

KOLPINGSTADT KERPEN DER BÜRGERMEISTER

Amt/Abteilung: 16.1 / Stadtplanung
Bearbeitung: Stephan Peters

TOP

Drs.-Nr.: **119.20**

Datum : 06.03.2020

| Beratungsfolge | Termin | Bemerkungen |
|--|------------|-------------|
| Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr | 17.03.2020 | -abgesagt- |
| Stadtrat | 31.03.2020 | |

Öffentlicher Teil

Nichtöffentlicher Teil

Bebauungsplan BL 270/3. Änderung "Am Lechenicher Weg", Stadtteil Blatzheim hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Durch die Vorlage entstehen keine haushaltsrelevanten Kosten

Durch die zu beschließende Maßnahme entstehen Kosten von 4000 € (s. Anlage)

Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung;
Haushaltsansatz im Haushaltsjahr : 2020
Produktsachkonto: 51511900

Mittel müssen über- außerplanmäßig bereitgestellt werden;
Im Haushaltsjahr :
Produktsachkonto:
Deckung:

Mittel sollen im/in folgenden Haushaltsjahr/en veranschlagt werden:

Durch die Vorlage entstehen stellenplanmäßige Auswirkungen (s. Begründung)

Pflichtaufgabe

Freiwillige Aufgabe

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr der Kolpingstadt Kerpen empfiehlt/der Rat der Kolpingstadt Kerpen beschließt:

1. Die gem. § 3 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Bürger sowie die gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. den Verwaltungsvorschlägen (Anlage 3 und 4) auszuräumen.

| Sachbear- beitung | Abteilungs- leitung | Amtsleitung | Zuständiger Dezernent | Mitzeichnung Dez. Amt | Kämmerer | Bürgermeister | Abt. 10.1 Ratsbüro |
|----------------------|------------------------|-------------|--------------------------|-----------------------------|----------|---------------|-----------------------|
| gez. Peters | gez. Mackeprang | N.N. | gez. Schwister | | | gez. Spürck | gez. Lemke |

2. Die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Bürger sowie die gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 3 und 4) auszuräumen.

3. Den Bebauungsplan BL 270/3. Änderung „Am Lechenicher Weg“ als Satzung gem. § 10 BauGB.

Lage des Plangebietes

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.

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

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

MAßNAHME: _____

**ÜBERSICHT Ausgaben / Einnahmen
Aufwendungen / Erträge**

| | lfd. Jahr | 1. Folgejahr | 2. Folgejahr | 3. Folgejahr | 4. Folgejahr |
|--------------------------------------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <u>Einmalkosten</u> | | | | | |
| Ausgaben / Aufwendungen | | | | | |
| Anschaffungskosten (z.B. Baukosten) | 4000 € | | | | |
| Einrichtungskosten | | | | | |
| Personalkosten | | | | | |
| Honorare Architekten/Ingenieure o.ä. | | | | | |
| gesamt: | 4000 € | | | | |
| <u>Einnahmen / Erträge</u> | | | | | |
| Zuschüsse | | | | | |
| Beiträge | | | | | |
| gesamt: | | | | | |
| Aufwand netto: | | | | | |
| <u>Folgekosten:</u> | | | | | |
| Aufwendungen | | | | | |
| Sachkosten (z.B. Unterhaltung) | | | | | |
| Schuldendienste/Zinsen | | | | | |
| Abschreibung | | | | | |
| Personalkosten | | | | | |
| gesamt | | | | | |
| Erträge | | | | | |
| Zuschüsse | | | | | |
| Gebühren | | | | | |
| gesamt | | | | | |

Begründung:

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.

2. Änderungen nach Offenlage gem. § 3 (2) BauGB:

Es wurden nach der Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB Textänderungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung vorgenommen, die als fett und kursiv gekennzeichnet sind. Neben kleinen redaktionellen Änderungen wurde so beispielsweise die Aussage bzgl. der Abwasserbeseitigung aufgrund des Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit des Bodens, geändert. Auf Grund der schlechten Versickerungsmöglichkeit erfolgt die Entwässerung des Bebauungsplan-Gebietes im Mischsystem. Zudem wurden im Bereich der grünordnerischen Festsetzungen einige redaktionelle Änderungen zum besseren Verständnis getätigt, eine Pflanzvorgabe für die Vorgartenzone ergänzt und die Artenliste minimal abgeändert.

Des Weiteren wurde die Festsetzung zur Veränderung der Geländeoberfläche verfeinert. Bis zu maximal 3,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze darf das vorhandene Gelände nur für Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Garagen auf das Straßenniveau durch Aufschüttungen oder Abgrabungen angepasst werden, sofern ein Abstand von mindestens 5,00 m zur hinteren Grundstücksgrenze gegeben ist.

Auch der Passus zur bedingten Festsetzung bzgl. der Stellplatzthematik im WA 1 wurde genauer definiert. So muss der gutachterliche Nachweis erbracht werden, dass, sofern das Angebot einer Tiefgarage im WA1 nicht genutzt wird, die Lärmschutzgrenzen gegenüber dem WA 2 eingehalten werden und gegebenenfalls eine Sichtschutzmauer auf dem Grundstück des WA 1 errichtet wird.

Innerhalb der Begründung wurden die Aspekte der zuvor erwähnten Änderungen der textlichen Festsetzungen ebenfalls passend geändert, sowie das Ergebnis der archäologischen Untersuchung aufgenommen.

3. Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss: PA 05.09.2017 Rat 26.09.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 30.10.2017 – einschl. 30.11.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden: 17.10.2017 – einschl. 30.11.2017

Offenlegungsbeschluss: PA 11.09.2018 Rat 25.09.2018

Offenlegung: 12.11.2018 – einschl. 14.12.2018

Satzungsbeschluss (geplant): PA 17.03.2020 Rat 31.03.2020

4. Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Planverkleinerung

Anlage 3: Stellungnahmen der Behörden

Anlage 4: Anregungen der Öffentlichkeit

Anlage 5: Textliche Festsetzungen

Anlage 6: Begründung mit Umweltbericht, Stand zur Satzung