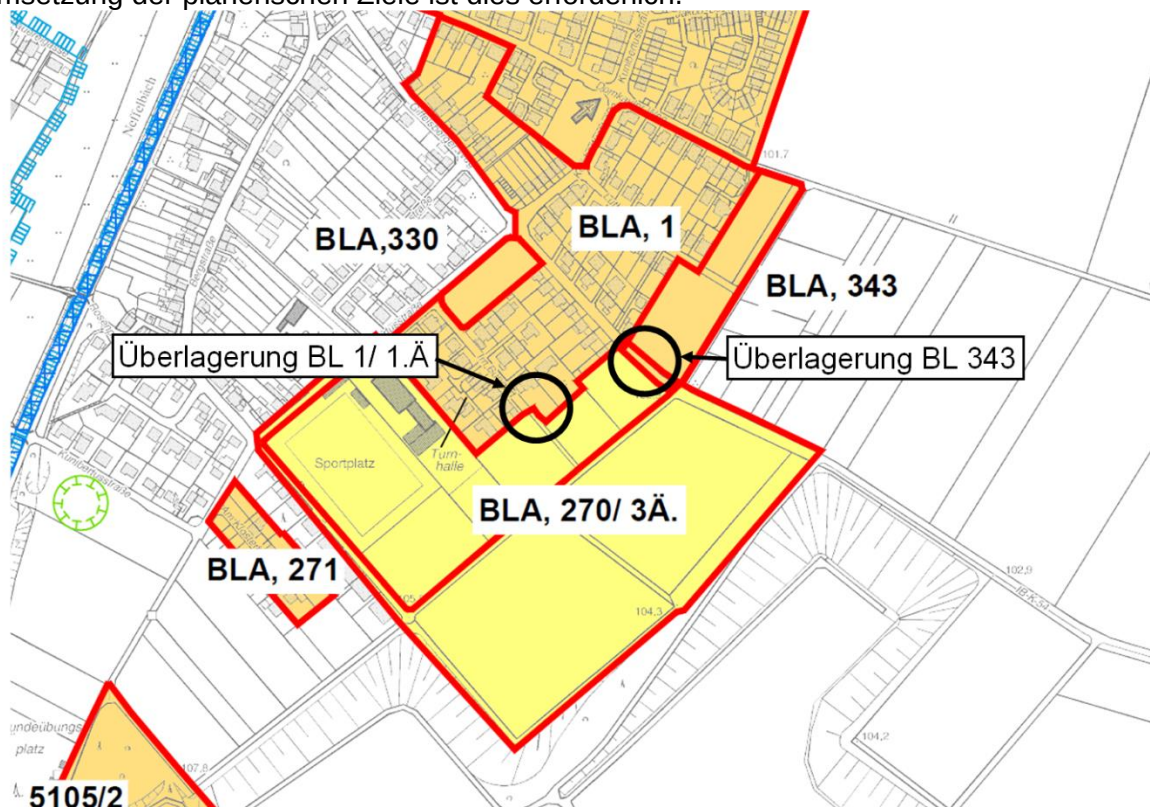
Aufgrund dieser Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes kann der Bebauungsplan in Teilbereichen nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt werden. Es wird daher die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

1.4.3. Gegenwärtiges Planungsrecht

Das Plangebiet überdeckt

- den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan BL 270, in der Fassung und dessen 2. Änderung.
- im Bereich der Straße „Im Bungert“ einen geringen Teil des Bebauungsplanes Nr.1/ 1.Änderung.
- entlang des „Giffelsberger Weges“ einen geringen Teilbereich der Verkehrsfläche des BP BL 343, „Nördlich Giffelsberger Weg“

Die v.g. Bebauungspläne werden zukünftig durch den Bebauungsplan BL 270/3. Änderung ersetzt. Zur Umsetzung der planerischen Ziele ist dies erforderlich.



Die planungsrechtlichen Festsetzungen des BP 270/2. Änderung bzgl. Lärmemissionen Schule/ Mehrzweckhalle, werden unverändert übernommen, da sich die Rahmenparameter im Vergleich zur damaligen BP Aufstellung nicht verändert haben.

1.4.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplans Nr. 4 „Zülpicher Börde“ 13. Änderung des Rhein Erft-Kreises.

Der Landschaftsplan Nr. 4 weist als Entwicklungsziel für den im Geltungsbereich liegenden Teil des Plangebietes „die Wiederherstellung einer in ihrer Oberflächenstruktur, ihrem Wirkungsgefüge oder in ihrem Erscheinungsbild geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft“ aus.

Als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme ist die Rekultivierungsfläche Nr. 5.3-11 ausgewiesen. Hier sind die ebenen Flächen für die Landwirtschaft zu rekultivieren und die Böschungsf Flächen für die forstliche Nutzung herzurichten.

Am östlichen Rand des Plangebietes ist die Pflanzung einer straßenbegleitenden Baum- und Strauchpflanzung auf der Südseite der K 54 (Nr. 5.1-28) ausgewiesen.

Die Darstellungen des Landschaftsplans stehen der Ausweisung des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ sowie Grünfläche bzw. Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bolzplatz und Parkanlage“ nicht entgegen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes BL 270 ist eine Erweiterung der bereits im Bebauungsplan BL 270 festgesetzten Bauflächen zwischen dem „Buschweg“ und der bestehenden Grundschule. Die derzeitige Obstbaumwiese, sowie die angrenzende Wiesenfläche zwischen den Straßen „Im Bungert“ und „Giffelsberger Weg“ sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Insgesamt lassen sich im Plangebiet ca. 45 – 50 WE realisieren.

Darüber hinaus soll

- der Gehweg entlang des „Giffelsberger Weges“ planungsrechtlich gesichert,
- die Querschnitte der geplanten Straßen teilweise aufgeweitet werden.

Als Ersatz für die entfallende Sportanlage soll (v.g. 1.1)

- ein Bolzplatz planungsrechtlich gesichert werden,
- und die derzeit planungsrechtlich festgesetzte Grünfläche mit der Widmung „Sportplatz“ in eine „Grünfläche“ geändert werden.

3. Planinhalte

3.1. Städtebauliches Konzept

Auf der heutigen Sportplatzfläche, dem südlich angrenzenden Grundstück entlang des Buschweges und in der Verlängerung der Straßen „Im Bungert“ bzw. am „Giffelsberger Weg“ ist eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geplant. Die Höhe der Gebäude soll - am Bestand orientiert - auf eine optisch eingeschossige Bauweise begrenzt werden.

Entlang der Kunibertusstraße sollen zwei Mehrfamilienhäuser (ggf. öffentlich-geförderter Wohnungsbau) mit zwei Vollgeschossen + Dach errichtet werden.

Aus verkehrstechnischen Gründen ist eine Erweiterung der Verkehrsfläche entlang der Kunibertusstraße zur Realisierung eines Gehweges auf der südlichen Seite geplant.

Die Planung sieht eine Rückentwicklung der festgesetzten Sportplatzfläche zugunsten der Darstellung einer Parkanlage vor. Außerdem ist zum Ortsrand hin die planungsrechtliche Darstellung und Sicherung eines Bolzplatzes geplant.

Der Übergang zur freien Landwirtschaft wird durch eine naturnahe gestaltete Parkanlage geprägt.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt und gemäß Eintrag im Plan in die allgemeinen Wohngebiete WA1 (Mehrfamilienhäuser) und WA2 (Einfamilienhäuser) gegliedert.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen. Darüber hinaus sollen Nutzungen ermöglicht werden, die über das „reine“ Wohnen hinausgehen.

- Die nach § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfes, der Steigerung des Verkehrs und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Der Gebietstyp „allgemeines Wohngebiet“ bleibt trotz dieser Einschränkungen gewahrt.

Die Festsetzung „Flächen für Gemeinbedarf“ mit der Widmung Schule und Mehrzweckhalle dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden schulischen Anlagen und der Mehrzweckhalle.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Trauf- bzw. Firsthöhen bestimmt.

3.3.1. Grundflächenzahl (GRZ)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird die Grundflächenzahl auf **0,4 (GRZ 1 = Wohngebäude+Terrassen)** festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% (**GRZ 2 =sonstige Befestigungen**) überschritten werden.

Damit entspricht die festgesetzte maximale GRZ der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Mit dieser Festsetzung wird man einerseits dem Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB gerecht, andererseits soll eine Bebauung der Grundstücke gemäß Entwurfsintention ermöglicht werden.

Um im Baufeld WA 1 einen Anreiz zum Bau einer unterirdischen Tiefgarage zu schaffen, darf die festgesetzte zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden unter der Voraussetzung, dass die Tiefgaragenfläche begrünt wird.

3.3.2. Höhe der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan setzt nur Trauf- und Firsthöhen fest. Die Trauf- bzw. Firsthöhen sind über einen Bezugspunkt im Bebauungsplan zu ermitteln. Die gewählten Höhen orientieren sich an den Höhen der vorhandenen Bebauung. Die jeweiligen Bezugspunkte werden individuell für jedes Grundstück benannt.

Die Traufhöhe ist innerhalb der angegebenen min./max. Werte variabel, die angegebene Firsthöhe ist als maximale Höhe festgesetzt. Um eine einheitliche Gestaltung von Doppelhaushälften zu erzielen, sind diese in ihrer Höhe (Trauf-und Firsthöhe) einheitlich auszubilden.

3.4. Bezugspunkt Höhe der baulichen Anlage und Festsetzung der Geländeoberfläche

Durch den Bezug auf die Höhe der zukünftigen Straßen soll eine homogene Höhenentwicklung erreicht werden. Bei aneinandergrenzenden Doppelhaushälften ist für die jeweiligen Hauseinheiten ein gemeinsamer Bezugspunkt vorgegeben.

Maßgeblich für die Bestimmung des Bezugspunktes ist die genehmigte Straßenplanung. Der Höhenbezugspunkt, der sich auf die Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche bezieht, wird grundstücksbezogen in einem Höhenkataster festgelegt.

Das Höhenkataster ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Baugebietsentwicklung sind vorzunehmende Geländemodellierungen für die Berechnung der Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW von Bedeutung. Als Geländeoberfläche wird gemäß § 9 (3) BauGB i. V. m. § 2 (4) BauO NRW die Höhe der Oberkante der jeweils angrenzenden, ausgebauten Verkehrsflächen festgesetzt.

Um eine homogene Höhenlage der Vorgärten, Garagen und deren Zufahrten zu erreichen, sind diese auf das angrenzende Straßenniveau anzuheben. Um Höhenversätze auf den privaten Grundstücken zu vermeiden, kann bis zur hinteren Baugrenze das Gelände auf das Straßenniveau der angrenzenden Straße angehoben werden.

Auch hier ist die genehmigte Straßenplanung bzw. der tatsächliche Straßenausbau maßgeblich; der Bebauungsplan enthält – wie zuvor beschrieben – die Straßenhöhen der Straßenentwurfsplanung als hinweisende Darstellung im Höhenkataster.

3.5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.5.1. Bauweise

Als Bauweise wird im allgemeinen Wohngebiet WA2 eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. So wird der großen Nachfrage an Einfamilienhäuser im Stadtgebiet Kerpen gerecht. Darüber hinaus werden zwei Gebäude als Mehrfamilienhäuser ggf. für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im allgemeinen Wohngebiet WA1 errichtet, womit u.a. die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB berücksichtigt werden und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparendes Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt werden.

3.5.2. Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen begrenzt, um den individuellen Spielraum für die Bebauung nicht einzuengen.

Der Bebauungsplan lässt geringfügige ortsbildverträgliche Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen zu.

- In den Vorgartenzonen sind Überschreitungen durch Hauseingänge, Zwerchhäuser und Vordächer um bis zu 1,5 m zulässig.
- Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen durch Wintergärten, Sichtschutzwände, Terrassen sowie Terrassenüberdachungen um bis zu 4,5 m überschritten werden. Dabei ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Balkone hingegen dürfen die rückwärtige Baugrenze nur um 1,5 m überschreiten.

Diese Festsetzung dient als sozialer Achtungsabstand zu benachbarten Wohngärten; es soll vermieden werden, dass z.B. die Terrassen bis an die rückwärtige Nachbargrenze heranrückt. Damit wird bereits auf Ebene des Bebauungsplanes der Befriedung des nachbarschaftlichen Nebeneinanders sowie den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

Durch die Zulassung von Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen wird den Bauherren und Planern insgesamt ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum ermöglicht.

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird die Firstrichtung (Traufe zur Straße) vorgegeben, um den städtebaulichen Charakter der Kunibertusstraße fortzuführen.

Des Weiteren sind aneinandergrenzende Doppelhaushälften grundsätzlich traufständig zu errichten, um den Charakter eines Doppelhauses zu gewährleisten.

3.6. Flächen für Nebenanlagen

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in den Vorgartenzonen unzulässig. Die Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung des Straßen- und Siedlungsbildes und soll Nebenanlagen, insbesondere städtebaulich nicht gewünschte Gartenhäuser oder Abstellanlagen in den Vorgartenzonen ausschließen.

Um auch in den vom Straßenraum einsehbaren Wohngärten ein städtebaulich geordnetes Bild zu erzielen, wird im Bebauungsplan die Grundfläche der Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der Vorgartenzone auf insgesamt bis zu 10 m² je Grundstück (Hauseinheit) bzw. 30m³ umbauter Raum begrenzt.

Die der Versorgung des Quartiers dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind allgemein im Plangebiet zulässig. Damit bereitet der Bebauungsplan, über die festgesetzten, standortgebundenen Flächen hinaus, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Versorgung des Quartiers mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser vor. Somit wird die planungsrechtliche Grundlage, für die Anlage einer das Gebäude oder das Gebiet versorgenden, zentralen Energieversorgung (Nahwärmenetz) über ein BHKW, geschaffen.

Damit soll auch den Belangen an eine ressourcenschonende Versorgung des Quartiers gemäß § 1 (6) Nr. 7 f BauGB Rechnung getragen werden.

Auch oberirdische Nebenanlagen zur Lagerung von Brennstoffen (z.B. Gas- und Öltanks) sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen zulässig. Um einem städtebaulich geordneten Siedlungsbild Rechnung zu tragen, sind diese Nebenanlagen in der Vorgartenzone allerdings unzulässig.

3.7. Stellplätze, Carports und Garagen/ bedingte Festsetzung

Um ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild zu erreichen, sind Garagen und Carports ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und den entsprechend gekennzeichneten Bereichen (GA) zulässig.

Garagen, Carports, Stellplätze und Abstellräume dürfen die seitliche Verlängerung der hinteren Baugrenze um maximal 3,00 m überschreiten, sofern ein Mindestabstand von 5,00 m zur hinteren Grundstücksgrenze gegeben ist. Durch diese Festsetzung besteht die Möglichkeit die Garagen als seitlichen Sicht – und Windschutz für die Terrassen zu nutzen.

In den Vorgartenzonen sind Garagen/ Carports unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine durchgängig begrünte und offene Vorgartenzone entstehen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Stellplätze und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, um Möglichkeiten zu schaffen die benötigten Stellplätze für die geplante Mehrfamilienhausbebauung in diesem Bereich unterzubringen. Der Versiegelungsgrad wird durch die GRZ bestimmt.

Zusätzlich besteht im allgemeinen Wohngebiet WA1 die Möglichkeit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Tiefgaragen sind aus städtebaulichen Gründen als wünschenswerte Lösung im Umgang mit dem ruhenden Verkehr anzusehen, sodass ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild sowie ein störungsfreier Ablauf des ruhenden Verkehrs auf dem Plangrundstück erreicht werden kann. Mit der Anordnung einer Tiefgarage für die erforderlichen Stellplätze der Mehrfamilienhausbebauung können oberirdisch wertvolle Flächen erhalten und genutzt werden. So kann die Tiefgaragendecke mit Terrassenbereichen der Erdgeschossbewohner oder durchgrünten Gemeinschaftsflächen genutzt werden. Die Festsetzungen sollen insgesamt ein städtebaulich attraktives Ortsbild sichern und gleichzeitig nutzerfreundliche Lösungen im Umgang mit dem ruhenden Verkehr ermöglichen.

Sollte das Angebot einer Tiefgarage nicht genutzt werden und die Stellplätze oberirdisch angeordnet werden greift die „bedingte Festsetzung“ (gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB), so dass der gutachterliche Nachweis erbracht werden muss, dass die Lärmschutzgrenzen gegenüber WA 2 eingehalten werden und gegebenenfalls entgegen der Festsetzung B 6.1 an der Grundstücksgrenze zwischen WA 1 und WA 2 eine Sichtschutzmauer auf dem Grundstück des allgemeinen Wohngebietes WA1 zu errichten ist. Mit dieser bedingten Festsetzung soll die Erholungsfunktion der Wohngärten im Baufeld WA 2 gesichert werden, sobald die notwendigen Stellplätze im Baufeld WA 1 oberirdisch im hinteren Grundstückes realisiert werden sollen.

Durch den Mindestabstand der Garagen von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie lässt sich ein zweiter Stellplatz auf dem privaten Grundstück ermöglichen.

Ferner wird festgesetzt, dass Garagen, die seitlich an öffentliche Straßen angrenzen, mit mindestens 0,5 m Abstand zu der angrenzenden Straße errichtet und begrünt werden müssen. Mit dieser Festsetzung wird die Begrünung der seitlichen Außenwände von Garagen gewährleistet; damit soll ein städtebaulich verträgliches und durchgrüntes Siedlungsbild sichergestellt werden.

3.8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Unterstützung eines aufgelockerten und ruhigen Charakters des Wohngebietes und zur Einschränkung des Verkehrsaufkommens sowie des Stellplatzbedarfes wird die Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit in dem allgemeinen Wohngebiet WA2, auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Im Wohngebiet WA1 an der Kunibertusstraße wird die Anzahl der Wohneinheiten je

Gebäude auf sieben begrenzt, um eine ortstypische Wohndichte abzusichern. Somit fügen sie sich der bereits vorhandenen Bebauung im „Buschweg“ ein und die Straße als Spielfläche genutzt werden kann.

3.9. Verkehrsfläche

Entsprechend des städtebaulichen Entwurfes werden die bestehenden bzw. geplanten Straßen im Plangebiet als Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass ein sicheres Wohnen in diesem Bereich möglich ist und die Kinder sich auch auf den öffentlichen Straßenräumen sicher aufhalten können.

Der ruhende Verkehr wird im Plangebiet überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht. Für Besucher des Quartiers werden innerhalb der Planstraßen öffentliche Parkplatzanlagen vorgesehen, die als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkflächen“ festgesetzt werden.

Insbesondere die geplanten Straßen erzeugen ein städtebaulich geordnetes Straßen- und Siedlungsbild, sodass klare Strukturen und Baufluchten gewährleistet werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie bereits unter Kapitel 1.4.5 beschrieben, über die Straßen „Buschweg“ samt neugeplanten Stichstraßen sowie der Straße „Im Bungert“ mit der neu zu errichteten Verbindung zum „Giffelsberger Weg“. Das Plangebiet ist über den „Giffelsberger Weg“ und der Kunibertusstraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Stichstraßen sind so konzipiert, dass am Ende des Stiches kleine Ortsbildverträgliche Wendehammer errichtet werden, die lediglich für PKW eine Wendemöglichkeit bieten. Eine Aufdimensionierung der Wendanlagen für 3-Achsige Müllfahrzeuge würde bedeutend mehr Flächen beanspruchen und das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

Die Müllbehälter sind an den jeweiligen Abfuhrtagen bis zum „Buschweg“ zu bringen (<50m)

Die Erschließung zwischen den Straßen „Im Bungert“ und „Giffelsberger Weg“ ermöglicht hier hingegen eine „Durchfahrung“ der Straße mit Müllfahrzeugen.

3.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Daher wurde zur sachgemäßen Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen eine schalltechnische Untersuchung am 01.02.2018 durch Graner+Partner Ingenieure durchgeführt.

Laut Schallgutachten bestehen keine Bedenken bzgl. des geplanten Bolzplatzes, da alle Lärmwerte eingehalten werden.

Darüber hinaus bestätigt das Büro Graner+Partner Ingenieure, dass es zu keinerlei Lärmbeeinträchtigungen durch die angrenzende Mehrzweckhalle und dem südlich gelegenen GI/GE „Kelzer Busch“ gibt.

Aufgrund der geänderten Lärmschutzzonen des Militärflugplatzes Nörvenich befindet sich das Plangebiet in keiner Lärmschutzzone, sodass auch keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

3.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Gem. § 19 BNatSchG und § 4a LG NW sind zu Bauleitplänen landschafts-pflegerische Fachbeiträge zu erstellen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von dem Büro „Björnsen Beratende Ingenieure“ eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht stellt den Teil B der Begründung zum Bebauungsplan dar. Gem. § 44 BNatSchG wurde im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ein Artenschutzbeitrag erstellt.

3.12. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen zu den Freianlagen wird insgesamt die gärtnerische und durchgrünte Gestaltung der Außenanlagen des Plangebietes planungsrechtlich vorgegeben, sodass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Förderung des Klimaschutzes gemäß Baugesetzbuch Rechnung getragen werden kann.

Durch die Festsetzungen wird angemessen auf die mit Wohngärten aufgelockerte Umgebung reagiert und gleichsam den Bedürfnissen der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet Rechnung getragen.

Die Vorgartenzonen (siehe Darstellung im Bebauungsplan) sind zu mindestens 50% als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. ~~Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig~~ *. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserdurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Somit wird eine zu hohe Versiegelung unterbunden und der „grüne“ Charakter des Gebietes gestärkt. Die Festsetzungen sollen Schottergärten verhindern und auch Einfluss auf das Kleinklima und den Artenschutz nehmen. Vor allem in den heißen Sommermonaten heizen sich die Steine auf und geben in den Nächten zusätzliche Wärme ab. Bei Starkregenereignissen versickert in den Schotter- und Steinflächen sehr wenig Niederschlag. Auf den Vegetationsflächen hingegen wird der Regen gepuffert. In Bezug auf den Artenschutz bieten begrünte Vorgärten einen guten Lebensraum für verschiedene Arten, dessen Lebensräume durch die Festsetzungen gesichert werden sollen.

Um eine durchgrünte Gestaltung des neuen Quartiers gewährleisten sowie die Belange der Artenvielfalt berücksichtigen zu können, werden im Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen getroffen. Um ein städtebaulich einheitliches Quartiersbild zu gewährleisten sind für die festgesetzten Anpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Pflanzen der genannten Artenliste zu verwenden.

Darüber hinaus enthalten die Artenlisten überwiegend heimische Pflanzenarten, die sich z.B. besonders als standortgerecht im Stadtgebiet bewährt haben oder als Vogelnährgehölze dienen. Ferner sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, um eine auf Dauer angelegte Durchgrünung des Quartiers erzielen zu können.

Dadurch wird in direkter Umgebung der neu geschaffenen Wohnbebauung ein kleines „Naherholungsziel“ errichtet. Die großzügig bemessene Parkanlage lädt nicht nur die neuen Anwohner, sondern auch die in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ansässigen Blatzheimer Bürger zum Spazieren gehen ein, womit es insgesamt zu einer Erhöhung der Wohnqualität des Gebietes kommt. Insgesamt sollen in der entstehenden Parkanlage alle vorhandenen Bäume und Sträucher erhalten werden, um den Charakter der Parkanlage schon zu Beginn der Errichtung zu stärken.

Für den Wegfall des Sportplatzes ist im Bebauungsplan eine Fläche am östlichen Randbereich als Grünfläche mit der Widmung „Bolzplatz und Parkanlage“ festgesetzt worden. In die Parkanlage wird am Kopf der Stichstraße „Buschweg“ ein Bolzplatz errichtet. Dieser soll den wegfallenden Sportplatz auffangen und die Möglichkeit schaffen, dass die Kinder und Jugendliche aus Blatzheim innerhalb der grünen Parkanlage sportlich aktiv sind.

* Änderung zum Satzungsbeschluss des Rates der Kolpingstadt Kerpen am 31.03.2020

Über die Anpflanzung und die Pflanzehaltung im öffentlichen Raum bzw. in den Freianlagen der privaten Wohngärten hinaus trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen an den Gebäuden in Form von Fassadenbegrünung. So sind Garagen, die seitlich an öffentliche Straßen anschließen, in einem Abstand von 0,5 m zu errichten und die seitlichen Außenwände der Garagen entlang der Straße gemäß der Artenliste zu begrünen. Die Festsetzung unterstützt die Eingrünung der Grundstücke und ermöglicht ein unmittelbar vom Straßenraum positiv wahrnehmbares, durchgrüntes Quartiersbild.

3.13. Örtliche Bauvorschriften

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines attraktiven Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben.

Aufgabe der Bauleitplanung ist gem. § 1 (5) BauGB neben der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung insbesondere auch die Erhaltung, Erneuerung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die gem. § 9 (4) BauGB in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften sollen zu einem ausgewogenen Straßen- und Ortsbild führen. Dieses hängt im hohen Maße von der Gestaltung der Gebäude, sowie der Neben- und Werbeanlagen sowie der Freiflächen ab.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Dachform und Gestaltung von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten definieren einen Gestaltungsrahmen, der eine homogene Grundstruktur der Bebauung festlegt.

Es werden gestalterische Festsetzungen u.a. zur einheitlichen Baukörpergestalt und Geländeangleichung aneinandergrenzender Gebäude bzw. Grundstücke, zu Sonderbauformen, zur Dach- und Fassadengestaltung, zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen, zu Einfriedungen getroffen.

3.13.1. Baukörpergestalt, Geländeoberfläche

Um eine einheitliche Gestaltung von Doppelhaushälften sowie aneinander grenzenden Garagen bzw. Carports zu erzielen, sind die aneinandergrenzenden Haus- bzw. Gebäudeeinheiten in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Dies betrifft Form und Maß (Bebauungstiefe, Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung, Dachaufbauten), Leitmaterial und Leitfarbe der Fassade, Material und Farbe der Dacheindeckung.

3.13.2. Leitmaterialien und Leitfarben

Da sich das Plangebiet am Ortsrand von Blatzheim befindet und zugleich den südlichen Ortseingang bildet ist insbesondere die Fernwirkung dieses Baugebietes zu beachten.

Somit werden zur eindeutigen Regelung für Bauherren, Planer und Baugenehmigungsbehörde im Bebauungsplan die als „weiß“ bis „weißgrau“ sowie „rot“ bis „rotbraun“ festgesetzten Putzfarben über das industriell normierte RAL-Farbspektrum definiert (in Anlehnung der genannten RAL-Farben sind auch Farbsysteme anderer Hersteller zulässig) sodass es sich der bestehenden benachbarten Bebauung anpasst.

3.13.3. Dachmaterialien und Dachfarben

Entsprechend der o.g. Ausführungen zu Leitmaterial und -farbe der Fassaden werden zur Sicherstellung eines einheitlichen Ortsbildes auch gestalterische Festsetzungen der Dacheindeckung getroffen.

Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft herzustellen und die ortstypische Dachlandschaft zu erhalten, werden im Plangebiet nur erdfarbene Dacheindeckungen in Braun – oder Grautönen (alle Grau- und Anthrazittöne) Dacheindeckungen zugelassen. Dachaufbauten sind deshalb auch in Material und Farben dem Hauptdach anzupassen.

Um eine Blendwirkung (Spiegelung) auszuschließen werden hochglänzende Dacheindeckungen ausgeschlossen.

3.13.4. Dachformen, Dachaufbauten

Neben den festgesetzten Materialien und Farben werden weitere Festsetzungen zur Dachgestalt getroffen, um ein einheitliches sowie geordnetes Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu gewährleisten sowie gleichzeitig Bauherren und Planern die individuelle Gestaltung der Baukörper in einem städtebaulich verträglichen Maße zu ermöglichen.

Da keine Regelungen zur Geschossigkeit getroffen werden, werden Festsetzungen zu den Dachaufbauten und Dacheinschnitten erforderlich.

Zur Vermeidung von Gaubenbändern und einem damit verbundenen höheren Gesamteindruck der Gebäude werden Festsetzungen zur Länge und Höhe der Dachaufbauten getroffen. So sind Dachaufbauten (Gauben o.ä.) und Dacheinschnitte (Dachbalkone, Dachloggien o.ä.) ausschließlich in einem Mindestabstand von 1,00 m zum Dachfirst sowie in einem Mindestabstand von 1,25 m zum äußeren Dachrand zulässig und die Gesamtlänge darf maximal bis zu 50 % der Traufwandlänge (Fassadenbreite) je Dachseite betragen. Für die eindeutige Bestimmung ist der Festsetzung eine klarstellende Abbildung beigelegt.

Die Festsetzungen führen auch zu einer strukturierten Gliederung der Fassade.

3.13.5. Firstrichtung

Zugunsten eines städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbildes entlang der Kunibertusstraße (WA1) und bei Doppelhaushälften im WA2 soll eine harmonische Dachlandschaft mit gleicher Firstrichtung (traufständig) des Hauptdaches entstehen, sodass im allgemeinen Wohngebiet WA1 und bei Doppelhaushälften im WA2 die Firstrichtung traufständig festgesetzt wird

3.13.6. Staffelgeschosse

Der Bebauungsplan ermöglicht neben der konventionellen Ausgestaltung des obersten Geschosses mit z.B. Satteldächern auch die Ausformulierung mit zurückversetzten Geschossen. So ist das zurückversetzte Geschoss bei Pagodenhäusern allseitig von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses abzurücken, bei Pultdachhäusern und bei Gebäuden mit Flachdächern ist das zurückversetzte Geschoss an der Front- und Rückseite von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses einzurücken.

Als Frontseite gilt die der erschließenden Straße (privat oder öffentlich) zugewandte Fassade bzw. als Rückseite die der Frontseite gegenüber liegende Fassade.

Da die Pult- und Pagodendächer keine Dachschrägen aufweisen, wird zur Wahrung der Maßstäblichkeit des Baugebietes das Einrücken des obersten Geschosses vorgeschrieben.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen gegenüber der konventionellen Typologie mit Satteldach auch moderne Bauformen mit zurückversetzten Geschossen. Damit wird insbesondere eine optische Aufweitung des Straßenraumes im Bereich der Dachlandschaft sowie damit einhergehend eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Baugrundstücke gewährleistet.

Die Dachgeschosse von Pultdächern oder Pagodendächern sind um mindestens 1,5 m gegenüber der darunter liegenden Fassade einzurücken.

3.13.7. Einfriedungen

Zur Schaffung eines einheitlich gestaltenden und durchgrünten Ortsbild werden Einschränkungen zu Einfriedungen getroffen, gleichzeitig aber den künftigen Nutzern städtebaulich verträgliche Möglichkeiten zur Befriedung des nachbarschaftlichen Nebeneinanders und des Eigentumsschutzes gegeben.

Zur Schaffung eines durchgrünten Quartiersbildes sind grundsätzlich im Bereich der Wohngärten nur „lebende“ Einfriedungen, also Heckenpflanzen zulässig, ggf. in Verbindung mit Stabgitterzäunen.

Alleinstehende Stabgitterzäune ohne Heckenbegleitung sind somit unzulässig. Auch Kunststoffeinfriedungen sind unzulässig.

Für die Einfriedung der Vorgartenzone sind ausschließlich 0,75 m hohe lebende Hecken zulässig, sodass eine einheitliche und durchgrünte Gestaltung der Vorgartenzonen gesichert wird.

Der eingeschränkte Gestaltungsrahmen innerhalb bzw. entlang der „Vorgartenzone“ soll den Charakter des Straßenraumes und des Ortsbildes prägen und die Durchgängigkeit sowie die gestalterische Verbindung zwischen den einzelnen Baugrundstücken herstellen. Die Vorgartenbereiche werden damit zu einem „halböffentlichen Raum“.

Für die übrigen Bereiche, die nicht als Vorgartenzone festgesetzt sind (Wohngärten), sind höhere Einfriedungen in Form von lebenden Hecken mit bis zu 2,00 m Höhe zulässig, ggf. in Verbindung mit 2,00 m hohen Stabgitterzäunen.

Zusätzlich sind bei Doppelhäusern bis zu 2,00 m hohe und bis zu 3,00 m tiefe Trennwände (in Form von Mauern) an der angebauten Nachbargrenze zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird insgesamt gewährleistet, dass die privaten Grundstücke bzw. die Wohngärten in einem städtebaulich verträglichen Maße vor z.B. unerwünschten Einblicken geschützt werden können und der nachbarschaftliche Frieden gewahrt bleibt.

Entlang der hinteren Grundstücksgrenze des WA 1 wird als bedingte Festsetzung der gutachterliche Nachweis gefordert, dass die Lärmschutzgrenzen gegenüber dem WA 2 eingehalten werden und gegebenenfalls entgegen der Festsetzung B 6.1 an der der Grundstücksgrenze zwischen WA1 und WA2 eine Sichtschutzmauer auf dem Grundstück des allgemeinen Wohngebiet WA1 errichtet werden muss.

3.13.8. Werbeanlagen

Die eingeschränkte Zulässigkeit von Werbeanlagen in Wohngebieten soll den Charakter des Gebietes, des Straßenraumbildes und des Ortsbildes schützen. Im Bebauungsplan werden deshalb Festsetzungen getroffen, die die Größe der Werbeanlagen sowie deren Standort beschränken. Dabei sind ausschließlich ortsfeste und nicht ortsfeste Werbeanlagen sowie Hinweisschilder und Hinweiszeichen im Sinne von § 13 BauO NRW an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Fläche auf den privaten Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist eine Werbeanlage/Hinweisschild pro Wohneinheit zulässig. Im Straßenraum sind Werbeanlagen hingegen unzulässig.

3.14. Hinweise und hinweisende Darstellungen

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information für Bauherren und für die Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurden.

4. Erschließung und Infrastruktur

4.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Verkehrsnetz erfolgt über den Giffelsberger Weg und die Kunibertusstraße.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich über den „Buschweg“ mit den neu entstehenden Stichstraßen sowie der Straße „Im Bungert“ mitsamt seiner neu zu errichtenden Verbindung bis zum „Giffelsberger Weg“.

Der „Buschweg“ und die neu geplanten Straßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt und bieten so ein sicheres familien- und kinderfreundliches Umfeld. Gleichzeitig wird damit der ruhige und aufgelockerte Charakter des neuen Quartiers städtebaulich unterstützt.

4.2. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird verträglich in das Siedlungsbild integriert und soll im Plangebiet überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Im Bebauungsplan werden zwei private Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. In der Regel wird mit der Anordnung von zusätzlichen Stellplatzflächen in den Zufahrten privater Garagen ein zweiter Stellplatz pro Wohneinheit ermöglicht. Ziel der Planung ist es, den ruhenden Verkehr der Bewohner in Gänze auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Der Bebauungsplan stellt mit den getroffenen Festsetzungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Form von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports ausreichende Flächen zur Verfügung, sodass die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl der Stellplätze bereits auf Ebene des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert ist und andererseits ein städtebaulich geordnetes und attraktives Siedlungsbild erzielt werden kann.

Zudem wird eine ausreichende Anzahl an Besucherparkplätzen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung gestellt. Für den Anteil an öffentlichen Besucherparkplätzen sieht die Kolpingstadt Kerpen für Neubaugebiete einen Parkplatzschlüssel von einem Parkstand je Wohneinheit vor. Zusätzlich besteht im allgemeinen Wohngebiet WA1 die Möglichkeit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, womit der oberirdische ruhende Verkehr entlastet wird und die freiwerdenden Flächen für Gärten oder Terrassen der Wohnbebauung genutzt werden können.

4.3. Ver- und Entsorgung

Die Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt, um die planungsrechtliche Vorbereitung der Niederschlagsentwässerung gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NRW auf Ebene des Bebauungsplanes sicherzustellen.

Gemäß Bodengutachten sind versickerungsfähige Schichten erst in einer Tiefe von $\geq 3,00$ m unter O.K. Gelände zu erwarten. Damit sind die Grenzen der Zumutbarkeit einer Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer in den Untergrund entweder zentral (kommunal) oder dezentral (privat) überschritten. Erst mit weiteren Untersuchungen kann nachgewiesen werden, ab welcher Tiefe eine nachhaltige Versickerung möglich ist.

Die Errichtung einer Trennkanalisation ist wegen fehlender Vorflut (Entfernung zum Neffelbach Luftlinie ca. 500 m) nicht möglich, da die Ortslage Blatzheim im Mischsystem entwässert.

4.4. Kinderspielplatzversorgung

Gemäß Beschluss des Rates der Kolpingstadt Kerpen vom 25.02.2003 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Spielplatzfläche von 11 m^2 / Wohneinheit nachzuweisen. Bei max. 50 WE ergäbe sich ein rechnerischer Bedarf von 550 m^2 . Da die zentral gelegene Parkanlage jedoch auch eine planungsrechtliche Spielfläche darstellt, ein Bolzplatz gebaut wird und das Baugebiet außerdem direkt neben der Elisabethschule und deren Spielgeräteangebot liegt, der Spielplatz Jakob-Dohmen-Str. nur rund 400 m entfernt und der Spielpunkt „An den Fichten“ 370 m entfernt ist, wird aus diesen Gründen keine Notwendigkeit für einen weiteren Spielplatz gesehen.

5. Auswirkungen

5.1. Vorbemerkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 4 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) zu erwarten. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter sowie die umweltbezogenen Belange (Schutzgüter) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB wurden geprüft, bewertet und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht bildet als eigenständiges Dokument einen gesonderten Teil der Planbegründung und ist somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.1.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 4 und § 5 Abs. 1 LG NRW dazu verpflichtet, alle vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und vorübergehende, unvermeidbare Beeinträchtigungen zu mindern. Entsprechende Maßnahmen müssen angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten bleiben. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die das Bauvorhaben verändern bzw. beeinflussen und dadurch das Ausmaß des Eingriffs reduzieren. Die Empfehlungen von Maßnahmen für die Eingriffsvermeidung und -minderung wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zusammengefasst.

5.1.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Insgesamt entsteht durch die Planung ein Kompensationsüberschuss von 51.620 Ökopunkten. Die Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan ergibt einen Kompensationsüberschuss von 51.620 Ökopunkten. Da die im nordöstlichen Plangebiet festgesetzte Extensivrasenfläche zunächst noch nicht umgesetzt wird und weiter als Ackerlandfläche betrieben wird, besteht nur ein Kompensationsüberschuss von 7.620 Ökopunkten.

Gegebenenfalls kann bei einer Umsetzung der Planung der Kompensationsüberschuss (Extensivrasenfläche) als Ausgleichsfläche für andere Projekte bereitgestellt werden.

Die detaillierte Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht incl. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung dieses Bauleitplans.

5.2. Städtebauliche Auswirkungen

Ziel der Planung ist es, die vorliegenden Flächen einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen und die Arrondierung des Siedlungsrandes zum landschaftlichen und landwirtschaftlichen Außenbereich zu erzielen.

Die Umsetzung der Planung trägt dazu bei, das bestehende Angebot an attraktivem Wohnraum in der Kolpingstadt Kerpen zu erweitern. Das Angebot stellt eine dem städtebaulichen Umfeld und der Nachfrage entsprechende Erweiterung dar. Durch die Schaffung eines zusätzlichen Wohnraumangebotes kann eine dauerhafte Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.

5.3. Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Schaffung weiteren Wohnraums wird es zu einer geringfügigen Erhöhung des vorhandenen Verkehrsaufkommens kommen. Eine Beeinträchtigung der Verkehrsqualität des bestehenden Straßennetzes ist aufgrund der nur geringfügigen Verkehrserhöhung nicht zu erwarten.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb der privaten Grundstücke nachgewiesen. Dadurch kann auch im Hinblick auf den ruhenden Verkehr eine städtebaulich geordnete Situation geschaffen und Konflikte vermieden werden. Für Besucher werden Parkplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt.

5.4. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu prüfen und zu nutzen. Dabei soll der Rückgriff auf landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft ist zu begründen.

Um der Wohnraumnachfrage und -vorsorge in der Kolpingstadt Kerpen nachhaltig nachkommen zu können, ist der Zugriff auf Außenbereichsflächen notwendig. Die Kolpingstadt Kerpen verfolgt eine sukzessive Innenentwicklung. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind jedoch weitgehend ausgeschöpft. Größere Flächenpotenziale im Innenbereich bestehen nicht. So finden sich innerhalb des Siedlungsgefüges des Stadtteils Blatzheim keine ausreichenden größeren Brachflächen.

Gebäudeleerstände bzw. Baulücken stehen nicht in ausreichendem Umfang im Zugriff, um den hohen Wohnraumbedarf in der Kolpingstadt decken zu können. Andere Nachverdichtungspotenziale sind ebenfalls nicht vorhanden.

Zudem handelt es sich bei der Planung um eine Arrondierung des Ortsrandes von Blatzheim. Darüber hinaus besteht für das Plangebiet bereits der rechtskräftige Bebauungsplan BL 270, durch deren aktuelle 3. Änderung lediglich ca. 16 weitere Grundstücke hinzukommen. Auch der gültige FNP sieht bereits für die landwirtschaftlichen Flächen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Sportplatz. Bei letztgenannten wären auch größere Flächen durch den Sportplatz selbst und den Stellplätzen zusätzlich versiegelt werden. Dies ist mit der 82. Änderung in diesem Bereich nicht mehr vorgesehen.

5.5. Umweltauswirkungen

5.5.1. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde sowohl eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten, als auch eine Begehung des Geländes durchgeführt. Dadurch sollen mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festgestellt werden und geprüft werden, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verursacht wird. Die Ergebnisse des Gutachtens sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.5.2. Immissionsschutz

Die wesentlichen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind der Flugplatz Nörvenich sowie der geplante Bolzplatz und die Mehrzweckhalle der Schule. Entgegen der Aussagen aus dem bestehenden B-Plan BL 270 befindet sich das gesamte Plangebiet seit dem Januar 2012 nicht mehr im Bereich der Lärmschutzzone C des Flugplatzes Nörvenich.

Ein schalltechnisches Gutachten, welches beim Bau der Mehrzweckhalle vollzogen worden ist, belegt, dass es in dem Bereich der im „Urplan“ BL 270 und auch aktuell geplanten Wohnbebauung es zu keinerlei Konflikten kommt. Dies wurde seitens des Ingenieurbüros auch nochmals bestätigt. Die Beziehung zwischen dem geplanten Bolzplatz und der künftigen Wohnbebauung wurde durch ein Lärmgutachten im Februar 2018 vom Büro „Graner+Partner Ingenieure“ untersucht. Dieses kommt zum Ergebnis, dass es keine Konflikte zwischen der zukünftigen bzw. jetzigen Wohnbebauung und dem zu errichtenden Bolzplatz geben wird. Daher ist kein aktiver Lärmschutz erforderlich.

Insgesamt wird mit der schalltechnischen Untersuchung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung getragen.

5.6. Archäologie

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine archäologische Sachverhaltsermittlung des Plangebietes durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung, werden zur Satzung hin bekannt gegeben.

Bei der durchgeführten bodendenkmalpflegerischen Untersuchung wurden im Norden des Plangebietes Pfostengruben sowie vereinzelte Siedlungsruben, die zum Teil Gefäßkeramikscherben, Brandlehm und Holzkohlefllitter enthalten haben, aufgedeckt. Die aufgedeckten Pfostengruben lassen einen Gebäudestandort vermuten. Laut LVR bestehen generell aber keine Bedenken gegen eine Überbauung des erweiterten Bodendenkmals, sofern in diesem Bereich die Gebäude ohne Keller in einer Aufschüttung geplant werden. Bei einer nicht denkmalschonenden Bebauung sind tiefergehende archäologische Untersuchungen erforderlich.

In Absprache mit dem LVR, unter Berücksichtigung der Fällzeiten für Bäume und Gehölze, wurde sich darauf geeinigt, die weitere archäologische Untersuchung im Rahmen der Baureifmachung zu vollziehen.

Für die im Planareal nachgewiesene eisenzeitliche Siedlung besteht kein Erhaltungsvorbehalt. Das bedeutet für die Planung, dass eine Unterkellerung der Gebäude möglich ist.

5.7. Altlasten

Über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen im Plangebiet liegen weder konkrete Erkenntnisse noch Verdachtsmomente vor.

6. Städtebauliche Kennwerte

Bruttobaulandfläche	18.188,18 m ²
Überbaubare Fläche	6.957,44 m ²

Nicht überbaubare Fläche	11.230,74 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	6.854,86 m ²
Öffentliche Grünfläche	56.879,41 m ²
Gemeinbedarfsfläche	6.199,36 m ²
Geltungsbereich (Bruttobauland)	88.121,81 m ²
geplante Wohneinheiten gesamt	ca. 50
öffentliche Parkplätze gesamt	ca. 30

Teil B Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

- 1 Einleitung
 - 1.1 Anlass und Aufgabenstellung
 - 1.2 Lage des Plangebietes
 - 1.3 Inhalte und Ziele der Planung, Bedarf an Grund und Boden
 - 1.4 Ziele des Umweltschutzes (Fachplanungen und Gesetze)
 - 1.4.1 Landesplanung
 - 1.4.2 Landschaftsplan
 - 1.4.3 Flächennutzungsplan
 - 1.4.4 Bebauungsplan
 - 1.4.5 Schutzgebiete und -objekte
- 2 Methodik
- 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 3.1 Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt
 - 3.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation
 - 3.1.2 Reale Vegetation
 - 3.1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltwirkungen auf Pflanzen
 - 3.2 Schutzgut Tiere
 - 3.2.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltwirkungen auf Tiere
 - 3.2.2 Artenschutz
 - 3.3 Schutzgut Fläche und Boden
 - 3.3.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltwirkungen
 - 3.4 Schutzgut Wasser
 - 3.4.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltwirkungen
 - 3.5 Schutzgut Klima/ Luft
 - 3.5.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltwirkungen
 - 3.6 Schutzgut Landschaft und Erholungsnutzung
 - 3.6.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltwirkungen
 - 3.7 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit
 - 3.7.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltwirkungen
 - 3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
 - 3.10 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben
- 4 Landschaftspflegerische Maßnahmen
 - 4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
 - 4.2 Ausgleichsmaßnahmen
 - 4.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
- 5 Zusätzliche Angaben
- 6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes zur 3. Änderung des B-Plans 270 in Blatzheim	2
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Region Köln [1]	2
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Nr. 4 „Zülpicher Börde“ [2]	2
Abbildung 4:	Flächennutzungsplan Lageplan	2
Abbildung 5:	Rechtskräftiger Bebauungsplan BL 270	2
Abbildung 6:	Bebauungsplan BL 270, Vorentwurf 3. Änderung	2
Abbildung 7:	Biotopverbundfläche VB-K-5105-010 „Neffelbachaue und Nebengraben“ [3]	2
Abbildung 8:	Teilflächen des Untersuchungsgebiets [1]	2
Abbildung 9:	Schutzwürdiger Boden (braun) im Plangebiet [7]	3

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Biotoptypen im Planungsgebiet	2
------------	-------------------------------	---

Verwendete Unterlagen

- [1] Bezirksregierung Köln
Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Region Köln,
Stand Dezember 2017
- [2] Rhein-Erft-Kreis
Landschaftsplan Nr. 4, Zülpicher Börde, 13. Änderung
Stand Juni 2017
- [3] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen
Landschaftsinformationssammlung
Stand Januar 2018
- [4] Bundesamt für Naturschutz
Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, 2010
- [5] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen
Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW,
Recklinghausen 2008
- [6] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen
Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 und 4 im Messtischblatt 5105 Nörvenich.
Online verfügbar unter: <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>
Stand: Januar 2018
- [7] Geologischer Dienst NRW
Bodenkarte und Schutzwürdige Böden NRW, 1:50.000 (WMS)
Online verfügbar unter: https://www.gd.nrw.de/pr_od_ibk50.htm, Stand 01.2018
- [8] Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO)
Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauBG

Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung
Stand: 01/2009

- [9] Björnsen Beratende Ingenieure GmbH
3. Änderung des Bebauungsplan BL 270
Artenschutzprüfung (Stufe 1)
April 2018

- [10] Kölner Büro für Faunistik (KBFF)
Bestandsaufnahme von Amphibien – Protokollierung der Ergebnisse; 3. Änderung des
Bebauungsplans BL270, Kerpen-Blatzheim
24.07.2018

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der derzeit gültige Bebauungsplan BL 270 ist seit dem 09.09.2003 rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplanes war die Verlagerung des bestehenden Sportplatzes an den südöstlichen Ortsrand von Blatzheim. Dieses Planungsziel ist aus Kostengründen nie umgesetzt worden. Am 01.07.2014 hat der Rat der Kolpingstadt Kerpen daher beschlossen, den Spielbetrieb der Blatzheimer Sportvereine künftig auf dem neu errichteten Sportplatz in „Manheim-Neu“ stattfinden zu lassen.

Aus diesem Grund soll die im Bebauungsplan BL 270 derzeit planungsrechtlich dargestellte Grünfläche mit der Widmung „Sportplatz“ entlang des Giffelsberger Weges aufgegeben und in eine Grünfläche entwickelt werden. Als Ersatz für die entfallenden Sportanlagen des SV Blatzheim wird ein Bolzplatz im Bebauungsplan BL 270 3. Änderung planungsrechtlich gesichert.

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht mit den Angaben entsprechend Anlage 1 des BauGB erstellt.

1.2 Lage des Plangebietes

Der Wirkungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes BL 270 liegt am südöstlichen Ortsrand des Stadtteiles Blatzheim. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die landwirtschaftlich rekultivierten Flächen der ehemaligen Kiesgrube,
- im Westen durch die landwirtschaftlich rekultivierten Flächen der ehemaligen Kiesgrube und die Bebauung am Buschweg,
- im Norden durch die Kunibertusstraße und durch die Bebauung der Straße „Im Bungert“ und des Giffelsberger Weges,
- im Osten durch einen Wirtschaftsweg, der die Verlängerung des Giffelsberger Weges darstellt.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes zur 3. Änderung des B-Plans 270 in Blatzheim

1.3 Inhalte und Ziele der Planung, Bedarf an Grund und Boden

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes BL 270 ist eine Erweiterung der im Bebauungsplan BL 270 festgesetzten Bauflächen zwischen Buschweg und der bestehenden Grundschule. Es sollen Teilbereiche der heute schon erschlossenen Flächen „Im Bungert“ und „Giffelsberger Weg“ einer Wohnbebauung zugeführt werden, um somit den südöstlichen Ortsrand zu arrondieren. Außerdem soll der Gehweg entlang des Giffelsberger Weges planungsrechtlich gesichert werden. Zusätzlich sollen die Querschnitte der geplanten Straßen aufgeweitet werden.

Da der Spielbetrieb der Blatzheimer Sportvereine künftig auf dem neu errichteten Sportplatz in „Manheim-Neu“ stattfinden wird, soll die derzeit planungsrechtlich dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ entlang des Giffelsberger Weges aufgegeben und eine Grünfläche entwickelt werden. Ersatzweise soll auf der gegenüberliegenden Fläche in Verlängerung des Buschweges ein Bolzplatz mit Parkanlage ausgewiesen werden. Dieser Bereich soll das Fußballspielen von Kindern und Jugendlichen aus Blatzheim sichern und fördern.

Ziel und Zweck der 3. Änderung des B-Plans 270 ist somit:

- Erweiterung der Verkehrsfläche entlang der Kunibertusstraße zur Realisierung eines Gehweges auf der südlichen Seite,
- Verbreiterung der im Bebauungsplan BL 270 dargestellten Stichstraßen zur Erschließung der Baufelder „Buschweg“,
- Vergrößerung der Bauflächen „Buschweg“ zur Realisierung einer marktgerechten Bebauung,
- Ergänzende Wohnbebauung in der Verlängerung der Straße „Im Bungert“ bzw. am Giffelsberger Weg“,
- Planungsrechtliche Darstellung und Sicherung eines Bolzplatzes mit Parkanlage,
- Rückentwicklung der festgesetzten Sportplatzfläche zugunsten der Darstellung einer Grünfläche,

- Ergänzende Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft.

1.4 Ziele des Umweltschutzes (Fachplanungen und Gesetze)

1.4.1 Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung sind im Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Region Köln konkretisiert. Für das Planungsgebiet sieht der Regionalplan im nördlichen Bereich einen „allgemeinen Siedlungsbereich“ vor und südlich daran angrenzend einen „allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“. Dies entspricht den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes BL 270. Darüber hinaus ist im südlichen Bereich die zweckgebundene Nutzung „Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze“ ausgewiesen [1]. Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wird im Rahmen des Verfahrens gestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Region Köln [1]

1.4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplans Nr. 4 „Zülpicher Börde“ 13. Änderung des Rhein-Erft-Kreises [2].

Der Landschaftsplan Nr. 4 weist als Entwicklungsziel für den im Geltungsbereich liegenden Teil des Plangebietes „die Wiederherstellung einer in ihrer Oberflächenstruktur, ihrem Wirkungsgefüge oder in ihrem Erscheinungsbild geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft“ aus.

Als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme ist die Rekultivierungsfläche Nr. 5.3-11 ausgewiesen. Hier sind die ebenen Flächen für die Landwirtschaft zu rekultivieren und die Böschungsflächen für die forstliche Nutzung herzurichten.

Am östlichen Rand des Plangebietes ist die Pflanzung einer straßenbegleitenden Baum- und Strauchpflanzung auf der Südseite der K 54 (Nr. 5.1-28) ausgewiesen.

Bebaute Gebiete von Blatzheim liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

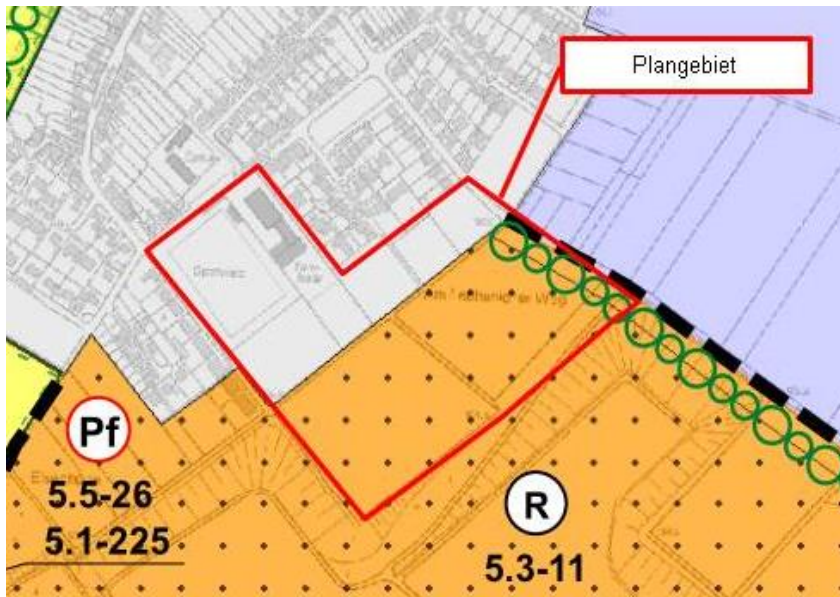


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Nr. 4 „Zülpicher Börde“ [2]

Die Darstellungen des Landschaftsplans stehen der Ausweisung des Planungsgebietes als „Wohnbaufläche“ sowie als „Bolzplatz und Parkanlage“ bzw. „Grünfläche“ nicht entgegen.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ bzw. „Sportplatz“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar. Die Darstellungen des parallel laufenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes werden wie folgt geändert:

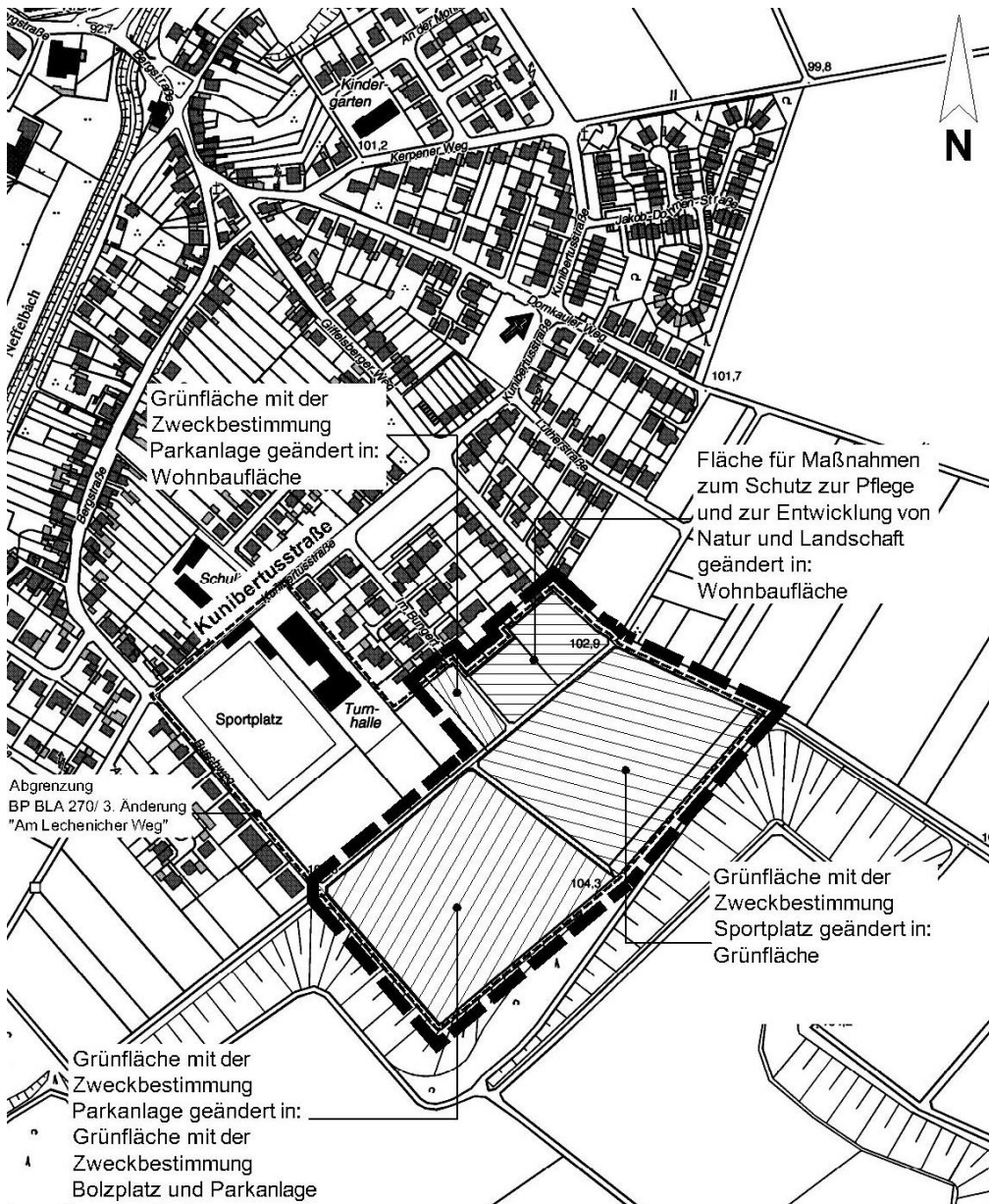


Abbildung 4: Flächennutzungsplan Lageplan

1.4.4 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan BL 270 wurde am 09.09.2003 aufgestellt. Die aktuell gültige 2. Änderung ist seit dem 04.06.2011 rechtsgültig. Sie weist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit Flächen für den Gemeinbedarf und Verkehrsflächen sowie Grünflächen/ Sportplatz aus.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden aus Kostengründen nie umgesetzt. Am 01.07.2014 hat der Rat der Kolpingstadt Kerpen daher beschlossen, den Spielbetrieb der Blatzheimer Sportvereine künftig auf dem neu errichteten Sportplatz in „Manheim-Neu“ stattfinden zu lassen.

Aus diesem Grund soll die im Bebauungsplan BL 270 derzeit planungsrechtlich dargestellte Grünfläche mit der Widmung „Sportplatz“ entlang des Giffelsberger Weges aufgegeben und eine Grünfläche entwickelt werden und es wird die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes BL 270 beschlossen.



Abbildung 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan BL 270



Zeichenerklärung

Umgrenzung Plangebiet B-Plan

B-Plan Vorplanung

Bebauung, GRZ 0,4; zzgl. 50% Überschreitung

Versiegelte Fläche (Code 1.1, Wert 0)

Zier- und Nutzgarten (Code 4.3, Wert 2)

Schulgelände mit Begleitvegetation (Code 1.2, Wert 0,5)

Extensivrasen (Code 4.6, Wert 4)

Grünanlage mit Baumbestand (Code 4.7, Wert 4)

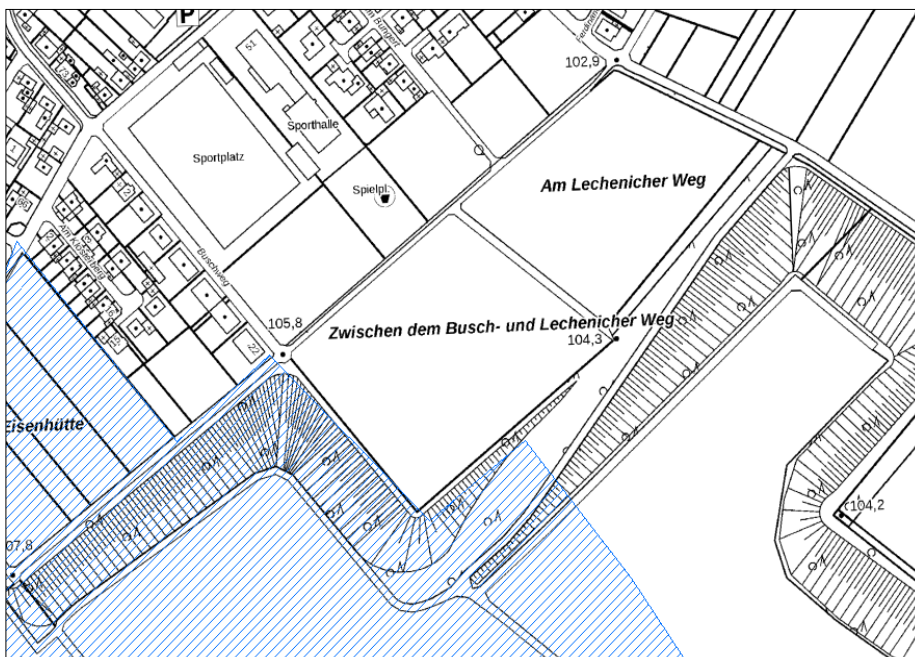
Verkehrsgrün (Code 2.3, Wert 4)

Feldweg (Code 1.4, Wert 3)

Straße (Code 1.1, Wert 0)

Abbildung 6: Bebauungsplan BL 270, Vorentwurf 3. Änderung**1.4.5 Schutzgebiete und -objekte**

Das Plangebiet grenzt an die Biotopverbundfläche VB-K-5105-010 „Neffelbachaue und Nebengräben“ [3]. Es ist vom Planvorhaben nicht betroffen. Weitere Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutz-Gebiete liegen nicht im Wirkungsbereich der Bebauungsplan-Änderung. Schutzobjekte wie Naturdenkmale oder Geschützte Biotope sind im Planungsgebiet ebenfalls nicht ausgewiesen.

**Abbildung 7: Biotopverbundfläche VB-K-5105-010 „Neffelbachaue und Nebengräben“ [3]****2. Methodik**

Die Beschreibung der ökologischen Gegebenheiten (Bestandsaufnahme und Beschreibung der Umweltwirkungen) folgt der Systematik nach §1 (6) Nr. 7 BauGB. Es werden die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet. Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden sodann erläutert und ihre Umwelterheblichkeit bewertet.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt

3.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wird diejenige Pflanzengemeinschaft bezeichnet, die sich ohne menschliche Nutzung/ Einflussnahme in einem Gebiet unter derzeitigen Klimabedingungen einstellen würde. Im Plangebiet ist die potenzielle natürliche Vegetationseinheit ein Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Pfeifengras-Buchen-Stieleichen-Wald [4].

3.1.2 Reale Vegetation

Das Planungsgebiet lässt sich entsprechend der Biotopstruktur in sechs Teilflächen gliedern. Im nördlichen Teil des Plangebiets (Teilfläche 1) befindet sich ein Sportplatz, der westlich von Sträuchern und kleineren Bäumen und südlich von einer Baumreihe umschlossen wird. Östlich an den Sportplatz grenzt das Schulgelände der Grundschule „Elisabeth“ an. Südlich der Baumreihe schließt sich eine Rasenfläche (Teilfläche 2) an, die östlich von wenigen Sträuchern eingefasst wird. Die Teilfläche 3 besteht aus einem Fußballplatz (Rasen) und wird nördlich, östlich und südlich von Sträuchern und Bäumen mit teilweise mittlerem bis starkem Baumholz (Kiefern) eingefasst. Zwischen Teilfläche 3 und 4 befindet sich ein versiegelter Weg. Die angrenzende extensive Wiesenfläche (Teilfläche 4) wird von Gehölzen im Nordosten und im Südosten gesäumt.

Die nordöstlich angrenzende Teilfläche 5 (Obstwiese) besteht aus einer extensiven Wiese, die von Gehölzen (Sträucher und teilweise Bäume mit mittlerem Baumholz) umrahmt ist. Innerhalb der Fläche befinden sich fünf freistehende Obstbäume mit mittlerem Baumholz. Die Fläche könnte sich in Zukunft zu einer ökologisch hochwertigen Fläche entwickeln, aufgrund der noch jungen Gehölze ist diese einer mittleren Wertstufe zuzuordnen.

Die große Ackerfläche (Teilfläche 6) im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird durch einen schmalen unversiegelten Weg in der Hälfte gegliedert. Im nord-nordöstlichen Randbereich befinden sich eine Baumreihe und Sträucher. Entlang des östlichen Randes befindet sich ein Saum aus niedrig wachsenden Gebüsch, der weiter Richtung Südwesten in ein Feldgehölz mit Weiden aus mittlerem Baumholz übergeht. Im westlichen Bereich der Ackerfläche grenzen Gehölzbestände mit Weiden, Robinien und Sträuchern an.



Abbildung 8: Teilflächen des Untersuchungsgebiets [1]

Die Einordnung in Biotoptypen erfolgt anhand der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ [5]:

Tabelle 1: Biotoptypen im Planungsgebiet

Code	Biotoptyp	Wert / m ²	Fläche in m ²
1.1	Versiegelte Fläche	0	7.430
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen	1	10.580
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	2	45.660
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	3	6.620
3.8	Obstwiese älter als 30 Jahre	6	1.220
4.4	Zier- und Nutzgarten mit $\geq 50\%$ heimischen Gehölzen	3	380
4.5	Intensivrasen	2	6.030
4.6	Extensivrasen	4	2.480
6.3	Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 70 < 90%, geringes bis mittleres Baumholz geringes bis mittleres Baumholz	6	970
6.4	Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90 – 100%, geringes bis mittleres Baumholz	7	1.970
7.1	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50%	3	1.090

Code	Biotoptyp	Wert / m ²	Fläche in m ²
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$	5	240
7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten $\geq 50\%$	5	3.440
	Gesamtfläche Bebauungsplan		88.110

3.1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltwirkungen auf Pflanzen

Durch die Ausweisung von Wohnbaufläche (GRZ 0,4) gehen die Rasenfläche im nördlichen Teil des Plangebietes und die angrenzende extensive Wiesenfläche sowie die umgebenden Gehölze verloren. Ebenfalls geht die Obstwiese, welche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen ist, verloren. Die geplante Bebauung ist jedoch mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen, so dass zwischen den versiegelten Flächen (Einzelhausbebauung) noch unversiegelte Gartenflächen vorhanden sind.

Die intensiv genutzte Ackerfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird durch die Ausweisung als Grünfläche bzw. als Park mit Bolzplatz aufgewertet.

Es sind keine ökologisch sehr wertvollen Biotope betroffen, die Bäume im Bereich der Obstwiese sind von mittlerem Alter. Der Verlust an Flächen für heimische Gehölze wird durch die Neuschaffung der Parkanlage kompensiert.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

3.2 Schutzgut Tiere

Für das Planungsgebiet wurde das Messtischblatt 5105 Nörvenich, Quadrant 2 und Quadrant 4 [6] abgefragt und hinsichtlich der im Planungsgebiet vorkommenden Lebensräume ausgewertet. Darüber hinaus fand eine Vor-Ort Begehung im Januar 2018 statt und es wurden Hinweise der Biologischen Station Bonn / Rhein-Erft auf Artenvorkommen ausgewertet. Außerdem wurde die Bewertungsbasis durch eine Amphibienkartierung mit insgesamt vier Begehungen am 12.04., 07.05., 29.05. und 24.07.2018 des Kölner Büros für Faunistik (KBFF) erweitert. Dabei wurde durch Ablaufen aller potenziell geeigneten Laich- und Landhabitate optisch und akustisch nach Hinweisen auf Laichgewässer und direkte Vorkommen von Amphibien gesucht [10].

Insgesamt wurde ein mögliches Vorkommen von 42 planungsrelevanten Arten in den Artengruppen Säugetiere / Fledermäuse, Vögel und Amphibien ermittelt.

3.1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltwirkungen auf Tiere

Für die geprüften Arten sind die Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes und der Nähe zu Wohngebäuden/ Schulgebäuden und Straßen nur untergeordnet als Habitate geeignet. Aus denselben Gründen ist das Vorhabengebiet als Nahrungshabitat nur eingeschränkt nutzbar. Die Nahrungshabitate sind durch die Baumaßnahme zudem nur kleinräumig betroffen. Die Habitatqualität des Gebietes wird durch das Vorhaben nicht erheblich verschlechtert.

Die lokalen Populationen der gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie besonders geschützten, häufigen Vogelarten (Allerweltsarten) werden durch den kleinräumigen Verlust von Gehölzen und Ackerflächen nicht gefährdet. Zudem werden durch die Anlage einer Park- und Grünfläche auf der zurzeit intensiv genutzten Ackerfläche Ersatzhabitate für Tiere geschaffen.

3.2.2 Artenschutz

Der Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen ist mit den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH-RL) und in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 (Vogelschutzrichtlinie -VRL) verankert worden. Im nationalen Naturschutzrecht ist der Artenschutz in den §§ 44 und 45 BNatSchG gefasst.

Für die Bebauungsplan-Änderung wird eine Artenschutzprüfung erstellt.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Relevanz wurden die LANUV-Daten zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Messtischblatt 5105 Nörvenich, Quadrant 2 und Quadrant 4 [6] abgefragt und hinsichtlich der im Planungsgebiet vorkommenden Lebensräume ausgewertet. Darüber hinaus fand eine Vor-Ort Begehung im Januar 2018 statt und es wurden Hinweise der Biologischen Station Bonn / Rhein-Erft auf Artenvorkommen ausgewertet. Außerdem wurde die Bewertungsbasis durch eine Amphibienkartierung des Kölner Büros für Faunistik (KBFF) erweitert [10].

Insgesamt wurden 42 planungsrelevante Arten in den Artengruppen Säugetiere, Vögel und Amphibien im Rahmen der Artenschutzprüfung der Stufe I (Relevanzprüfung) in den Lebensraumtypen Kleingehölze, Acker und Fettwiese betrachtet. Die Relevanzprüfung hat ergeben, dass bei Durchführung des Vorhabens artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen sind.

3.3 Schutzgut Fläche und Boden

Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich der Niederrhein-Hauptterrassen-Formation. Es stehen Fein- und Mittelkiese, wechsellagernd mit Mittel- und Grobsand sowie vereinzelt Steinlagen an. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch typische Braunerde aus lehmigem Sand über Kies, sowie Parabraunerde aus schluffigem Lehm und schwach kiesiger Pseudogley-Parabraunerde.

Die Pseudogley-Parabraunerde ist in Teilbereichen als schutzwürdiger Boden aufgrund der Regelungs- und Pufferfunktion sowie der natürlichen Bodenfruchtbarkeit ausgewiesen. Dabei handelt es sich um einen Boden mit einer hohen oder sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit.

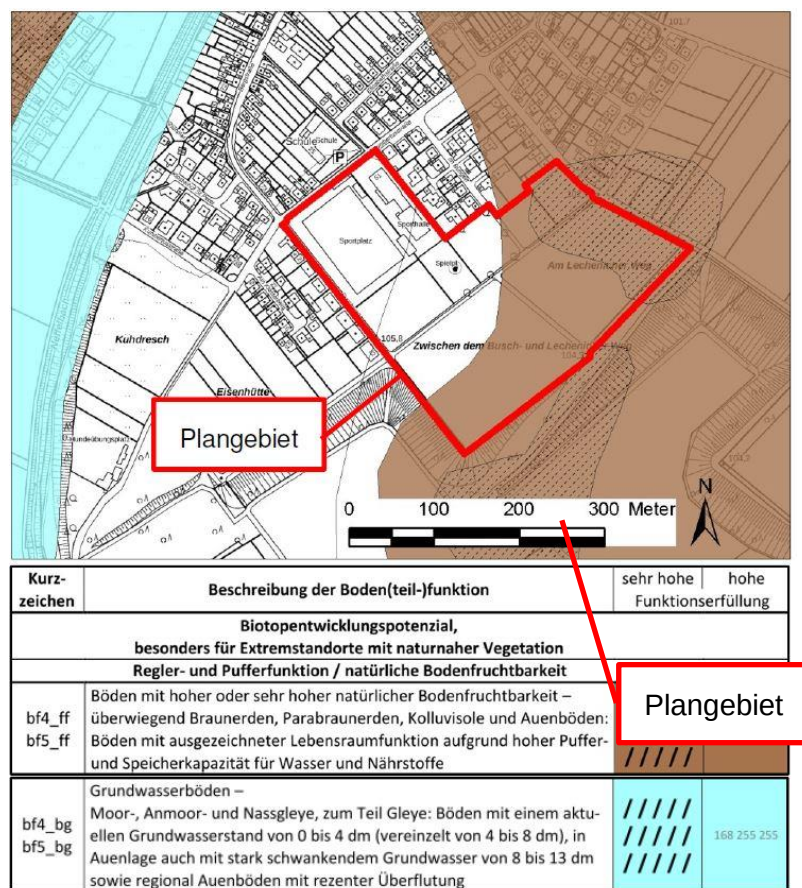


Abbildung 9: Schutzwürdiger Boden (braun) im Plangebiet [7]

Insgesamt werden durch die Änderung des Bebauungsplanes auf einer Fläche von ca. 1,1 ha Versiegelungen durch Bebauung und Wege ermöglicht. Diese erfolgt jedoch nur zu einem geringen Anteil auf Flächen mit schutzwürdigem Boden. Die Flächeninanspruchnahme erfolgt in einem für Wohngebiete zulässigen Umfang. Auf den gesamten Bebauungsplan gerechnet ist die Flächeninanspruchnahme jedoch als gering einzustufen, da große Teile des Bebauungsplanes als Grün- und Parkfläche ausgewiesen werden.

3.3.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltwirkungen

Durch die geplante Änderung der Obstwiese am Giffelsberger Weg in „Wohnbaufläche“ wird ein Teilbereich des schutzwürdigen Bodens versiegelt. Zwar geht der Oberboden der Fläche nicht verloren, da er vor der Bebauung fachgerecht abgetragen und der Wiederverwendung zugeführt wird, dennoch gehen auf der zukünftig versiegelten Fläche die Bodenfunktionen vollständig verloren. Ein Ausgleich ist nicht möglich, da keine Flächen, die entsiegelt werden könnten, vorhanden sind.

Als zumindest teilweise Kompensation für den Verlust bzw. die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Wohnbebauung werden durch die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in eine Park- bzw. Grünanlage die Bodenfunktionen dieser Fläche durch die Nutzungsänderung verbessert, da hier zukünftig Verdichtungen, Einträge von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Erosionen vermieden werden.

3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Die mit Lockergesteinsmassen ausgefüllte Niederrheinische Bucht zählt aufgrund ihrer mächtigen Porengrundwasserleiter zu den ergiebigsten Grundwasserlandschaften Deutschlands. Durch den Braunkohle-Tagebau im Umfeld sind die hydrologischen Funktionen jedoch beeinträchtigt. Die bergbaulich bedingten starken Grundwasserabsenkungen haben dazu geführt, dass Boden und Vegetation keinen Kontakt mit dem grundwasserführenden Horizont haben.

3.4.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltwirkungen

Oberflächenversiegelungen können die Grundwasserneubildung verringern. Durch Unfälle / Havarien können Schadstoffe (Treibstoffe, Chemikalien) in den Boden und durch Versickerung mit dem Bodenwasser in den Grundwasserleiter gelangen und das Grundwasser irreversibel verschmutzen.

Im Plangebiet ist der Grundwasserleiter durch einen Stauhorizont (Verdichtungsschicht) vor Verunreinigungen weitgehend geschützt. Von den versiegelten Flächen abfließendes Wasser wird in die Kanalisation geleitet. Durch die vorhandene stauende Schicht ist die Grundwasserneubildung am Standort bereits im Ist-Zustand gehemmt. Insofern wirkt sich auch die zusätzlich geplante Versiegelung nicht erheblich negativ auf das Grundwasser aus.

Durch die geplante B-Plan-Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Situation des Grundwassers zu erwarten.

3.5 Schutzgut Klima/ Luft

Das Makroklima im Kernraum der Niederrheinischen Bucht ist durch ozeanische Einflüsse gekennzeichnet. Durch die Lage im Windschatten von Eifel und Hohem Venn machen sich auch kontinentale Einflüsse bemerkbar. Die Sommer sind mäßig warm (Mitte Juli um 17° C), die Winter mit einem Januar-Mittel von 1,6° C mild.

Bezogen auf die Niederschläge ist das Plangebiet der Erft-Trockenmulde zuzurechnen. Im Jahresmittel fallen zwischen 600 und 700 mm Niederschlag. Die jährliche Verteilung der Niederschläge wirkt sich günstig auf das Pflanzenwachstum aus; die höchsten Niederschlagssummen sind während der Vegetationsperiode zu erwarten.

Der Wind weht vorherrschend aus westlicher Richtung (Sommer - Nordwest-Wind, Winter - Südwest-Wind). Windhäufigkeit und Windgeschwindigkeit sind im Allgemeinen in der Niederrheinischen Bucht relativ gering. Auf großen Freiflächen können allerdings erhebliche Windgeschwindigkeiten erreicht werden.

Lokalklimatische Differenzierungen oder reliefbestimmte mikroklimatische Unterschiede sind im Plangebiet nicht ausgeprägt.

3.5.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltwirkungen

Für das Schutzgut Klima/ Luft ist die Bewertung der bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion zwischen den vegetationsgeprägten, unbebauten Räumen und den immissions- und wärmebelasteten Siedlungsräumen von Relevanz.

Durch die geplante Versiegelung von Freiflächen wird die Oberflächentemperatur bei Sonneneinstrahlung erhöht und die Kaltluftbildung in windschwachen, klaren Nächten herabgesetzt. Die Ausgleichsfunktion zu angrenzenden, bebauten Flächen wird gemindert. Da die zusätzlich geplante Versiegelung auf eine vergleichsweise geringe Ausdehnung begrenzt bleibt, wird diese Auswirkung auf das Schutzgut als nicht erheblich negativ eingeschätzt.

Die geplante Parkanlage bzw. Grünanlage wirkt sich positiv auf das Schutzgut Klima/ Luft aus, da hier Kaltluftgebiete entstehen, die sich positiv auf die angrenzende Bebauung auswirken.

3.6 Schutzgut Landschaft und Erholungsnutzung

Die Landschaft im Plangebiet ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, einen Sportplatz und angrenzende Einzelhausbebauung. Die Flächen sind von Hecken- und Baumstrukturen umsäumt. Entlang des Giffelsberger Weges befindet sich eine naturnah entwickelte Obstwiese mit Bäumen mittleren Alters, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt. Außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Abgrabungsfläche, welche von den offenen Ackerflächen aus deutlich sichtbar ist und das Landschaftsbild deutlich stört.

3.6.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltwirkungen

Im Plangebiet sind keine vielfältigen Strukturen vorhanden, es ist auch keine besondere Eigenart und Schönheit der Landschaft auszumachen. Zudem werden keine strukturgebenden Bestandteile zerstört, die Erholungswert haben könnten.

Durch den Verlust von Gehölzen und der Obstbaumwiese kommt es zu einer temporären Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die geplante Parkanlage auf einer derzeit intensiv genutzten Ackerfläche wertet das Landschaftsbild jedoch in Zukunft deutlich auf. Sie schirmt optisch die Abgrabungsfläche von den Wohngebieten in Blatzheim ab.

3.7 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Das Plangebiet wird im Ist-Zustand vor allem als Schule sowie für sportliche Aktivitäten genutzt. Die Obstwiese hat für die Erholung eine geringe Bedeutung, es sind keine Bänke oder ähnliches zum längeren Verweilen installiert. Auch die angrenzenden Ackerflächen haben aufgrund der intensiven Bewirtschaftung nur eine geringe Bedeutung für die Erholung.

3.7.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltwirkungen

Die Planung wertet durch Schaffung einer Parkanlage mit Bolzplatz den zurzeit ackerbaulich genutzten Bereich für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit deutlich auf.

Aufgrund der Planung von Wohnbebauung am Buschweg entfällt in Zukunft der zurzeit genutzte Sportplatz. Der Spielbetrieb der Blatzheimer Sportvereine wird jedoch künftig auf dem neu errichteten Sportplatz „Manheim-Neu“ gesichert, zudem wird als Ersatz für den Sportplatz ein Bolzplatz angelegt.

Die geplante Änderung des B-Planes wirkt sich im Allgemeinen positiv auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit aus.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von Kultur- oder Sachgütern bekannt.

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Mit Wechselwirkungen werden (überwiegend ökosystemare) Wirkungsketten und -netze zwischen und innerhalb der Schutzgüter bezeichnet. Die Verflechtungen zwischen den biotischen und abiotischen Schutzgütern sind aus den vorausgegangenen Einzelbewertungen abzuleiten.

Beispielsweise bringt die Versiegelung von unversiegeltem Boden zwangsläufig auch einen Verlust der Lebensräume für Pflanzen und Tiere mit sich. Bodenumlagerungen und Versiegelungen wirken sich sowohl auf die Landschaft als auch auf Pflanzen und Tiere, Grund- und Oberflächenwasser aus. Bodenverunreinigungen bringen Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser mit sich und können über diesen Pfad auch zu negativen Wirkungen auf Tiere (Lebensraum der aquatischen Fauna) und Menschen (Trinkwasser) führen. Der Einfluss von Versiegelungen auf die Landschaft, auf Pflanzen und Tiere und auf das lokale Klima hat wiederum direkte Auswirkungen auf die Erholungswirkung und die Gesundheit des Menschen.

Im Plangebiet ist nicht mit erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen, die über die beschriebenen Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehen.

3.10 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben

Im Falle eines Ausbleibens der Planung könnte sich der vorhandene Standort entsprechend des bisher gültigen Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit dem nicht geänderten Flächennutzungsplan entwickeln. Das bedeutet, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen weiterhin intensiv bewirtschaftet werden und im nördlichen Bereich des Planungsgebietes die Grünanlagen und Obstbaumweise bestehen bleiben. Die Obstbäume am Giffelsberger Weg würden sich im Laufe der Zeit weiter zu Altbäumen (potentielle Höhlenbäume) entwickeln. Eine Rodung der Gehölze wäre aufgrund der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht möglich.

Aufgrund des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplans und Bebauungsplanes wäre es jedoch jederzeit möglich, die Ackerfläche in einen Sportplatz sowie Parkanlage (vgl. Kapitel 0). umzuwandeln sowie die Wohnbebauung am Buschweg zu realisieren.

4. Landschaftspflegerische Maßnahmen

In § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Mit den hier genannten Maßnahmen sollen unnötige Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden und damit der Eingriffsumfang verringert werden.

V 1 - Erhalt bestehender Gehölze in der öffentlichen Grünfläche am Giffelsberger Weg

In den geplanten öffentlichen Grünflächen am Giffelsberger Weg sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Es handelt sich dabei um Bäume und Sträucher.

Die Übernahme in den Bebauungsplan erfolgt als zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB als „Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“.

V 2 - Erhalt bestehender Gehölze im Bereich der geplanten Parkfläche

Entlang eines Feldweges und an der vorhandenen Bebauung sind bestehende Sträucher und Bäume zu erhalten und in die geplante Parkfläche zu integrieren.

Die Übernahme in den Bebauungsplan erfolgt als textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB als „Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme für die zu erwartenden Eingriffe durch die Bebauung und die Anlage von Straßen ist im südlichen Bereich des Bebauungsplanes eine Parkanlage auf einer derzeit intensiv genutzten Ackerfläche geplant. In die Parkanlage sollen bestehende Gehölze integriert werden (siehe Vermeidungsmaßnahme V 2). In der Parkanlage soll ein Bolzplatz als Ersatz für den wegfallenden Bolzplatz an der Schule angelegt werden.

A 1 - Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen im Bereich der Parkfläche

Um einen Ausgleich für den Lebensraumverlust der Obstwiese und Gehölzflächen zu schaffen, werden einheimische Gehölze, vorzugsweise auch Vogelnährgehölze im Bereich der neu anzulegenden Parkfläche gepflanzt.

Insgesamt sind mindestens 20% der geplanten Parkfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Mindest-Pflanzqualität: Strauch 3xv im Container, Höhe 80-100 cm. Dabei ist aus folgender Artenliste auszuwählen:

- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)

Weitere mindestens 10% der Parkfläche sind mit Bäumen zu bepflanzen. Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3xv aus extra weitem Stand, mit Ballen, STU 14-16.

Zur Auswahl stehen folgende Arten:

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Die Übernahme in den Bebauungsplan erfolgt als textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB als „Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“.

4.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden die Biotope des Bestandes und der Planung bewertet und gegeneinander aufgerechnet (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag). Die Biotope des aktuellen Bestandes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes haben auf einer Gesamtfläche 88.110 m² einen Biotopwert von 193.480 Biotopwertpunkten. Dem stehen in der Planung Biotope mit einem Biotopwert von insgesamt 245.100 Biotopwertpunkten gegenüber. Damit wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes BL 270 der planerische Eingriff vollständig kompensiert und darüber hinaus ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 51.620 Biotopwertpunkten erzielt.

5. Zusätzliche Angaben

Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden

Zur Erstellung des Umweltberichts wurden der Landschaftsplan, der Flächennutzungsplan und internetbasierte Informationen des LANUV ausgewertet. Faunistische Kartierungen wurden für die Artengruppe der Amphibien durchgeführt. Dabei wurden keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Zuge der Änderung des B-Planes BL 270 sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Kolpingstadt Kerpen plant die dritte Änderung des Bebauungsplanes BL 270 in Blatzheim.

Ein Teil der heute genutzten Grünanlage und die derzeit ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Obstwiese) sollen in Zukunft als Wohnbaufläche mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen werden. Die südlich angrenzende Ackerfläche wird als Parkfläche mit Bolzplatz sowie Grünfläche entwickelt.

Der Verlust der Obstbaumwiese wird durch die Planung einer Park- und Grünanlage im Bereich der heute intensiv genutzten Landwirtschaftsfläche kompensiert. Als Maßnahmen zur Vermeidung müssen vorhandene Baumbestände so weit wie möglich erhalten bleiben und im Bereich der Parkanlage heimische Gehölze, vorzugsweise Vogelnährgehölze, gepflanzt werden. Maßnahmen zum Ausgleich oder Monitoring sind nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen nicht vor.

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. S. Linke MSc
Dipl.-Ing. (FH) M. Fuß

Köln, im August 2018
Björnsen Beratende Ingenieure GmbH
Niederlassung Köln

Dipl.-Ing. U. Krath

Anlage 1 zum Umweltbericht – 3. Änderung des Bebauungsplanes BL 270

Pflanzliste zur Begrünung von Garagen

Zur Begrünung der geplanten Garagen kann auf folgender Artenliste ausgewählt werden:

1) Arten ohne Rankhilfe

Dreilappiger Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)
Fünflappiger Mauerwein (*Parthenocissus quinquefolia*)
Efeu (*Hedera helix*)

2) Arten mit Rankhilfe

Blauregen (*Wisteria sinensis*)
Waldrebe (*Clematis montana*)
Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)

Pflanzqualität: Solitär, 3xv im Container 100-150 cm.

Pflanzabstand: 2 m

Aufgestellt:

Kerpen im März 2020

Dieter Spürck
Bürgermeister