

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan BL 270/3. Änderung „ Am Lechner Weg, Stadtteil Blatzheim

1. Inhalt des Bebauungsplanes BL 270/3.Änderung

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 vorhandenen 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 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.

1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss:	04.07.2017
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	30.10.2017 – einschl. 30.11.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden:	30.10.2017 – einschl. 30.11.2017
Offenlegungsbeschluss:	25.09.2018
Offenlegung:	12.11.2018 – einschl. 14.12.2018
Satzungsbeschluss:	31.03.2020

Zusammenfassende Erklärung zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kolpingstadt Kerpen „Blatzheim Süd-Ost“ Stadtteil Blatzheim

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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 landschaftspflegerische Fachbeiträge zu erstellen.

Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Außerdem ist eine Artenschutzprüfung gem. § 44 BNatSchG durchzuführen.

3. Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Mit Bekanntmachung im Kölner Stadtanzeiger und in der Kölnischen Rundschau am 19.10.2017 wurde in der Zeit vom 30.10.2017 – einschl. 30.11.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Eine Stellungnahme eines Bürger lag vor, der einen Planungsanregung in Bezug auf die Geschossigkeit der geplanten Gebäude. Hier erfolgte eine Abwägung und Würdigung der Anregung.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2017 aufgefordert ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB bis zum 30.11.2017 abzugeben. Insgesamt 22 Behörden haben Stellung genommen.

Die erfolgten Rückmeldungen erfolgten jeweils in einem gemeinsamen Schreiben für den Bebauungsplan 270/3.Änderung sowie zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes. Zu den Stellungnahmen erfolgte eine Abwägung und Würdigung der Anregungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

So wurde unter anderem ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, da es laut Stellungnahmen von der Bezirksregierung Düsseldorf im Plangebiet Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe gibt.

Auch die Stellungnahmen vom geologischen Dienst wurde berücksichtigt und ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass im Plangebiet der Blatzheimer Sprung verläuft und die Gemarkung Blatzheim der Kolpingstadt Kerpen der Erdbebenzone **3** und geologischer Untergrundklasse **S** zuzuordnen ist.

Darüber hinaus wurde ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufgenommen, der die Stellungnahmen der Bundeswehr berücksichtigt, dass das Plangebiet im Bauschutzbereich nach §12 LuftVG sowie im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich

Zusammenfassende Erklärung zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kolpingstadt Kerpen „Blatzheim Süd-Ost“ Stadtteil Blatzheim

liegt.

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie wie auf mögliche Änderungen von grundwasserflurabständen sowie Bodenbewegungen hin. Entsprechende Hinweise wurden im Bebauungsplan unter dem Punkt „C Hinweise und Empfehlungen“ aufgenommen.

Nach der Stellungnahme von Ertftverband wurde zunächst auch der Hinweis auf flurnahe Grundwasserstände in den Rechtsplan aufgenommen, allerdings wurde im Rahmen der Offenlage diese Stellungnahme vom Ertftverband wieder zurückgezogen und der Hinweis folglich aus dem Bebauungsplan genommen.

Ein weiterer Hinweis wurde aufgrund der Stellungnahme der Telekom in den textlichen Festsetzungen mitaufgenommen, dass in allen Straßen und Gehwegen ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom untergebracht werden.

Aufgrund der Stellungnahme des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, mit dem Hinweis auf womögliche Bodendenkmäler wurde im September 2018 eine geophysikalische Archäoprospektion zur Untersuchung möglicher archäologischer Objekte im Untergrund in Auftrag gegeben. Ergebnis dieser Untersuchung ist unter 3.2.2 aufgenommen.

3.2 Offenlage und Beteiligung der Behörden § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 12.11.2018 – einschl. 14.12.2018 durchgeführt.

3.2.1 Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger

Eine Stellungnahme eines Bürgers ist eingegangen, der sich über die Anordnung von neuen Stellplätzen in unmittelbarer Nähe seines Wohnhauses beschwert hat. Hier erfolgte eine Abwägung der Stellungnahme.

3.2.2 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.11.2018 aufgefordert ihre Stellungnahme im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB bis zum 14.12.2018 abzugeben. Insgesamt 16 Behörden haben Stellung genommen.

Die erfolgten Rückmeldungen erfolgten jeweils in einem gemeinsamen Schreiben für den Bebauungsplan 270/3.Änderung sowie zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Anregungen konnten ausgeräumt bzw. berücksichtigt werden, wie beispielsweise die zuvor erwähnten Hinweise die in den textlichen Festsetzungen mitaufgenommen worden.

Die Stellungnahme von der Landwirtschaftskammer NRW wird an dieser Stelle noch einmal separat aufgegriffen, da diese Bedenken gegen die Planung geäußert haben. Nach Aussagen der Landwirtschaftskammer ist ein landwirtschaftlicher Betrieb im Plangebiet aufgrund der Planungen durch Flächenverluste erheblich betroffen und verliert über 8% seiner insgesamt bewirtschafteten Flächen.

Die Bedenken der Stellungnahme können dahin ausgeräumt werden, dass die erwähnte Fläche (Gemarkung Blatzheim Flur 18, Flurstück 2) des landwirtschaftlichen Betriebes im Besitz der Kolpingstadt Kerpen ist und derzeit über Erbpacht geregelt wird. Es ist angedacht diese Fläche weiterhin als Ackerland zu nutzen. Die Ausweisung als extensive Grünfläche ist nur eine eventuelle zukünftige Alternative als Ausgleichsfläche.

Die daran anschließende Fläche (Gemarkung Blatzheim Flur 18, Flurstück 90) ist ebenfalls im Besitz der Kolpingstadt Kerpen und wird über Jahrespacht geregelt. Diese Fläche muss

Zusammenfassende Erklärung zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kolpingstadt Kerpen „Blatzheim Süd-Ost“ Stadtteil Blatzheim

zukünftig jedoch umgewandelt werden in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Bolzplatz.

Auch die Stellungnahme vom Rhein-Erft-Kreis wird an dieser Stelle nochmals separat erwähnt, da dem Flächennutzungsplan bzw. dem Bebauungsplan in der eingereichten Form nicht zugestimmt werden konnte, weil aus der Plangrundlage der Einmündungsbereich der K54/Planstraße nicht erkennbar sei und auch die Frage nach der Entwässerung der K54 nicht geklärt sei.

Nach einem Ortstermin mit Vertretern des Rhein-Erft-Kreis und der Stadtverwaltung der Kolpingstadt Kerpen wird der Giffelsberger Weg in diesem Bereich auf 5,5 m verbreitert. Die Problematik der Entwässerung wurde durch die Neigung der vorhandenen Straßen als unproblematisch festgestellt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die bauliche Ausgestaltung der Einmündung in die K 54 in Abstimmung mit dem Rhein-Erft-Kreis in Ausführungsreife geplant. Auf dieser Basis kann dann eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Kolpingstadt Kerpen und dem Rhein-Erft-Kreis abgeschlossen werden.

Die dritte Stellungnahme die an gesondert aufgelistet wird ist die des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege. Auf Grundlage des Ergebnisses der geophysikalische Archäoprospektion bestehen keine Bedenken gegen eine Überbauung des erweiterten Bodendenkmals, jedoch nur wenn innerhalb des Bodendenkmals die Gebäude ohne Keller in einer Aufschüttung geplant werden.

Bei der durchgeführten bodendenkmalpflegerischen Untersuchung wurden im Norden des Plangebietes Pfostengruben sowie vereinzelte Siedlungsgruben, die zum Teil Gefäßkeramikscherben, Brandlehm und Holzkohlefliitter 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 denkmalchonenden 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.

4. Voraussichtliche Entwicklung ohne die Planung

Ohne die 3. Änderung des Bebauungsplan BL 270 „Am Lechenicher Weg“ wären trotzdem ein Großteil der geplanten Wohnbauflächen entwickelt worden, da diese im Urkundsplan bereits festgesetzt worden sind. Dies wäre der Großteil der Wohnbauflächen im Bereich des Buschweges. Das weitere geplante Wohnbaugebiet zwischen der Straße „Im Bungert“ und dem Giffelsberger Weg würde ohne die Änderung des Bebauungsplanes nicht umgesetzt werden können, ebenso die planungsrechtliche Festsetzung des Bolzplatzes am Stich des Buschweges. Zusätzlich würde auf den Fläche entlang des Giffelsberger Weges weiterhin die planungsrechtliche Grundlage für den Bau eines Sportplatzes liegen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Bereits im Jahr 2004 wurde der Verwaltung der Kolpingstadt Kerpen der Auftrag erteilt, in den Stadtteilen von Kerpen den jeweiligen Wohnbedarf der nächsten Jahre zu ermitteln und die Ergebnisse in Leitbildern zu formulieren und zu fixieren.

In dem vorangegangenen Leitbildprozess wurde für die Kolpingstadt Kerpen das Leitbild „Ker-

Zusammenfassende Erklärung zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kolpingstadt Kerpen „Blatzheim Süd-Ost“ Stadtteil Blatzheim

pen – maßvoll entwickeln“ beschlossen. Da der Urkundsplan BL 270 „Am Lechenicher Weg“ bereits besteht wurden nur Änderungen aufgenommen, wie beispielsweise das zusätzliche Wohnbaugebiet zwischen der Straße „Im Bungert“ und dem Giffelsberger Weg.

Die geplante wohnbauliche Nutzung ist mit den vorhandenen Nutzungen im Umfeld (wohnbauliche Nutzung und landwirtschaftliche Nutzung) vereinbar. Mit der Planung soll der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Vor diesem Hintergrund wurden in diesem Bauleitplanverfahren keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten geprüft.

Darüber hinaus kann mit der Planung eine ideale Arrondierung des Ortsrandes von Blatzheim geschaffen werden.

Zusammenfassung:

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand vom Kerpener Stadtteil Blatzheim. Im Süden und Westen wird das Plangebiet durch die landwirtschaftlich rekultivierten Flächen der ehemaligen Kiesgrube begrenzt, im Norden durch die Kunibertusstraße und durch die Bebauung der Straße „Im Bungert“ und des „Giffelsberger Weges“. Im Osten wird es begrenzt durch den Giffelsberger Weg und dem Wirtschaftsweg, der die Verlängerung des Giffelsberger Weges darstellt.

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. Dies wird planungsrechtlich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes BL 270/3. Änderung „Am Lechenicher Weg“ gesichert.

Bei der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplans (Flächennutzungsplan) ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung notwendig. Im vorliegenden Umweltbericht werden die Umweltbelange betrachtet und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes benannt.

Durch die geplante Bebauung im Plangebiet kommt es zu keiner Veränderung des durch Wohnbebauung geprägten Umfeldes.

Das neu hinzukommende Wohngebiet fügt sich ideal in die vorhandene Wohnbebauung ein, sodass eine bestmögliche Arrondierung des Ortsrandes von Blatzheim gegeben ist. Die Ausgleichs-Eingriffsbilanzierung im Rahmen des sich im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass es durch die Maßnahmen zu einem Überschuss an Ökopunkten kommt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes BL 270/3. Änderung „Am Lechenicher Weg“ unter Beachtung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen geringe und ausgleichbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft verbleiben, sodass letztendlich ein deutlicher Überschuss an Ökopunkten verbleibt.