

Inhalt

<u>1</u>	<u>Allgemeine Vorgaben</u>	3
1.1	<u>Planungsanlass</u>	3
1.2	<u>Lage und Größe des Plangebietes</u>	3
1.3	<u>Bestehende Situation</u>	3
1.4	<u>Überörtliche Erschließung</u>	3
1.5	<u>Landschaftsstruktur</u>	4
<u>2</u>	<u>Vorhandenes Planungsrecht</u>	4
2.1	<u>Regionalplan</u>	4
2.2	<u>Flächennutzungsplan</u>	4
2.3	<u>Bebauungsplan</u>	4
2.4	<u>Landschaftsplan</u>	4
<u>3</u>	<u>Ziel und Zweck der Planung</u>	5
<u>4</u>	<u>Städtebauliches Konzept</u>	5
<u>5</u>	<u>Soziale Infrastrukturt</u>	5
<u>6</u>	<u>Begründung der Planinhalte</u>	6
6.1	<u>Art der baulichen Nutzung - WA – Allgemeines Wohngebiet</u>	6
6.2	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	7
6.2.1	<u>Grundflächenzahl</u>	7
6.2.2	<u>Höhe baulicher Anlagen</u>	7
6.3	<u>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</u>	7
6.3.1	<u>Bauweise</u>	8
6.3.2	<u>Überbaubare Grundstücksflächen</u>	8
6.4	<u>Nebenanlagen und Stellplätze</u>	8
6.5	<u>Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u>	9
6.6	<u>Ökologie und Begrünung</u>	9
6.7	<u>Grünordnerische Festsetzungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>	10
6.7.1	<u>Begrünung nicht überbauter Fläche</u>	10
6.7.2	<u>Begrünung öffentlicher Grünflächen</u>	10
6.7.3	<u>Begrünung privater Grünflächen</u>	10
6.7.4	<u>Artenschutzmaßnahmen</u>	10
6.7.5	<u>Externe Ausgleichsfläche</u>	11

6.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
6.9	Ver- und Entsorgung	111
6.10	Gestalterische Festsetzungen	111
6.10.1	Bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter	11
6.10.2	Werbeanlagen	11
6.10.3	Carports	11
6.10.4	Einfriedungen der Vorgärten und Stellplätze	12
6.10.5	Einfriedungen gegenüber Nachbargrenzen	12
6.10.6	Fassaden	12
7	Hinweise und hinweisende Darstellungen	13

Allgemeine Vorgaben

1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet des Bebauungsplanes HO 322 „Am Winterberg“ umfasst eine in unmittelbarer Nähe des ÖPNV – Verknüpfungspunktes Bahnhof Horrem liegende Konversionsfläche, die als Betriebsfläche für den bereits abgeschlossenen Quarzkiestagebau an der Josef – Bitschnau – Straße diente. Die Nähe zu Mobilitätsangeboten und Freiraum sind wichtige Aspekte der Standortwahl für die Ausweisung dieses Neubaugebietes. Durch ein verbessertes Angebot urbaner Wohn- und Lebensqualitäten an dieser Stelle kann zusätzlicher Verkehr vermieden werden.

Aufgrund seiner Lagegunst in fußläufiger Entfernung zum ÖPNV – Verbindungspunkt „Bahnhof Horrem“ bietet sich eine wohnbauliche Folgenutzung für diesen Bereich an. Es lassen

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet „Am Winterberg“ befindet sich am nord-östlichen Rand des Stadtteils Kerpen-Horrem im Ortsteil Neubottenbroich und umfasst eine Größe von ca. 2.4 ha. Es liegt unterhalb des Wohnparks „Buchenhöhe“, auf einer Teilfläche des ehem. Deponiegeländes „Grube Winter“, welche dem Abbau von Quarzkies diente.

Westlich angrenzend an das Plangebiet liegt das Waldgrundstück „Villa Winter“, welches sich bis zur Oscar-Straus-Straße erstreckt.

Das Plangebiet wird begrenzt im:

Norden durch die Bundesbahnstrecke Aachen - Köln

Osten durch die Rekultivierungsfläche des ehemaligen Quarzkiestagebaus

Süden durch die Böschung südlich der Josef-Bitschnau-Straße unterhalb der Buchenhöhe

Westen durch das Waldgrundstück „Villa Winter“.

1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt auf einer Teilfläche des ehemaligen Quarzkiestagebaugeländes „Grube Winter“. Die ehemalige Abgrabungsfläche wurde verfüllt und der Rückbau und die Rekultivierung des Gesamtareals wird derzeit anhand des genehmigten Abschlussbetriebsplanes betrieben und soll voraussichtlich 2019 abgeschlossen werden.

Der durch den Bebauungsplan Ho 322 überplante Bereich liegt auf nicht verfülltem Gelände. Hier befinden sich noch betriebliche Anlagen und Einrichtungen des ehemaligen Tagebaus (Verwaltungsgebäude/Waage/Reifenwaschanlage). Der überwiegende Teil der Betriebsfläche ist befestigt.

Südlich des Plangebietes schließt sich im Süden der durch Wohnnutzung geprägte Ortsteil Neubottenbroich an, mit der direkt benachbarten Buchenhöhe, eine durch mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägte Wohnanlage. Westlich befindet sich eine Waldfläche auf der Brachfläche der ehemaligen „Villa Winter“.

1.4 Überörtliche Erschließung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über den in ca. 500 m vom Plangebiet entfernt liegenden ÖPNV – Verknüpfungspunkt Bahnhof Horrem - welcher Bahn - Direktverbindungen in die Universitätsstädte Aachen und Köln, sowie in das regionale Busnetz anbietet. Die Anbindung für den

Individualverkehr an das inner – und außerortliche Verkehrsnetz erfolgt über die Josef-Bitschnau-Straße.

1.5 Landschaftsstruktur

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Stadtteils Horrem südlich der Josef-Bitschnau-Straße bzw. der Bahntrasse Aachen-Köln. Im Osten wird das Plangebiet durch die Fläche des ehemaligen Quarzkiestagebaus Dr. Müller GmbH, im Süden durch die begrünte bis zu 13m hohe Böschung zur Wohnanlage Buchenhöhe und im Westen durch das Grundstück der ehemaligen „Villa Winter“ begrenzt.

Der eigentliche Deponiebetrieb wurde bereits vor Jahren eingestellt, der Abgrabungsbereich der Grube wird derzeit rekultiviert und soll zukünftig als Naherholungsfläche genutzt werden. Ziel der Neuaufstellung ist es, aus dem derzeit brachliegenden Betriebsgelände der Deponie eine Wohnbaufläche zu entwickeln und die angrenzenden Grünflächen und begrünten Böschungsbereiche zur Arrondierung in das Plangebiet einzubeziehen. Das Wohngebiet soll so entwickelt werden, dass es sich mit den dort entstehenden Grünflächen in die Umgebung integriert und eine Verbindung zwischen der Wald- und der Rekultivierungsfläche geschaffen wird.

2. Vorhandenes Planungsrecht

2.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet als Waldbereich zum Schutz der Natur dar. Die Planung ist aus dem Regionalplan zu entwickeln. Eine formelle Landesplanerische Abstimmung gem. § 34 LPIG ist erforderlich. Im Vorfeld der Aufstellung der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes haben bereits Abstimmungsgesprächen mit der Bezirksplanungsbehörde stattgefunden.

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist eine Tauschfläche einzusetzen. Es wurde vereinbart, dass dafür die unmittelbar an die zukünftige Wohnbaufläche westlich angrenzende Waldfläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist, zukünftig als Waldfläche darzustellen und planerisch zu sichern. In der 73. Änderung des Flächennutzungsplans ist dies berücksichtigt.

2.2 Flächennutzungsplan

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird auch der aktuelle Flächennutzungsplan für die Flächen des Plangebietes geändert. Zurzeit sind im Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Fläche für Wald“ festgesetzt. Beide Flächen werden im Zuge der Änderung als „Wohnbaufläche“ festgesetzt.

Die angrenzende Waldfläche „Villa Winter“ ist ebenfalls Teil der Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese ist zurzeit als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen und wird in „Fläche für Wald“ geändert.

2.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan HO 26 „Hemmersbacher Erbbusch“ aus dem Jahr 1974 – dieser stellt (nachrichtlich) ein Landschaftsschutzgebiet ohne eine weitere Flächenausweisung dar. Der Bebauungsplan HO 26 wird in den sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes HO 322 überlagernden Bereichen zukünftig ersetzt.

2.4 Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebiets liegt gemäß rechtskräftigem Landschaftsplan LP Nr. 6 „Rekultivierte Ville“ teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.4-7 „Ehemaliger Park Villa Winter“. Das Gebiet wird

geschützt zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und wegen seiner Bedeutung zur Belebung des Landschaftsbildes.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, für den ehemaligen gewerblich genutzten Bereich des Quarzkiestagebaubetriebes die planungsrechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Folgenutzung zu schaffen. Hierzu ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (1.Änderung) und die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes (HO 322) erforderlich.

4. Städtebauliches Konzept



Abbildung 1: städtebauliches Konzept "Am Winterberg", 2018

Basis für den Bebauungsplan HO 322 ist ein städtebauliches Konzept, das zwei dreigeschossige Wohngebäude vorsieht, die zur Südseite eine Innenhofsituation ausbilden. Die vorgesehene Gebäudeform und Position der Baukörper zueinander bezwecken neben einer ansprechenden städtebaulichen Entwicklung auch eine Lärmreduzierung für die in die Hofbereiche gerichteten Wohnräume, sowie den dortigen Garten – und Aufenthaltsbereichen.

Erschlossen wird das Gebiet über die Josef-Bitschnau-Straße im Norden. Von dieser führt eine verkehrsberuhigte Straße in das Plangebiet und erschließt beide Wohngebäude.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt Abstandsflächen zu den westlich und südlich angrenzenden Waldflächen – hierdurch bietet sich die Möglichkeit dort großflächige Grünflächen vorzusehen, die über im Bebauungsplan festgesetzte Baumreihen zu einer Grünvernetzung zwischen den bestehenden Waldflächen und der Rekultivierungsfläche der ehemaligen Deponie beitragen.

5. Soziale Infrastruktur

Kinderspielplätze

Gemäß Beschluss des Rates der Kolpingstadt Kerpen vom 25.02.2003 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Spielplatzfläche von 11 m² pro Wohneinheit nachzuweisen.

Da es sich bei der Planung ausschließlich um Geschosswohnungsbau handelt, greift in diesem Fall die Spielplatzsatzung der Kolpingstadt Kerpen, die den Eigentümer verpflichtet, notwendige Spielplatzflächen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Bei möglichen 100 zusätzlichen Wohneinheiten ergibt sich ein Spielplatzbedarf gem. vorgenannter Satzung von insgesamt 510 m², die möglichst auf zwei verschiedenen Flächen aufzuteilen ist.

Kindertagesstätten

Mit der Neuentwicklung von ca. 100 Wohneinheiten wird auch die Nachfrage nach der sozialen Infrastruktur im Stadtteil Horrem - steigen.

Die städtebauliche Planungsverantwortung zur Deckung des notwendigen sozialen Infrastrukturausbaues verbleibt bei der Kolpingstadt Kerpen, sodass innerhalb des Stadtgebietes die für die Kolpingstadt Kerpen als geeignet und benötigt angesehenen Maßnahmen ergriffen werden können. Insbesondere ist hier der quantitative und/oder qualitative Ausbau der Kindergartenversorgung zu nennen.

In der Bedarfsplanung für den Stadtteil Horrem wurde der Neubau einer sechsgruppigen Kita am Sandweg mit 99 Betreuungsplätzen (69 Ü 30 U) berücksichtigt. Die Kita soll voraussichtlich Herbst 2018 in Betrieb genommen werden.

Die Plätze in Überbelegung werden zum Kita-Jahr 2018/2019 noch weiterbetrieben, sodass im kommenden Kita-Jahr ein Überhang an Plätzen besteht um auf eventuelle bauliche Verzögerungen oder Bedarfe aus anderen Stadtteilen reagieren zu können.

Ab dem Kita-Jahr 2020/2021 sind die Ü 3 Plätze auskömmlich.

Im U3 Bereich zeichnet sich bis zum Kita-Jahr 2019/2020 ein Defizit von 54 Plätzen (5 Gruppen ab). Im Stadtteil Horrem gibt es eine sehr gute Versorgung in der Tagespflege, sodass sich hier ein Plus von 55 Plätzen ergibt. Das Defizit im Kita-Bereich wäre somit ausgeglichen.

Mit Realisierung des sechsgruppigen Kita-Neubaus und gleichbleibender Tagespflege wäre die Betreuungssituation im Planungsbereich Horrem zunächst sichergestellt.

Das Neubaugebiet „Waldweg“ ist in Umsetzung und das in Bahnhofnähe gelegene Neubaugebiet „Am Winterberg“ ist in Planung.

Hieraus ergibt sich perspektivisch zunächst ein Bedarf von zwei Gruppen. Dieser wird durch die Errichtung einer Kita am Standort „Gleisdreieck“ gedeckt. Zudem hat dieser Standort den Vorteil, dass er durch die zentrale Lage „Bahnhofsnähe“ auch für berufstätige Eltern aus anderen Stadtteilen attraktiv ist.

(Stellungnahme des Fachamtes zur Kindergartenbedarfsplanung – Beschlussvorlage DRS.-Nr. 695.17)

Begründung der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung - WA – Allgemeines Wohngebiet

Im gesamten Plangebiet wird allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Forderung nach mehr zentrumsnahen Wohnraum im Stadtteil Horrem Rechnung getragen.

Wohnverträgliche Nutzungen gem. § 4 (2) BauGB sind zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung. Diese Nutzungen können sich als ergänzende Nutzung in den nahezu urbanen Kontext gut einfügen und die Wohnnutzung im Plangebiet ergänzen und bereichern.

Um dem Schutzanspruch des WA-Gebiets gerecht zu werden, wurde die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Diese Nutzungen stehen dem Planungsziel eines überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebietes entgegen, da der mit den Nutzungen verbundene Flächenbedarf und das Immissionsverhalten nicht dem Planungsziel entsprechen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

6.2.1 Grundflächenzahl

Durch die Festlegung einer GRZ von 0,3 können eine qualitätsvolle Begrünung und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Die festgesetzte GRZ entspricht dem Maß der aufgrund der festgesetzten Baugrenzen tatsächlich überbaubaren Fläche.

Um u.a. einen Anreiz zum Bau von unterirdischen Tiefgaragen zu schaffen, darf die festgesetzte zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan setzt keine Geschosse sondern Trauf- und First-/Gebäudehöhen fest. Die Trauf- bzw. Firsthöhen sind für das jeweilige Baufeld über einen Bezugspunkt gesondert zu ermitteln.

Die Höhe der Bezugspunkte ergibt sich aus den Endausbauhöhen der öffentlichen Verkehrsfläche – diese werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch eine Straßenplanung ermittelt und festgelegt und verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse nicht explizit festgesetzt. So sind mit den getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich bis zu vier Vollgeschosse möglich. Es werden Bauhöhen festgesetzt, die einer optischen 3-Geschossigkeit mit einem zusätzlichen Dachgeschoss entsprechen. Diese Festsetzungen ermöglichen eine kosten- und flächensparende Bauweise mit genügend architektonischem Gestaltungsspielraum.

Die Traufhöhe ist innerhalb der angegebenen min./max. Werte variabel, die angegebene Firsthöhe ist als maximale Höhe festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen orientieren sich in der Maßstäblichkeit an der vorhandenen Topografie und ordnen sich der Kronenhöhe des umgebenden Alt-Baumbestandes unter.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

6.3.1 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt eine geschlossene Bauweise fest, um eine weitestgehend geschlossene, lärmschützende Struktur mit ruhigen Innenhöfen zu erreichen.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen sind auf der lärmzugewandten Seite durch Baulinien und zu den Innenhöfen hin mit Baugrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baulinien wird eine einheitliche geschlossene Bauflucht, die einen größtmöglichen Lärmschutz ermöglicht gesichert und die Bauflucht des städtebaulichen Entwurfs eingehalten werden, welcher dem Lärmgutachten und dem Umweltgutachten zu Grunde liegt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen zu den Innenhöfen wird ein gewisser Gestaltungsspielraum für Vor – und Rücksprünge des Gebäudekörpers ermöglicht.

Von der festgesetzten Baulinie muss im obersten Geschoss/Staffelgeschoss 1,50m zurückgesprungen werden, um eine maßstäbliche, gegliederte Bauweise zu erzielen.

Durch eine Bautiefe von bis zu 16 m ist eine funktionale und wirtschaftliche Bebauung möglich. Zur Sicherstellung der Umsetzung der im städtebaulichen Entwurf dargestellten Gebäudeform sind die Eckpunkte der überbaubaren Grundstücksflächen durch Koordinaten lagegenau festgelegt

Um einen Anreiz zum Bau von begrünten Tiefgaragen zu schaffen, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Der Landtag NRW hat am 15. Dezember 2016 die Novelle der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen beschlossen. Darin wird in § 50 LBauO NW die bisher gültige „Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen“ kommunalisiert. Demnach entfällt nach einer Übergangsfrist ab dem 01.01.2019 die generelle Verpflichtung zum Stellplatznachweis.

Da diese weitreichende Änderung der Stellplatzregelung eine neue Herausforderung für viele Kommunen darstellt, hat das Zukunftsnetz Mobilität NRW einen Prozess in Gang gesetzt, um gemeinsam mit dem Städtetag NRW, dem Landkreistag NRW, dem Städte- und Gemeindebund NRW, der Arbeitsgemeinschaft fußgänger- und fahrradfreundlicher Städte, Gemeinden und Kreise in Nordrhein-Westfalen e.V. (AGFS) und gemeinsam mit kommunalen Experten eine Muster-Stellplatzsatzung zu erarbeiten und so den Kommunen eine Hilfestellung zu bieten.

Die Musterstellplatzsatzung geht für Mehrfamilienhäuser (ab 3 WE) von 0,9–1,5 Stellplätzen für Pkw/ 100 m² BGF und zusätzlich 2–4 Abstellplätzen für Fahrräder je 100 m² BGF aus. In diesem Bereich werden 1,0 Stellplätze für PKW/ 100m² BGF als ausreichend erachtet. Diese Empfehlung wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Einen gesonderten Nachweis von zusätzlichen Besucherstellplätzen sieht die Muster-Stellplatzsatzung nicht vor, dennoch lassen sich in der öffentlichen Verkehrsfläche rund 30 Besucherstellplätze (30%) realisieren. Dieser Wert wird aufgrund der sehr guten ÖPNV Anbindung als ausreichend angesehen.

Dem Ziel folgend, ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild und große zusammenhängende Freiflächen zu erreichen, sind oberirdische Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten nur im Bereich der mit St/CP sowie GFL2 und GFL3 gekennzeichneten Flächen zulässig. Um eine Vielzahl vereinzelt stehender Carports zu vermeiden werden diese als Gruppen von mindestens 3 und maximal 5 Einheiten festgesetzt.

Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig, weil sie sich durch die Begrünung in die Blockinnenbebauung einfügen.

Carports und Stellplätze

Die Lage der im Bebauungsplan festgesetzten Carports und Stellplätze sind so gewählt, dass der Schutz des Wohnens der Blockinnenbereiche gewährleistet ist.

6.5 Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Josef-Bitschnau-Straße im Norden des Plangebietes. Die innere Erschließung erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich), deren Unterverteilung über eine private Erschließung (GFL-Flächen) zu sichern ist.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Besucherstellplätze vorgesehen. Anwohnerstellplätze sowie darüber hinausgehende Stellplätze sind auf den mit GFL und St/CP gekennzeichneten Flächen vorgesehen.

Im Bebauungsplan werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um Wegebeziehungen und Versorgungstrassen, sowie deren Andienung, zu sichern.

Hinweis: Die mit“ GFL 3“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien und dem Eigentümer der angrenzenden Rekultivierungsfläche zu belasten. Über diese Fläche führt der Wartungs- und Rettungsweg der Deutschen Bahn AG zu den Gleisabschnitten des Königsdorfer-Einschnitts. Des Weiteren ist es der Zuwegung zu der rekultivierten Fläche des ehemaligen Quarzkiestagebaus, der nach Fertigstellung als Naherholungsgebiet dienen soll.

6.6 Ökologie und 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. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von dem Büro „SMEETS Landschaftsarchitekten“ 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.

Der vorliegende Umweltbericht und der dazugehörige landschaftspflegerische Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan HO 322 „Am Winterberg“ umfasst die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung und stellt die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs dar.

Durch die geplante Bebauung entsteht für den Bereich des Bebauungsplanes HO 322 ein Kompensationsdefizit von ca. 500 ökologischen Wertpunkten.

Zur Deckung des ermittelten ökologischen Kompensationsdefizits wird in Abstimmung mit der Kolpingstadt Kerpen eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche einer bereits vollzogenen und den Vorhaben zugeordnete Kompensationsfläche aus dem städtischen Ausgleichsflächenpool.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Planung werden Flächen, die erstmalig einer Bebauung zugeführt werden, versiegelt. Daher wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags durch das Büro Smeets, Erfstadt im Mai 2018 erarbeitet.

Neben der Kompensationsberechnung und -bilanzierung werden im Bebauungsplan eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen getroffen, die aktiv dazu beitragen sollen, das Neubaugebiet aus landschaftspflegerischer Sicht zu optimieren und in den grünen Charakter der näheren Umgebung des Plangebietes zu integrieren.

Für alle Bäume und Sträucher, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt sind gilt, dass diese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind. Näheres zu Art und Umfang bestimmt der landschaftspflegerische Begleitplan.

6.7.1 Begrünung nicht überbauter Fläche

Um den grünen Charakter der näheren Umgebung des Plangebietes fortzuführen und eine Verbindung zwischen der Wald- und Rekultivierungsfläche zu schaffen, sind generell alle nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Die festgesetzte Baumreihe im südlichen Plangebiet verstärkt den verbindenden Charakter der im Osten und Westen angrenzenden Grünflächen.

6.7.2 Begrünung öffentlicher Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen setzen sich aus den Maßnahmenflächen 2 und 3 zusammen. Diese sollen als Sichtschutz zwischen dem Wohngebiet und der Josef-Bitschnau-Straße dienen, sowie als Puffer zum angrenzenden Wald an der „Villa Winter“ und daher art- und fachgerecht gepflegt und auf Dauer erhalten werden.

6.7.3 Begrünung privater Grünflächen

Die Böschung im Süden des Plangebiets stellt die dritte Maßnahmenfläche dar. Diese ist auf Grund der Standsicherheit in Gänze zu erhalten. Eingriffe bedürfen der Zustimmung der Kolpingstadt Kerpen und der Vorlage entsprechender Gutachten.

6.7.4 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind entsprechend den Erkenntnissen aus der Artenschutzprüfung des Büros Smeets folgende Maßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt:

- Für notwendige Rodungs- und Gehölzarbeiten und die Baufeldräumung sind die §§ 39 Abs. 5 [Allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.] zu beachten.
- Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden (Brut-)Vögel, Reptilien und Amphibien hat die Baufeldräumung ausschließlich in der Zeit von Oktober bis Februar zu erfolgen. Kann die Beschränkung der Fäll- und Rodungszeit bzw. die Bauzeitenbeschränkung begründet nicht eingehalten werden, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen und alternativ eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Vorhandene Geländevertiefungen, in denen sich Wasser ansammelt, sollten in den Wintermonaten, spätestens jedoch bis Anfang Februar, mit geeignetem Substrat verfüllt werden, um eine Wiederbesiedelung durch Amphibien zu verhindern. Als Ersatz werden in den an das Wohngebiet angrenzenden Gehölzbereichen Ausgleichshabitate geschaffen.

Für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wird auf Kapitel 4.3 verwiesen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben vor dem Hintergrund der Planungsziele im Hinblick auf seine möglichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter so verträglich wie möglich gestaltet wurde, so dass die verbliebenen Auswirkungen als unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes einzustufen sind.

6.7.5 Externe Ausgleichsfläche

Zur Deckung des Ausgleichsdefizits wird außerhalb des Plangebietes eine Fläche aus dem Ausgleichsflächenpool der Kolpingstadt Kerpen für die erforderliche Kompensation von 3.339 ÖWP (Ökowertpunkten) planungsrechtlich gesichert. Es handelt sich um die Ausgleichsfläche Nr. 39 (Gemarkung Horrem, Flur 6, Flurstück 98). Die Fläche ist insgesamt 4.582 m² groß und wurde durch

Obstbaumpflanzungen sowie eine streifenförmige Nachsaat mit autochthonem Saatgut um 4 ÖWP aufgewertet.

6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (GRANER + PARTNER: 2017) erfolgte eine Ermittlung der Schallimmissionen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastung. Für das Plangebiet und die angestrebte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind grundsätzlich die Schallrichtwerte (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) gem. TA-Lärm einzuhalten.

Die Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes werden durch den Schienenverkehr dominiert. Durch den Straßenverkehr sind insgesamt geringere Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Diese erreichen jedoch im Nahbereich der Josef-Bitschnau-Straße eine Belastung von >60 dB(A) am Tag und >50dB(A) in der Nacht, die jedoch nach Süden deutlich abnimmt.

Im Hinblick auf die Orientierungswerte der DIN 18005 sind für ein allgemeines Wohngebiet nach Einschätzung des Fachgutachters Überschreitungen zu erwarten, die besondere Schutzmaßnahmen erfordern. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung/Schalldämmmaß der Außenfassade), durch diese wird sichergestellt, dass gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden.

6.9 Ver- und Entsorgung

Der Untergrund ist gemäß Bodenerkundung sehr inhomogen und setzt sich u.a. aus Auffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit zusammen. Bei der Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer sind Bodenumlagerungen und dadurch bedingt, Setzungen zu befürchten. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers nicht möglich.

In der Generalentwässerungsplanung für den Stadtteil Horrem ist das Gebiet berücksichtigt.

6.10 Gestalterische Festsetzungen

Zur Entwicklung eines homogenen Ortsbildes werden im Plangebiet gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Dabei werden die Festsetzungen so getroffen, dass zum einen die Entstehung eines geordneten städtebaulichen Gesamtbildes unterstützt wird, zum anderen aber auch angemessene individuelle Gestaltungsmöglichkeiten verbleiben.

6.10.1 Bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter

Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind in Tiefgaragen oder Gebäuden zu integrieren oder durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen (z.B. Hecken oder Strauchpflanzungen) einzufassen. Dadurch wird ein ansprechendes und geordnetes Gesamtbild unterstützt.

6.10.2 Werbeanlagen

Um den Charakter eines Wohngebietes im Vordergrund zu halten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fenstersohlbank des ersten Obergeschosses zulässig.

6.10.3 Carports

Um ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild auch auf den St/CP Flächen zu erreichen sind Carportanlagen nur als Gruppen mit mindestens 3 und maximal 5 Einheiten, mit einer Höhe von maximal 3 m und nach einheitlichem Typ herzustellen. Als Material sind Holz oder Kombinationen aus Holz und Metall in gleicher Farbe zulässig.

6.10.4 Einfriedungen der Vorgärten und Stellplätze

Mit dem Ziel ein offenes und grünes Wohnquartier zu schaffen, sind Einfriedungen der Vorgärten nur als maximal 80 cm hohe lebende Hecken im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und erschließender öffentlicher oder privater Fläche) und den Stellplatzflächen (St/CP) zulässig.

6.10.5 Einfriedungen gegenüber Nachbargrenzen

Einfriedungen gegenüber Nachbargrenzen sind nur als lebende Hecken, ggf. mit einem bis zu 1,8 m Stabgitterzaun, zulässig. Auch hier steht das Merkmal des grünen Stadtquartiers im Vordergrund.

6.10.6 Fassaden

Für ein homogenes und harmonisches Erscheinungsbild wird das Hauptfassadenmaterial als Mauerwerk und / oder Putz in nur einer Farbe je Baukörper festgesetzt. Auf bis zu maximal 30 % der Flächen sind andere Farben und Materialien zulässig, um architektonische Akzente zu setzen.

7. 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. Hiermit soll u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie den Belangen des Natur- und Artenschutzes, der Bodendenkmalpflege wie auch des Boden- und Wasserschutzes Rechnung getragen werden.

Kerpen, den 21.06.2018

Joachim Schwister

(Technischer Beigeordneter)