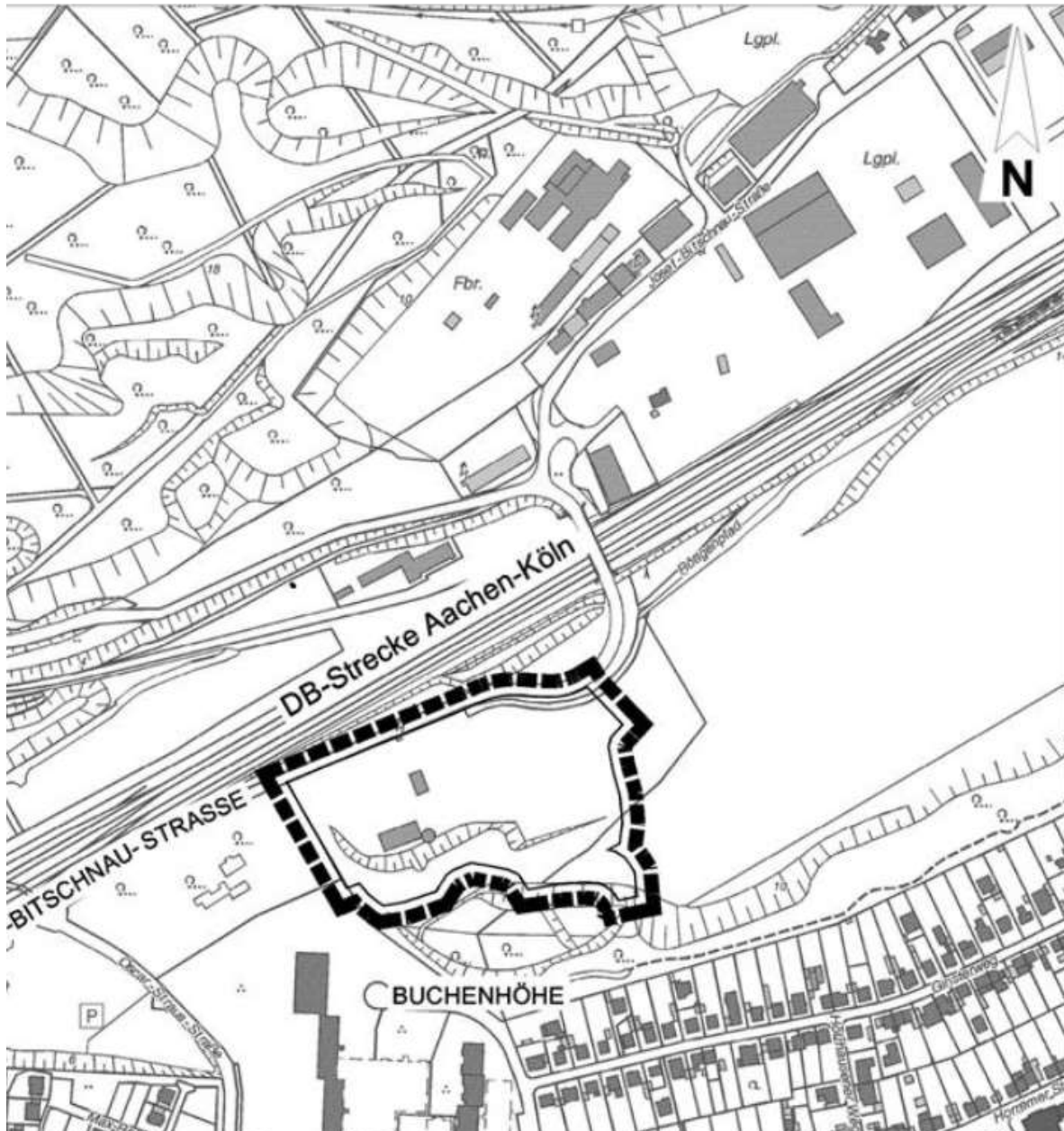


Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB



Bebauungsplan HO 322 „Am Winterberg“, Stadtteil Horrem



Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Planungsalternativen macht.

1. Inhalt des Bebauungsplans HO 322 „Am Winterberg“

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.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet „Am Winterberg“ befindet sich am nord-östlichen Rand des Stadtteils Kerpen-Horrem im Ortsteil Neu-Bottenbroich 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 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.



Abbildung 1: städtebauliches Konzept "Am Winterberg", 2018

Basis für den Bebauungsplan HO 322 ist ein städtebauliches Konzept, dass 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 Wohnräumen, 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 Konzepts 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.

1.4 Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss:

Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr:	25.08.2015
Rat der Kolpingstadt Kerpen:	08.09.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	19.10.2015 bis 16.11.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden:	19.10.2015 bis 16.11.2015

Offenlagebeschluss:

Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr:	19.06.2018
Rat der Kolpingstadt Kerpen:	04.07.2018
Öffentliche Auslegung:	28.08.2018 bis 28.09.2018
Beteiligung der Behörden und TÖB:	06.06.2018 bis 13.07.2018

Satzungsbeschluss:

Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr:	04.12.2018
Rat der Kolpingstadt Kerpen:	18.12.2018

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht, erstellt durch das Büro Smeets Landschaftsarchitekten, ermittelt und bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter „Mensch, Gesundheit und Bevölkerung“, „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, „Fläche“, „Boden“, „Wasser“, „Klima und Luft“, „Landschaft“, und „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ und deren Wechselwirkungen.

Auf dieser Grundlage werden im Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen erarbeitet, die in den textlichen Festsetzungen und den Empfehlungen und Hinweisen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ebenfalls durch das Büro Smeets Landschaftsarchitekten (August 2018) berücksichtigt.

Insgesamt werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans HO 322, unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung- und Minderung sowie der innerhalb des Geltungsbereiches zur Aufwertung beitragenden landschaftspflegerischen Maßnahmen, voraussichtlich keine unzulässigen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht.

Die ermittelten Umweltauswirkungen, die i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB als erheblich eingeschätzt werden, sind bei der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt worden. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) ist über die Kontrollinstrumente der Bauleitplanung und nachgelagerter Genehmigungsverfahren gewährleistet.

Die eingriffsrelevanten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind im vorliegenden Fall insbesondere auf die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Baukörpern zurückzuführen. Die zusätzliche Flächenbeanspruchung für Bauwerke oder Verkehrsflächen betrifft überwiegend den zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes, während in den Randbereichen überwiegend bestandssichernde oder gestalterische Maßnahmen zum Einsatz kommen.

Die visuellen Wirkungen der geplanten Gebäude reichen auch über das eigentliche Plangebiet hinaus, betreffen aber im näheren Umfeld einen bereits überformten und vorbelasteten Raum.

Auf der Grundlage des betroffenen Landschaftsraumes ist festzustellen, dass im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt, die abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Luft / Klima) und das Landschaftsbild unter Berücksichtigung üblicher Vermeidungsmaßnahmen keine besonderen Wert- und Funktionselemente beeinträchtigt werden.

Zur Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs sind sowohl Maßnahmen außerhalb als auch innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Bei den Maßnahmen im Plangebiet handelt es sich um Freiflächen, die spätestens nach Beendigung der Baumaßnahme für landschaftspflegerische Maßnahmen zur Verfügung stehen. Sie sind auf der Grundlage des Bebauungsplans und des städtebaulichen Konzeptes nach Art und Lage konkretisiert und im Maßnahmenplan als ökologisch bewertete Biotoptypen dargestellt.

Sie werden im Bebauungsplan als Inhalte des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB festgesetzt. Wesentliche Ziele der innergebietlichen Maßnahmen sind die Einbindung der geplanten Wohngebäude in die Landschaft sowie die Aufwertung und Strukturie-

zung der zukünftig geplanten Freiflächen.

Mit der Durchführung der vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kann der Eingriff nach derzeitigem Planungsstand zu ca. 95 % innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Das verbleibende Defizit kann durch externe Maßnahmen des städtischen Ökokontos kompensiert werden.

Auf Ebene des Bebauungsplans Ho 322 wird die Planung im Hinblick auf die ermittelten Umweltbelange so optimiert, dass die Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden. Im Zuge der Planung wurde die Gebäudekubatur an die örtlichen schalltechnischen Anforderungen und die topographischen Verhältnisse (insb. des südlich angrenzenden Steinhanges) angepasst. Die im Inneren des Wohngebietes auf der schallabgewandten Seite gelegenen Außenflächen sollen zudem eine möglichst störungsarme Nutzung für die ortsansässige Bevölkerung ermöglichen.

Naturschutzfachlich höherwertige Wald- und Gehölzflächen sowie schützenswerte Einzelbäume werden vollständig in die Planung integriert.

Das vorliegende Planvorhaben stellt somit im Hinblick auf die Umweltbelange eine weitest möglich konfliktarme Lösung dar.

3. Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.09.2015 wurde in der Zeit vom 19.10.2015 bis einschließlich zum 16.11.2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Insgesamt vier Bürger haben Anregungen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 14.10.2015 aufgefordert, ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 27.11.2015 abzugeben. Insgesamt 15 Behörden haben Stellung genommen. Die Anregungen konnten weitgehend berücksichtigt werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung noch eine Entwurfsstudie des Bebauungsplanes beigelegt war, die eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern vorsah und eine Wegeverbindung zwischen der Buchenhöhe und dem Plangebiet vorsah. Der städtebauliche Entwurf wurde zur Offenlage geändert.

3.1.1 Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger

Die häufigste Anregung aus der Bürgerschaft war der Verzicht auf den geplanten Fußweg zwischen Buchenhöhe und dem Plangebiet. Dieser Fußweg liegt nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes ist und somit auch nicht Bestandteil der Planumsetzung. Des Weiteren wurde in Frage gestellt, ob eine Wohnbebauung auf Grund des enormen Verkehrslärms der Bahn und des LKW-Verkehrs zum Gewerbegebiet Josef-

Bitschnau-Straße an dieser Stelle sinnvoll ist. Eine lärmverträgliche Planung wurde angeregt, welcher im weiteren Verfahren auch entsprochen wurde, sowie ein schalltechnisches Gutachten durchgeführt, welches die Zulässigkeit eines allgemeinen Wohngebietes geprüft und unter entsprechenden Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen bestätigt hat. Ebenso wurde der Erhalt der bestehenden Gehölzstruktur, insbesondere des bewaldeten Hangs zur Buchenhöhe, angeregt. Alle vorhandenen, im Plangebiet liegenden Grünflächen werden auch als solche festgesetzt und um weitere ergänzt. Auf Bedenken bezüglich der weiteren Entwicklung der angrenzenden Rekultivierungsfläche konnte in diesem Verfahren nicht vertieft eingegangen werden, da diese Fläche außerhalb des Plangebietes liegt und dem Bergrecht unterliegt.

3.1.2 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-3 „Röttgenhalde und landwirtschaftliche Flächen bis an die A4“ und sollte daher durch seine Festsetzungen im Bebauungsplan die Waldflächen, geschützten Gebiete und die Deponie nicht beeinträchtigen. Dieser Anregung wird durch Festsetzungen entsprochen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Wegeverbindung zur Buchenhöhe ein Verstoß gegen die Verbotsbestimmungen des Landschaftsplanes 6 darstellt. Diese Wegeverbindung ist nicht mehr Bestandteil der aktualisierten Planung.

Auf Grund der bisherigen Nutzung wurde darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf eine Wohnnutzung durch Untersuchungen zu klären ist, ob Schadstoffe im Boden enthalten sind. Eine durchgeführte Untersuchung konnte keine Verunreinigungen feststellen. Weitere Untersuchungen zum Baugrund sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes durch den Bauherrn/ggf. Bauträger durchzuführen.

Auf Grund der Nähe zur Bahnlinie wurde darauf hingewiesen, dass erhebliche Beeinträchtigungen, insbesondere durch Lärm entstehen können. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten durchgeführt und entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Durch die Betroffenheit der Grundwasserabsenkung und den zu erwartenden Grundwasseranstieg, kann es im Plangebiet zu Bodenbewegungen kommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Es wurde der Hinweis gegeben, dass über das Plangebiet eine Zuwegung zu den Gleisen weiterhin bestehen muss, da es sich um einen Rettungs- und Wartungsweg handelt. Dieser wurde durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

3.2 Offenlage und Behördenbeteiligung § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 20.08.2018 wurde in der Zeit vom 28.08.2018 bis einschließlich zum 28.09.2018 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 durchgeführt. Insgesamt zwei Bürger haben Anregungen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 20.08.2018 aufgefordert, ihre Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 28.09.2018 abzugeben. Insgesamt 18 Behörden haben Stellung genommen.

3.2.1 Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger

Wie bereits in der frühzeitigen Beteiligung wurden insbesondere die Themen „Fußweg zwischen Plangebiet und Buchenhöhe“ und „Abstandsfläche zum Wald“ angesprochen.

Der Fußweg ist nach wie vor nicht Bestandteil dieser Planung und war auch nicht mehr im Planentwurf zur Offenlage dargestellt. Daher wurde diese Anregung zur Kenntnis genommen.

Der Anregung die Abstandsfläche zum Wald im Süden auf 35 m zu vergrößern, wie auch bereits vom Landesbetrieb Wald und Holz gefordert, wird nicht entsprochen. Um einerseits die Belange der Waldflächen sowie andererseits die Belange zur Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu berücksichtigen, wird auf Ebene des Bebauungsplanes ein Hinweis zum Sachverhalt aufgenommen. Dabei wird u.a. auf die latente Gefahr durch die Waldnähe (z.B. Sturmschäden, Waldbrand), den allgemeinen Haftungsausschluss der Waldeigentümerin, die Duldung von Beeinträchtigungen (z.B. Laubfall, Überhang) sowie auf die erhöhte Verkehrssicherungspflicht der Waldeigentümerin hingewiesen.

Darüber hinaus wurde die Freihaltung von Flächen von Bepflanzung für eine optionale Wegeverbindung in Richtung „Villa Winter“ in Frage gestellt. Im Bebauungsplan ist lediglich eine optionale Anbindung an eine weder zeitlich noch planerisch feststehende Wegeverbindung festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung soll ein von hochwertigen Gehölzanpflanzungen frei gehaltener Korridor geschaffen und damit verhindert werden, dass bei einer Anbindung der angrenzenden Fläche massive Eingriffe in Anpflanzungen erforderlich werden.

3.2.2 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Mehrheit der vorgebrachten Bedenken/Anregungen wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Angeregt wurde die Festsetzung von Insekten- und Fledermausverträglichen Beleuchtungsmitteln, welcher entsprochen wurde.

Der Anregung auf der Josef-Bitschnau-Straße vor dem Plangebiet eine 30 km/h Zone einzuführen wird nicht entsprochen, da dies aus Sicht der Verkehrsplanungsabteilung nicht notwendig ist und dies auch kein durch den Bebauungsplan zu regelnder Belang ist. Der Anregung nicht überbaubare Flächen zu begrünen wird entsprochen. Die Begrünung von Dächern- und Fassaden wird jedoch nicht festgesetzt, sondern empfohlen um dem Vorhabenträger die Gestaltungsfreiheit zu lassen – der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Der Anregung zur Herstellung von Amphibiengewässern wird insofern entsprochen, als dass es Festsetzungen zum Artenschutz gibt, in denen der explizite Umgang mit vor kommenden Vögeln, Amphibien und Insekten vorgegeben ist.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Nach Auffassung der Kolpingstadt Kerpen bietet sich die mit ausschließlich Betriebsstätten genutzte, auf einem ebenen Plateau gelegene, in Teilen versiegelte Fläche für eine Wohnbebauung an.

Im Sinne des Baugesetzbuches erfolgt die städtebauliche Entwicklung durch Überplanung bereits baulich genutzter Flächen als Maßnahme zur Innenentwicklung. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof (ca. 300m) und der unmittelbaren Nachbarschaft zu Neu-Bottenbroich ist diese Fläche für eine harmonische Arrondierung des Siedlungsraums mit dem Landschaftsraum geeignet und städtebaulich sinnvoll.

Da die Nachfrage nach günstigem und gut gelegenen Wohneigentum in zum ÖPNV exponierten Lagen im gesamten Stadtgebiet groß ist, war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 2015 zunächst die Planung von Einfamilienhäusern die Grundlage. Auf Grund der Lage, der Nachfrage nach günstigem Wohnraum und der Lärmimmission durch den Schienenverkehr ist von der bisherigen Planung abgewichen worden und Geschosswohnungsbau mit einer Lärmreduzierenden Gebäudestellung an diesem Standort durch Neuaufstellung beschieden worden.

Aus diesem Grund wird eine anderweitige Nutzung der Fläche als nicht zielführend erachtet.

5. Zusammenfassung

Ziel der Planung ist es, für den ehemaligen gewerblich genutzten Bereich des Quarzkiestagebaubetriebes die planungsrechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Folgenutzung zu schaffen. Mit der Planung soll der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Auf Grund der angrenzenden zu schützenden Wald- und Rekultivierungsflächen ist der rücksichtsvolle Umgang sowie die Einbindung des Neubaugebiets in die vorhandenen Grünstrukturen von besonderer Bedeutung. Durch die Abgrenzung des Plangebietes und die getroffenen Festsetzungen, werden die durch den FNP als Waldflächen ausgewiesenen angrenzenden Flächen geschützt und aus der weiteren Entwicklung der Fläche ausgenommen. Dadurch wird der Mehrheit der Anregungen aus der Beteiligung von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange Sorge getragen.

Der städtebauliche Entwurf, welcher dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht eine Realisierung von ca. 100 Wohneinheiten in von Form von Geschosswohnungsbau vor. Das Konzept sieht eine zur Josef-Bitschnau-Straße gewandte zum Süden hin Lärm mindernde Gebäudeform vor. Die Idee des städtebaulichen Entwurfs ist die Schaffung von günstigen Wohnungen für z.B. Studenten, die Wert auf die Nähe zum ÖPNV legen.

Kerpen, Mai 2020

gez. Hennecken
(Abteilung 16.1)