1. Planungsanlass

Die aktuellen Flächen und Raumverfügbarkeiten des Baubetriebshofes (BBH) und der Feuer- und Rettungswache (FW/RW) an der Sindorfer Straße sind zu gering, sodass die Arbeitsschutz-Anforderungen nicht mehr vollumfänglich eingehalten werden können.

Es ist ein Neubau der Rettungswache, Feuerwache und Leitstelle in einem phasierten Ansatz auf dem aktuellen Bestandsgelände der FW/RW und des BBH geplant. Die Priorität liegt zunächst auf dem Neubau der Rettungswache und dem Umbau der Feuerwache.

Für den Neubau der Rettungswache müssen zunächst wesentliche Flächen des Baubetriebshofes verlagert werden, sodass sich schnellstmöglich der Neubau des BBH auf einem neuen Grundstück ergibt.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Kerpen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 388 „Neubau Baubetriebshof“ wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen
- im Westen durch und landwirtschaftlichen Flächen
- im Norden durch die Humboldtstraße bzw. dem Gewerbegebiet „Lörsfelder Busch“
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und der Straße „Auf dem Bauer“

Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, die genaue Abgrenzung dem städtebaulichen Entwurf im Maßstab 1:500 zu entnehmen

3. Bestehende Situation

Aktuell befinden sich innerhalb des Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Norden an die Humboldtstraße angrenzen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes KE 388 „Neubau Baubetriebshof“ ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau des Baubetriebshofs zu schaffen.

Ein weiteres Ziel, was mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt wird, ist der Umgang mit dem Klimawandel, der eine zentrale Herausforderung für die Stadtplanung und Stadtentwicklung darstellt. Einerseits gilt es die Treibhausgasemissionen und den Endenergiebedarf gemäß dem integrierten Klimaschutzkonzept der Kolpingstadt Kerpen drastisch zu reduzieren. Andererseits muss die Stadt sich bereits heute auf schleichende Klimaveränderungen und zunehmende Extremwetterereignisse einstellen, nicht zuletzt um sich der kommunalen Daseinsvorsorge anzunehmen. Daher gilt es im Rahmen der Bauleitplanung klimatische Auswirkungen der Planungen zu bewerten und ggf. Minderungs- und bzw. Vermeidungsmaßnahmen zu definieren und durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern und somit wichtige Voraussetzungen für eine energieeffiziente Stadt und gleichzeitig klimaangepasste und resiliente Siedlungsstrukturen zu schaffen. Ziel ist die Entstehung eines „grünen klimaneutralen Baubetriebshofes“.

5. Vorhandenes Planungsrecht

5.1 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.

5.2 Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kolpingstadt Kerpen stellt für den Planbereich des Bebauungsplanes KE 388 „Neubau Baubetriebshof“ folgende Nutzungen dar:

- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport-und Erholungseinrichtungen

Aufgrund dieser Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes kann der Bebauungsplan in Teilbereichen nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt werden. Es wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich erforderlich, die zukünftig ebenfalls durchgeführt wird.

5.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet wird derzeit von den rechtskräftigen Bebauungsplänen KE 16 abgedeckt. Der Bebauungsplan KE 16 wird zukünftig in den betroffenen Teilbereichen durch den Bebauungsplan KE 388 „Neubau Baubetriebshof“ überplant. Zur Umsetzung der planerischen Ziele ist dies erforderlich.

6. Erläuterung der Planinhalte

6.1 Planungskonzept

Das derzeitige Planungskonzept des Bebauungsplanes KE 388 „Neubau Baubetriebshof“ sieht das Verwaltungsgebäude direkt im Norden des Flurstücks an der Humboldtstraße. Im Zentrum des zukünftigen Geländes ist der Stellplatz der verschiedenen Nutzfahrzeuge. Im Süden und Westen des Grundstückes werden zukünftig die Stellplätze für PKWs untergebracht. Ergänzt werden die zuvor aufgelisteten Nutzungen durch einzelne Lagerhallen/Werkstätten und Lagerfreiflächen für die verschiedenen Arbeitsbereiche.

6.2 Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Humboldtstraße an und soll zukünftig über eben jene auch erschlossen werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird diese Variante, aber auch weitere Varianten durch ein Fachbüro untersucht werden.

6.3 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird es Untersuchungen geben, in wie weit eine Versickerung auf den Grundstücken selbst gemäß § 44 WHG möglich sein wird.

6.4. 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.

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.

Zusätzlich sollen bereits parallel zum Bauleitplanverfahren auch schon Untersuchungen durchgeführt werden, um das Ziel eines grünen klimaneutralen Baubetriebshofes zu realisieren.

Der Baubetriebshof trägt so zur nachhaltigen Stadtentwicklung und klimafreundlichen Infrastruktur in der Kolpingstadt Kerpen bei und steigert so die Attraktivität der Region dauerhaft. Die nachhaltige Gestaltung des Baubetriebshofs bezieht sich auf die Wahl der Baustoffe und Materialien, die Energieversorgung, die Aufenthaltsqualität sowie das Tagesgeschäft. Als Maßgabe können hier zum Beispiel die Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) Anwendung finden.
Es ist angedacht, sowohl die Dachflächen, als auch die Fassaden zu begrünen. So wird die mikroklimatische Situation verbessert und die Aufenthaltsqualität erhöht sowie die städtebauliche Qualität gefördert und das Quartier aufgewertet.

Der Baubetriebshof, als einer der energieintensivsten kommunalen Betriebe, soll bilanziell energieautark werden. Hierzu ist ein umfängliches Energiekonzept zu erarbeiten. Im Vordergrund steht die Minimierung des Energiebedarfs. Die benötigte Energie wird durch Erneuerbare Energien bereitgestellt: stromseitig z. B. mit PV, wärmeseitig z. B. mittels thermischer Verwertung anfallenden Grünschnitts der Stadtpflege. Ebenso ist es denkbar, Geothermie zu nutzen und ggfs. Synergien zur geplanten, benachbarten Europaschule herzustellen.

Im Konzept wird dargestellt wie die Sektoren miteinander verkoppelt werden und Mobilität mitberücksichtigt wird, z. B. mit Elektroladesäulen für den eigenen Fuhrpark, Mitarbeitende und die Öffentlichkeit.
Denkbar ist auch eine Wasserstofftankstelle, die nicht nur für den Fuhrpark des Baubetriebshofs genutzt wird, sondern auch für (Schul-)Busse sowie Fahrzeuge des umliegenden Gewerbes nutzbar gemacht wird. Die Versorgung der Tankstelle kann dann durch die im Konzept „SpeicherStadtKerpen“ geplante grüne Wasserstofferzeugung erfolgen.
Weiterhin soll Regen- und Grauwasser z. B. zur Deckung des Wasserbedarfs für Kehrmaschinen, Fahrzeugwäsche und Soleerzeugung genutzt werden.

7. Lärmschutz

Um die Auswirkungen des Neubaus des Baubetriebshofs auf das im Süden des Plangebiets befindlichen Wohnquartier, sowie auf den im Westen befindlichen Friedhof festzustellen, ist ein Lärmgutachten notwendig, welches im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens beauftragt wird.

8. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keinerlei Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

9. Bodendenkmalpflege

Laut Aussagen vom LVR, zum östlich befindlichen B-Plan Verfahren KE 376 „Neubau Europagymnasium“, liegen im Plangebiet des Baubetriebshofes Hinweise auf vermutete Bodendenkmäler vor.
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird der LVR um Stellungnahme gebeten und das weitere Vorgehen zur Untersuchung dieser Flächen abgestimmt.

10. Bodenordnung

Zur Neuordnung der Flächen ist eine Bodenordnung erforderlich.
Mit Beschluss vom 16.03.2021 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, zur Realisierung des Neubaus des BBH in Priorität 1 die 24.186 m² große Liegenschaft Gemarkung Kerpen, Flur 36, Nr. 284, zu erwerben.
Das Grundstück wurde im Erbpachtsrecht mittlerweile bereits gesichert.

Kerpen im November 2021