

Stadt Kerpen
Gutachterverfahren
Umsiedlung Manheim

HEINZ JAHNEN PFLÜGER

Impressum

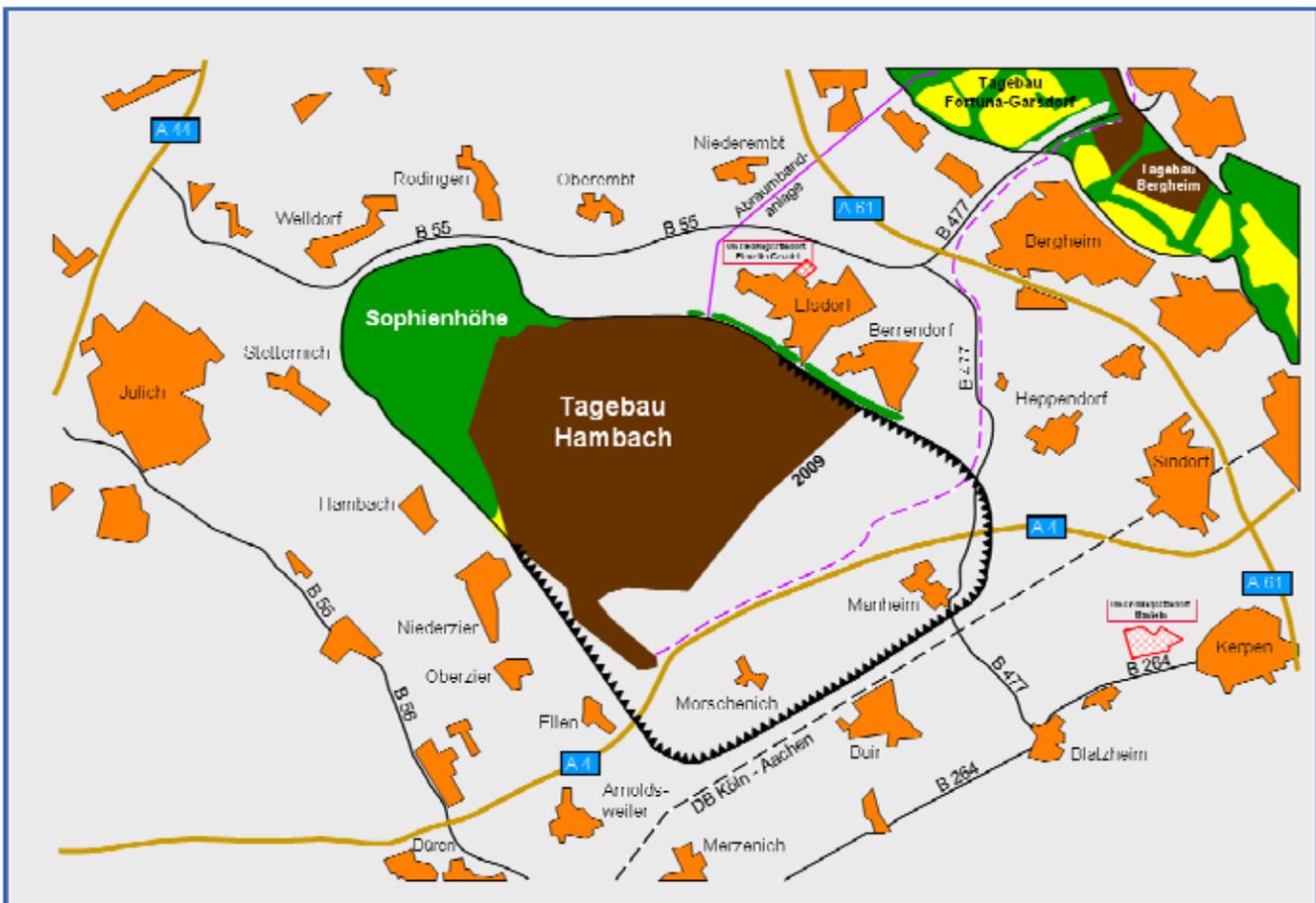
Auftraggeber Stadt Kerpen
Kerpen

Auftragnehmer Heinz Jahnen Pflüger
Aachen
P. Jahnen

Stand 23.04.2009

INHALT

1	Anlass und Gegenstand des Verfahrens	5
2	Verfahren	7
2.1	Auftraggeber	7
2.2	Teilnehmer	7
2.3	Fachliche Betreuung, Rückfragen	7
2.4	Ausgabe der Unterlagen	9
2.5	Workshop	9
2.6	Leistungen	9
2.7	Abgabe	9
2.8	Jury / Beurteilung	11
2.9	Honorar	13
2.10	Eigentums- und Urheberrechte	13
2.11	Weitere Zusammenarbeit	13
2.12	Bekanntgabe der Ergebnisse	13
2.13	Terminübersicht	13
3	Ablauf einer gemeinsamen Umsiedlung	15
4	Ausgangslage in Mannheim	
4.1	Zur Geschichte von Mannheim	21
4.2	Charakteristik von Mannheim	23
4.3	Zur Nutzungen / Flächenanteilen von Mannheim	25
5	Planerische Rahmenbedingungen	27
5.1	Lage und Umfeld	27
5.2	Restriktionen	27
5.3	Anbindung	31
5.4	Chancen und Qualitäten	31
5.5	Grundstücksgößen	33
5.6	Bauabschnitte	33
5.7	Infrastruktur Verteilung / Platzierung	35
5.8	Platzierung Gewerbe / Landwirtschaft	35
6	Städtebauliches Programm	37
6.1	Das Programm	37
6.2	Der Weg zum Städtebaulichen Leitbild	41
6.3	Die Formulierung des Leitbilds mit den Bürgern	43
7	Anlagen	45
7.1	CD mit folgenden Unterlagen:	
7.1.1	Kartengrundlage 1:1000 DWG	
7.1.2	Luftbild Planbereich	
7.1.2.1	Lageplan „Planbereich“ PDF	
7.1.3	Umsiedlung Kerpen-Mannheim, Planungs- und Entwicklungsziele, HJPplaner, Aachen, Bericht PDF	
7.1.4	Anforderungen an die Überbauung von Gasleitungen, RWE Power AG, PDF	
7.1.5	Auslobung	



Der Tagebau Hambach mit seiner Abbaugrenze (Autor: RWE Power)

1

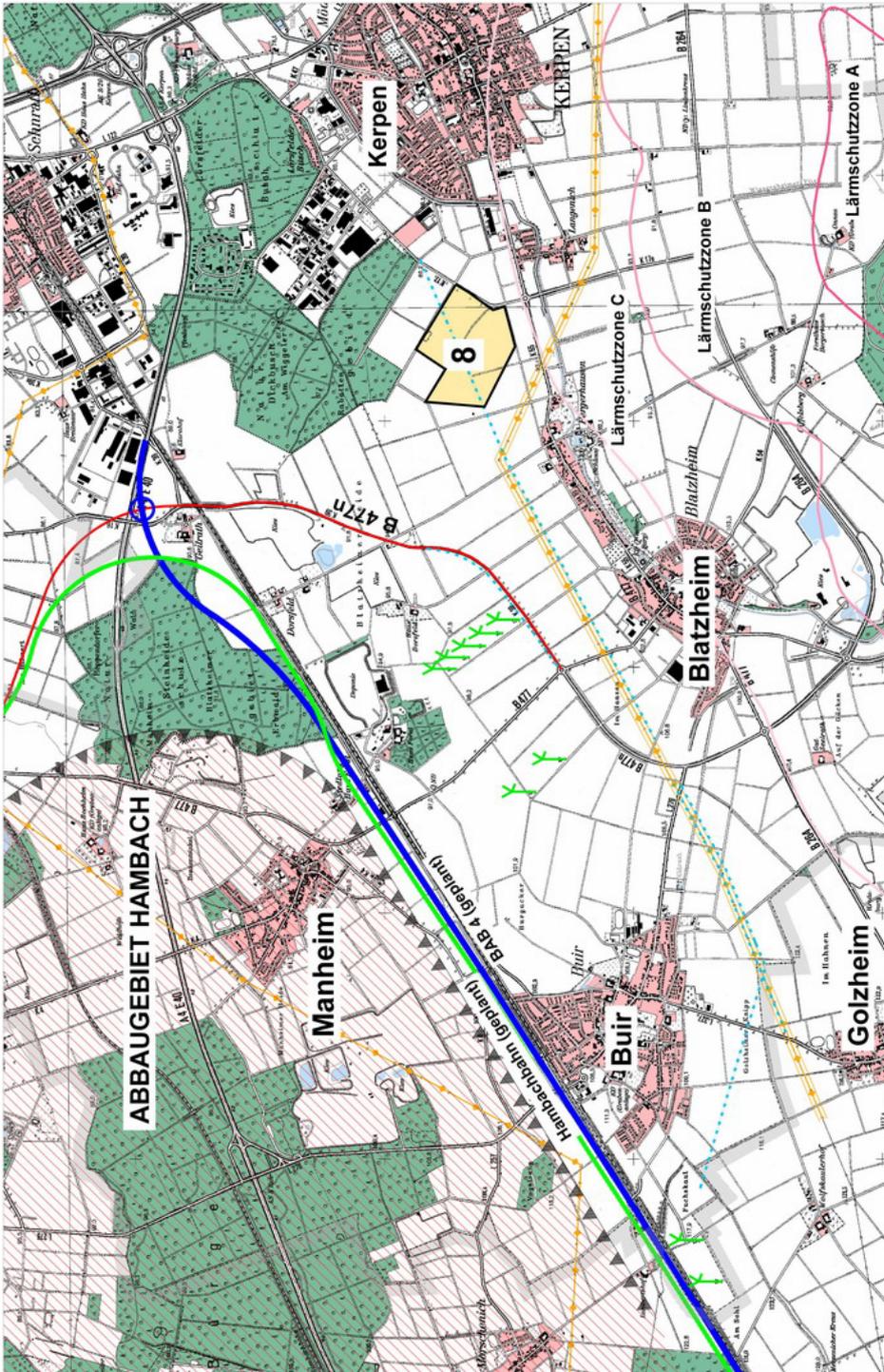
ANLASS UND GEGENSTAND DES VERFAHRENS

Seit der Entdeckung reichhaltiger Braunkohlevorkommen im Rheinland zu Anfang des 19. Jahrhunderts wird hier Braunkohle im Tagebau abgebaut und energetisch genutzt. Da der Abbau im Tagebau zunächst den Rückbau aller aufliegenden Anlagen und Erdformationen erfordert, wird vor Förderung der Braunkohle in einem ersten Umsetzungsschritt die Umsiedlung bestehender Ortslagen notwendig.

Im Rahmen der Planungen zum rheinischen Braunkohle-Tagebau ist geplant den Standortbereich der Ortslage Kerpen- Manheim für den Tagebau „Hambach“ zu erschließen um die hier lagernde Braunkohle zu fördern und zum Zwecke der Energiegewinnung einzusetzen.

Grundlage für diese Planung bildet der Braunkohleplan Hambach, Teilplan 12/1, der am 11.05.1977 für verbindlich erklärt wurde. Die bergbauliche Planung der RWE Power AG sieht die bergbauliche Inanspruchnahme Manheims für das Jahr 2022 vor.

- Planungen**
- Abbaugrenze Tagebau Hambach
 - Autobahn A 4 (neu)
 - Hambachbahn (neu)
 - B 477n
- Restriktionen**
- Hochspannungsleitung mit Sicherheitsstreifen
 - Gasleitung
 - Windkraftanlage
 - Lärmschutzzone C (Fluglärm)



Lageplan Umsiedlungsbereich Mannheim, (Autor: Stadt Kerpen)

2 VERFAHREN

Das Verfahren zur Erlangung von Vorentwürfen für die Umsiedlung von Manheim erfolgt als Gutachterverfahren durch Mehrfachbeauftragung der eingeladenen Planungsbüros.

2.1 AUFTRAGGEBER

Auftraggeber des Gutachterverfahrens ist die Stadt Kerpen zusammen mit der RWE Power AG.

2.2 TEILNEHMER

Als Teilnehmer wurden ausgewählt:

- Prof. Ulrich Coersmeier GmbH, Köln mit Smeets und Damatschek Landschaftsarchitekten
- H + B Stadtplanung, Dieter Beele, Stefan Haase, Köln mit Wiebold Landschaftsarchitekten
- Norbert Post und Hartmut Welters, Dortmund mit Brosk Landschaftsarchitektur und Freiraumplanung
- SGP Architekten und Stadtplaner, Meckenheim mit RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten

2.3 FACHLICHE BETREUUNG, RÜCKFRAGEN

Innerhalb der Stadtverwaltung Kerpen wird die Umsiedlung Manheim betreut:

Herrn Dipl. Ing. J. Mackeprang
Fon: 02237 58432, Fax: 02237 58274,
Mail: Joerg.Mackeprang @Stadt-Kerpen.de

Die fachliche Betreuung des Gutachterverfahrens erfolgt durch das Büro :

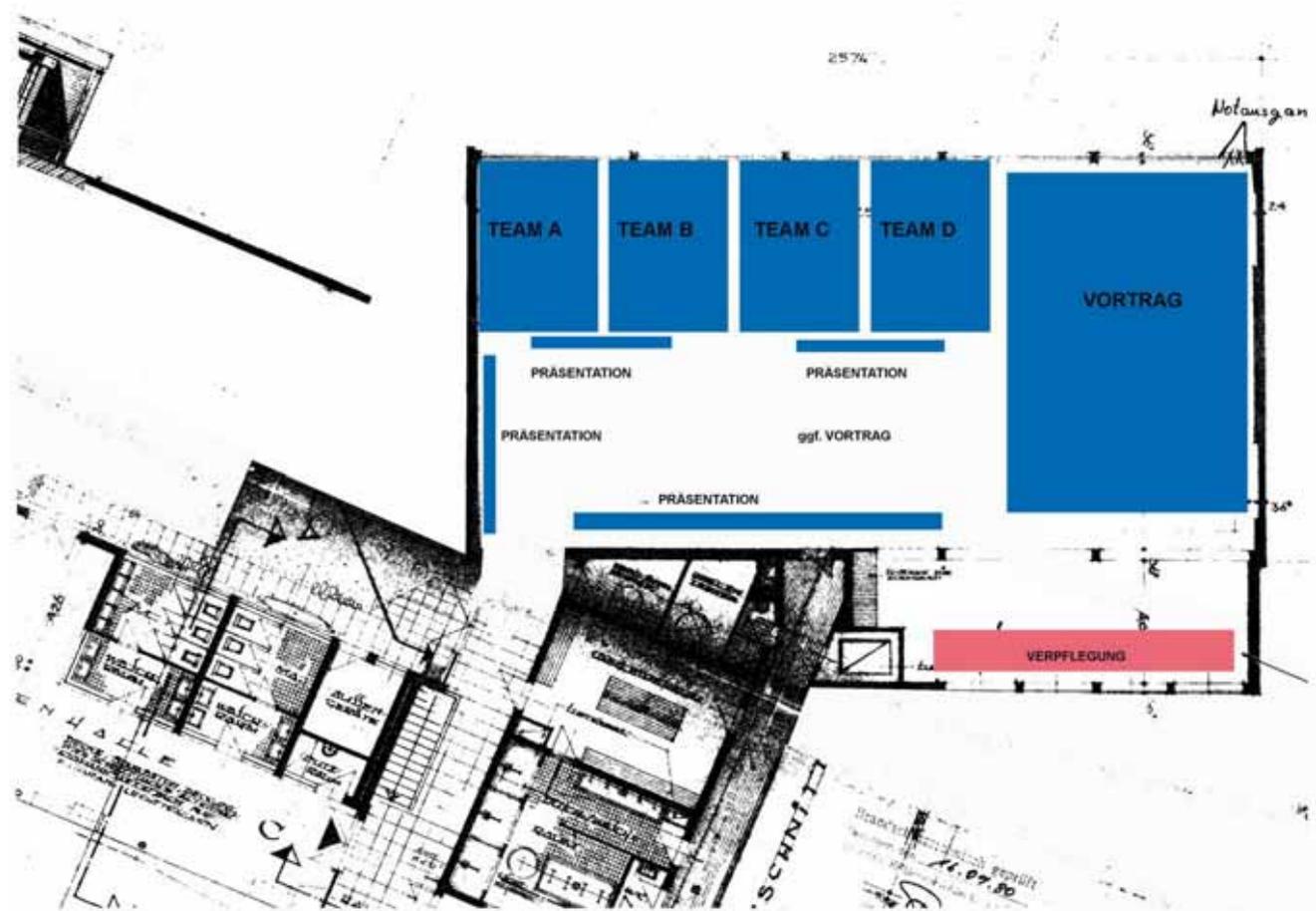
Heinz Jahnen Pflüger (HJPplaner)
Herrn Prof. P. Jahnen
Kasinostraße 76 A
52066 Aachen
Fon: 0241 6082600, Fax: 0241 60826010,
Mail: mail@hjplaner.de

Ausstattung Workshop:

- Arbeitsbereiche Team A, B, C, D, getrennt durch Stellwände
- Arbeitstische, Stühle
- Scanner DIN A 3
- Digitalkamera, Beleuchtung
- USB-Stik
- Laptop
- Beamer
- Leinwand
- Mikrofonanlage
- ca. 50 lfd. m Stellwände

Von den Teilnehmern zu stellen:

- Papier, Skizzenrollen, Stifte usw.
- Rechner / Laptop
- ggf. weitere Unterlagen und Materialien



Grundriss Mehrzweckhalle Manheim, Organisation Workshop

2.4 AUSGABE DER UNTERLAGEN

Die Versendung der Unterlagen erfolgt am 23.04.2009.

2.5 WORKSHOP

Veranstaltungsort: Mehrzweckhalle (Turnhalle) Mannheim, Esperantostr. 10.

Die inhaltliche Bearbeitung der Aufgabenstellung erfolgt als Workshop mit nachfolgender Ausarbeitungszeit. Als Termine wurden festgelegt:

Freitag der 08.05.2009 13:00 bis 19:00 Uhr,

13:00 Uhr: Vorstellung der Aufgabenstellung
anschließend: offene Bearbeitung durch die Büros unter
Anwesenheit und im Dialog mit den Bürgern
18:00 Uhr: Vorstellung erster Ergebnisse durch die Büros.
19:00 Uhr: Ende der Veranstaltung

Samstag der 09.05.2009 09:00 bis 16:00 Uhr,

09:00 Uhr: Bearbeitung der Aufgabenstellung, Rückfragemöglichkeit
15:00 Uhr: Vorstellung der Ergebnisse mittels Beamer durch die Büros,
Diskussion mit den Bürgern.
16:45 Uhr: Ende der Veranstaltung

2.6 ABGABE

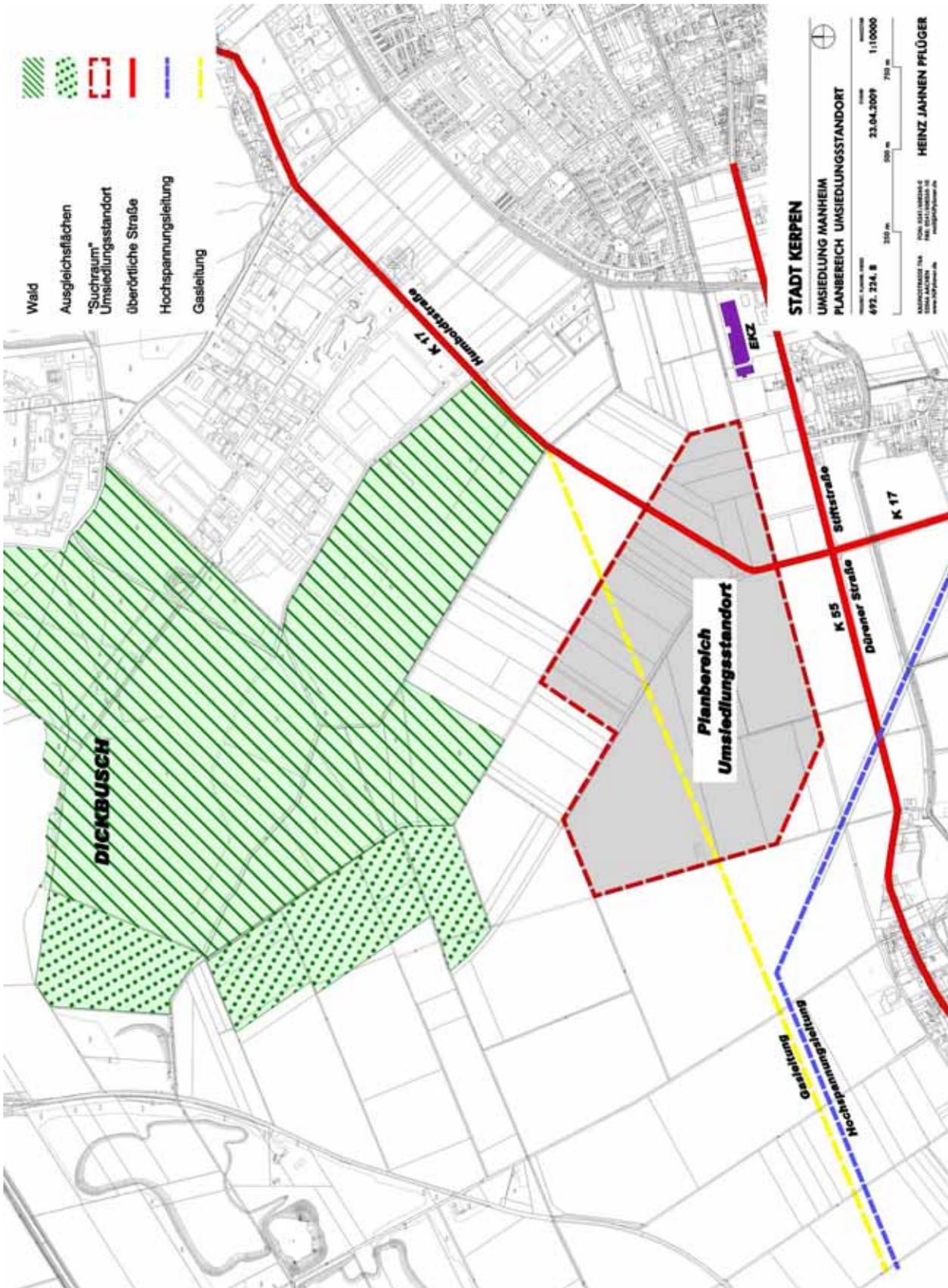
Nach Abschluss der Planungswerkstatt erhalten die Büros Gelegenheit ihre Entwürfe auszuarbeiten.

Die Abgabe der Arbeiten erfolgt bis zum 18.05.2009, 16:00 Uhr an folgende Adresse:

Heinz Jahnen Pflüger (HJPplaner)
Kasinostraße 76 A
52066 Aachen

2.7 LEISTUNGEN

Die Planung erfolgt auf Grundlage der bekannten Standortwahl. Eine Einhaltung der Flächenvorgaben ist erforderlich.



Erweiterter „Planbereich Umsiedlungsstandort“, Autor: HJPplaner

Im Einzelnen sind folgende Leistungen zu erbringen:

Lageplan 1:2.500, Inhalt:

- bauliches Strukturkonzept, Nutzungsverteilung
- funktionsbezogene Verflechtung zum Umfeld
- Einbindung in den Landschaftsraum, Grün- und Freiflächen
- Anbindung an den „Dickbusch“ unter Beachtung der Vorgaben aus der FFH-Verträglichkeitsstudie (Siehe Punkt 5.2).
- Verkehrliche Haupteinschließung des Umsiedlungsortes

Städtebaulicher und landschaftlicher Entwurf, M 1: 1.000, Inhalt:

- Örtliches Erschließungssystem Fuß / Rad / PKW, fließender und ruhender Verkehr und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz
- Baukörperstruktur mit Angaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung
- Freiraumstruktur / Grünstruktur mit Angaben zur Nutzung

Weitere Leistungen:

- Strukturskizzen / Piktogramme zum Nachweis des Aufgabenprogramms, z.B. der Bildung von Bauabschnitten
- dreidimensionale Darstellung / Beispieldarstellungen zur Veranschaulichung der Entwurfsgedanken
- übersichtlicher Nachweis des Flächenprogramms

Abgabeformat:

Die Präsentation der Zwischenergebnisse „Workshop“ erfolgt mittels Beamer, somit sind hierzu entsprechende Dateien zu erstellen. (Siehe auch Ausstattung Workshop)

Alle Planunterlagen sind als DIN A 0 Pläne, Querformat in gerolltem Zustand 2-fach abzugeben sowie digital im Dateiformat PDF oder JPEG als CD abzugeben.

2.8 BEURTEILUNG

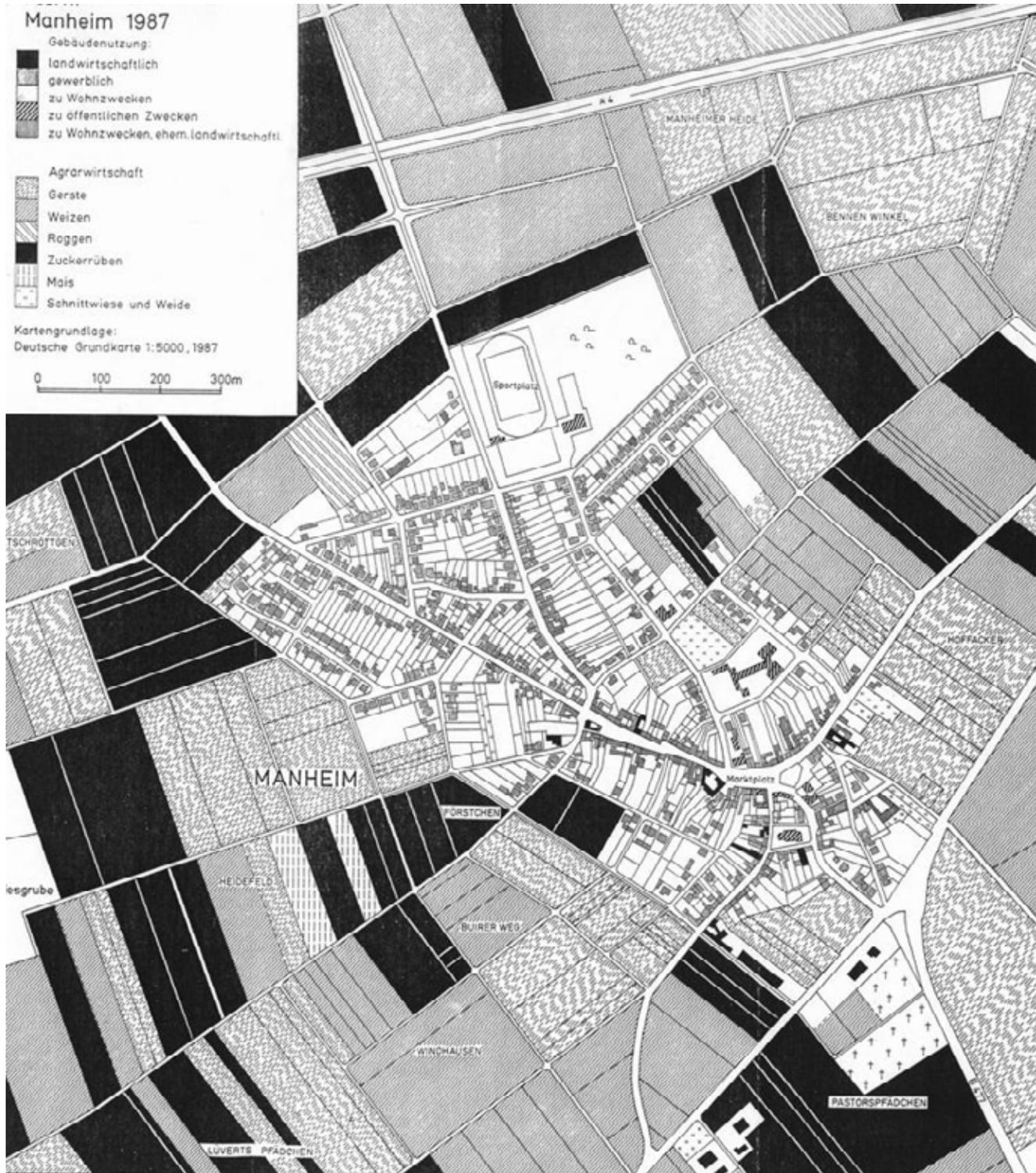
Die Beurteilung der Arbeiten erfolgt durch ein Gremium, bestehend aus Vertretern des Bürgerbeirates, der Stadt Kerpen, RWE Power sowie externen Beratern und eines Moderators.

Bürgerbeirat Manheim:

- Herr Wilhelm Lambertz
- Herr Helmut Franke
- Herr Ferdinand Wind
- Herr Rüdiger Krüger
- Herr Wolfgang Esser
- Vertreter: Herr Frank Fusel

Stadt Kerpen:

- Herr Peter Knopp, 1. Beigeordneter
- Herr Karl-Heinz Mayer, Amtsleiter Amt 16
- Herr Bodo Rehschuh, Abteilungsleiter Stadtplanung
- Vertreter: Herr Jörg Mackeprang, Umsiedlungsbeauftragter der Stadt Kerpen
- Vertreter: Herr Rolf Meier, Amt 16



Lageplan Manheim 1987, Gebäudenutzung (Autor: Stadt Kerpen)

RWE Power:

- Herr Michael Eyll-Vetter
- Frau Claudia Hillebrecht

Externe Berater:

- Frau Viktoria Hoehl, Erzbistum Köln
- Frau Lonie Lambertz, Ortsvorsteherin Manheim

Moderation:

- Herr Prof. Rolf Westerheide, RWTH Aachen

2.9 HONORAR

Nach Abschluss der Arbeiten erhalten die teilnehmenden Teams aus Stadtplanern und Landschaftsplanern jeweils ein pauschales Bearbeitungshonorar in Höhe von 15.000,00 Euro einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

2.10 EIGENTUMS- UND URHEBERRECHTE

Alle Eigentum- und Urheberrechte gehen mit Zahlung des Bearbeitungshonorars an die Stadt Kerpen über.

2.11 WEITERE ZUSAMMENARBEIT

Die Stadt Kerpen plant derzeit keine weitergehende Zusammenarbeit mit einem der teilnehmenden Büros.

2.12 VERÖFFENTLICHUNG DER ERGEBNISSE

Nach Abschluss des Gutachterverfahrens erfolgt die Veröffentlichung der Gesamtergebnisse oder von Teilergebnissen im Rahmen einer Bürgerinformation sowie innerhalb der Veröffentlichungen der Stadt Kerpen.

2.13 TERMINÜBERSICHT

- 23.04.2009: Versendung der Unterlagen an die Teilnehmer
- 08.05.2009, 13:00 bis 19:00 Uhr: Workshop Mehrzweckhalle Manheim
- 09.05.2009, 09:00 bis 17:00 Uhr: Workshop Mehrzweckhalle Manheim
- 18.05.2009, bis 16:00 Uhr Abgabe der Unterlagen
- 25.05.2009, 17:00 Uhr: Beurteilung, Empfehlung
- 08.06.2009, 19:00 Uhr: Bürgerinformation Mehrzweckhalle Manheim



Begehungen des Altortes zusammen mit den Bürgern

3 ABLAUF EINER GEMEINSAMEN UMSIEDLUNG

Die Umsiedlung einer Ortschaft im Rahmen eines Braunkohlentagebaus hat neben materiellen auch immer immaterielle Auswirkungen auf den Einzelnen, die Familien, die Nachbarschaften, die Ortsgemeinschaft und die Vereine. Sie ist mit der Notwendigkeit einer neuen Orientierung in die umgebende verkehrliche, städtebauliche und landschaftliche Struktur usw. verbunden. Für viele Umsiedler ist der Verlust des „angestammten“ Wohnsitzes gleichbedeutend mit einer „Entwurzelung“ und ist somit mit einer völligen Veränderung materieller und sozialer Situation verbunden.

Die mit einer Umsiedlung einhergehenden Belastungen können nicht verhindert, jedoch durch geeignete Maßnahmen kompensiert oder abgeschwächt werden.

Entsprechend dem Landesplanungsgesetz sind Umsiedlungen sozial verträglich durchzuführen. Als wesentlicher Bestandteil einer sozial verträglichen Umsiedlung wird der Erhalt der Ortsgemeinschaft betrachtet. Dieser Umsiedlungsprozess als „gemeinsame Umsiedlung“ bildet auch im Manheim den von verantwortlichen Stellen in Politik, Verwaltung und Bergbau anerkannten Handlungsrahmen, der sich in der Umsiedlungspraxis bewährt hat und kontinuierlich, entsprechend den örtlichen und aktuellen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, weiterentwickelt wurde.

Mit dem Konzept der gemeinsamen Umsiedlung wird angestrebt, dass sich möglichst viele Bewohner aller Altersgruppen und möglichst viele Träger des Gemeinschafts- und Wirtschaftslebens zur Umsiedlung an den neuen Ort entschließen, damit dort die bestehende Dorfgemeinschaft weiter gelebt werden kann und sich die einzelnen Bürger - wie am alten - Ort entfalten können.

Im Rahmen jeder Umsiedlung wird versucht, den eigentlichen Umsiedlungsvorgang auf einen überschaubaren Zeitraum zu begrenzen. So sollen Beziehungen zwischen Verwandten, befreundeten Familien, Vereinsmitgliedern usw. grundsätzlich erhalten bleiben und gesellschaftlich- soziale Beziehungen die Lebensfähigkeit des alten Ortes bis kurz vor Abschluss der gemeinsamen Umsiedlung erhalten und ohne Unterbrechung in den neuen Ort überführt werden. Dies bedarf bei der Planung des neuen Ortes einer sorgfältigen Abwägung im Hinblick auf die Anordnung von Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung der Bildung möglicher Bauabschnitte. Die Analyse vorangegangener Umsiedlungen legt die Empfehlung nahe während des Umsiedlungsprozesses am neuen Ort eine ausreichende Dichte als Basis sozialer Beziehungen zu gewährleisten.

Im Unterschied zu Aufgaben einer „klassischen“ Stadtplanung stehen bei einer Umsiedlung die künftigen Nutzer fest. Die Planung erfolgt somit nicht für einen anonymen potenziellen Nutzerkreis als „Angebotsplanung“, sondern als bedarfsorientierte Planung für konkrete Nutzungen und bekannte Personen.

Ausgehend von dieser Situation sind bei einer gemeinsamen Umsiedlung die Bürger des umzusiedelnden Ortes an der Auswahl des neuen Standortes sowie der Gestaltung des Umsiedlungsstandortes wesentlich beteiligt.



Bereisungen und Planungswerkstatt als Basis der Neuplanung

Basis dieser Beteiligung ist eine an den Bedürfnissen der Umsiedler orientierte Kommunikation unter Einbezug aller Beteiligten. Diese Kommunikationskultur mit den Bestandteilen Bürgerinformation, Bürgermitwirkung, Bürgerberatung und Betreuung ist eine wesentliche Voraussetzung für das Gelingen der Umsiedlung.

Das Umsiedlungsverfahren erstreckt sich nach einer Vorphase in der Regel über ca. 15 Jahre. Ein Drittel dieser Zeit steht für die Planung zur Verfügung, etwa zwei Drittel sind für die Umsetzung und den Rückbau des alten Ortes erforderlich. Mit der bergbaulichen Inanspruchnahme von Manheim im Jahre 2022 und dem voraussichtlichen Beginn der Umsiedlung ab 2012 ist ein ausreichend langer Umsiedlungszeitraum gewählt.

Der Wunsch vieler Bürger Manheims besteht darin, die Umsiedlung möglichst zu beschleunigen um Vorbereitungsarbeiten der bergbaulichen Inanspruchnahme des Ortes und den hiermit verbundenen Einschränkungen und Verschlechterungen der Lebensqualität am bestehenden Ort entgegen zu können.

Das Vorhandensein baureifer Grundstücke am Umsiedlungsstandort stellt den Beginn der gemeinsamen Umsiedlung sowie den Anfang des Übergangs von dem alten Ort in den neuen Ort dar.

In einem Übergangszeitraum werden der alte und der neue Ort parallel existieren. Dieser Zeitraum ist jedoch begrenzt und ermöglicht einerseits die Wahl eines flexiblen individuellen Umsiedlungszeitpunkts, andererseits sollen durch eine zeitliche Begrenzung die Auswirkungen auf die Dorfgemeinschaft minimiert werden.

Aufgrund dieser besonderen Aufgabenstellung ist die Entwicklung eines Umsiedlungsstandortes nicht mit sonstigen städtebaulichen Planungen zu vergleichen, die Gründe dafür sind:

- Im Gegensatz zur Entwicklung eines normalen Siedlungsbereiches geschieht die Aufgabe des bisherigen Wohnumfeldes und die Errichtung eines neuen Anwesens am Umsiedlungsstandort nicht freiwillig, sondern ist durch nicht beeinflussbare äußere Umstände bestimmt.
- Die tatsächlichen Bewohner des Umsiedlungsstandortes sind bereits vor dem Bau bekannt.

Die Umsiedlung bedeutet immer einen erheblichen Eingriff in die persönliche Lebenssituation jedes einzelnen davon betroffenen Bürgers; sie belastet ohne Zweifel den Menschen - in unterschiedlicher Intensität - über Jahre hinweg. Der Einzelne fühlt sich teilweise unsicher, ist verängstigt und reagiert in Einzelfällen mit großem Unmut.

Die Dorfgemeinschaft ist ein feinmaschiges Netz aus unterschiedlichen Beziehungen zwischen den einzelnen Bewohnern. Sie ist ein soziales Gefüge, das sich an jedem Ort anders entwickelt und in das sich der Einzelne fest eingebunden fühlt. Der einzelne Umsiedler hat so eine sehr enge Beziehung zur Dorfgemeinschaft, aber auch insgesamt zu "seinem Dorf".

Manheim besitzt, wie viele andere Dörfer im Rheinland auch, eine gewachsene Struktur und somit eine hierdurch im Laufe der geschichtlichen Entwicklung entstandene individuelle, gestalterische Qualität. Die Umsiedler möchten diese individuelle Qualität auch am neuen Standort wieder finden, Die Errichtung eines anonymen oder an abstrakten Siedlungsmodellen orientierten Entwurfs findet in der Regel wenig Zustimmung.

Umsiedlung Mannheim
Planungswerkstatt 19.09.2008

Thema:

BESTAND

Straßen nicht
nur gerade

Spazierwege

Pilgerwege

Mistwege

ÖPNV

Autobahn an-
schluß, S-Bahn

flussläufige
Anbindung

Erschließung

ZUSVERKEHR NUR
AM RAND NICHT IN MITTE

Einfahrt Garten-
grundstück

Keine 325-Zonen
(Verkehrsberuhigt)

Leise Straßen-
decken

1. Straßenverkehrsbeschränkung in
Öst. Westrichtung wegen der
Seitenanlagen

barriere frei,
breite Gehweg-
breite, Straßen- & Bürgersteige
Mehrfachhöhe

Wander- + Rad-
wege um den ÖZ
Rundweg um Mannheim
für Fußgänger, Radfahrer
und ggf. Räder

Verbot für
Fußgänger, Radfahrer

Keine Durchgangs-
straßen
mehrere Ausfallstraßen

PLANUNG

Wegen, die aus
ungeübter LKW-
zu befahren sind

breite Straßen

Direkte Verbindungen mit
effizienten Verkehrsmitteln

Verkehrsanbindung
Bus, Bahn, (SAB)

Gute Verkehrsanbindung (Autobahn, ÖPNV),
da dies nicht als Abhängigkeit für andere
z.B. "Schwächen" "entlastet" werden

Freizeitanlagen

Freizeitanlagen

Erste Verkehrsplanung so weit
möglich, um den
Verkehrsanbindung
S-Bahn

Großzügigkeit
- breite Straßen

großzügige Straßen - 20m
Spurweite - 20m

breite Gehwege und Straßen
Parkflächen
gute Verkehrsanbindung

Grundschule
erreichbar
(evtl. Fußgänger-
brücke Kfz)

Die Neuschöpfung eines "Dorfes" ist jedoch aufgrund sich stetig verändernder Ansprüche, „Vorbilder“ und äußerer Vorgaben ein schwieriges Vorhaben und kann in der Regel nur als „iterativer“ Prozess organisiert und verstanden werden. Selten gelingt ein Siedlungsentwurf der unmittelbar uneingeschränkte Zustimmung erhält, in der Regel sind die Änderungswünsche zahlreich und spiegeln das Meinungsspektrum der betroffenen Umsiedler in vollem Umfang wieder.

Die Beteiligung der Umsiedler am Planungsprozess wird überlagert durch die für fast alle Umsiedler zentrale Frage der individuellen Entschädigung. Die führt in einzelnen Fällen dazu, dass die Belange der Dorfgemeinschaft so lange zweitrangig bleiben bis diese Frage abschließend geklärt ist.

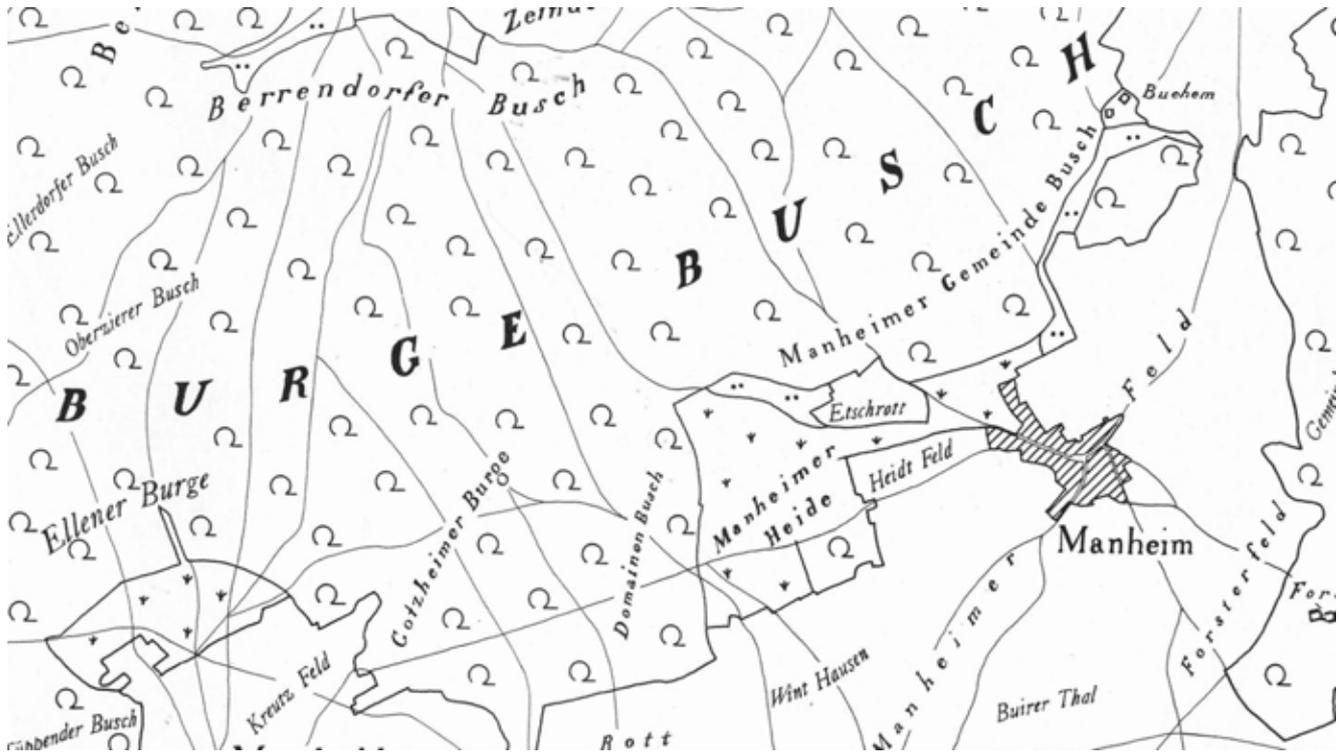
Aufgrund der zahlreichen Konfliktfelder ist der Prozess der Umsiedlung stark emotionalisiert. Für den Planer, aber auch für alle Anderen am Prozess beteiligten, ist es schwierig, Vertrauen und Verständnis für die Bedeutung der Planungsarbeit zu gewinnen. Doch gerade hier bieten sich im Rahmen der Beteiligungsprozesse für den Planer und die Umsiedler besondere Möglichkeiten der Vertrauensbildung. Indem die Anliegen und Ideen der Umsiedler in die Gestaltung des neuen Ortes einbezogen und ein intensiver Austausch mit den Umsiedlern statt findet entsteht eine gemeinsame Vision für den neuen Ort, der anschließend mit fachlicher Unterstützung und Leitung durch den Planer planerisch entwickelt und realisiert wird.

Bei der Entwicklung des neuen Ortes soll ein individueller, von den Wünschen seiner Bewohner geprägter Ort entstehen. Hierbei ist eine hohe Wohnqualität Voraussetzungen für ein lebendiges Gemeinschaftsleben und somit Grundlage der sozialverträglichen Umsiedlung.

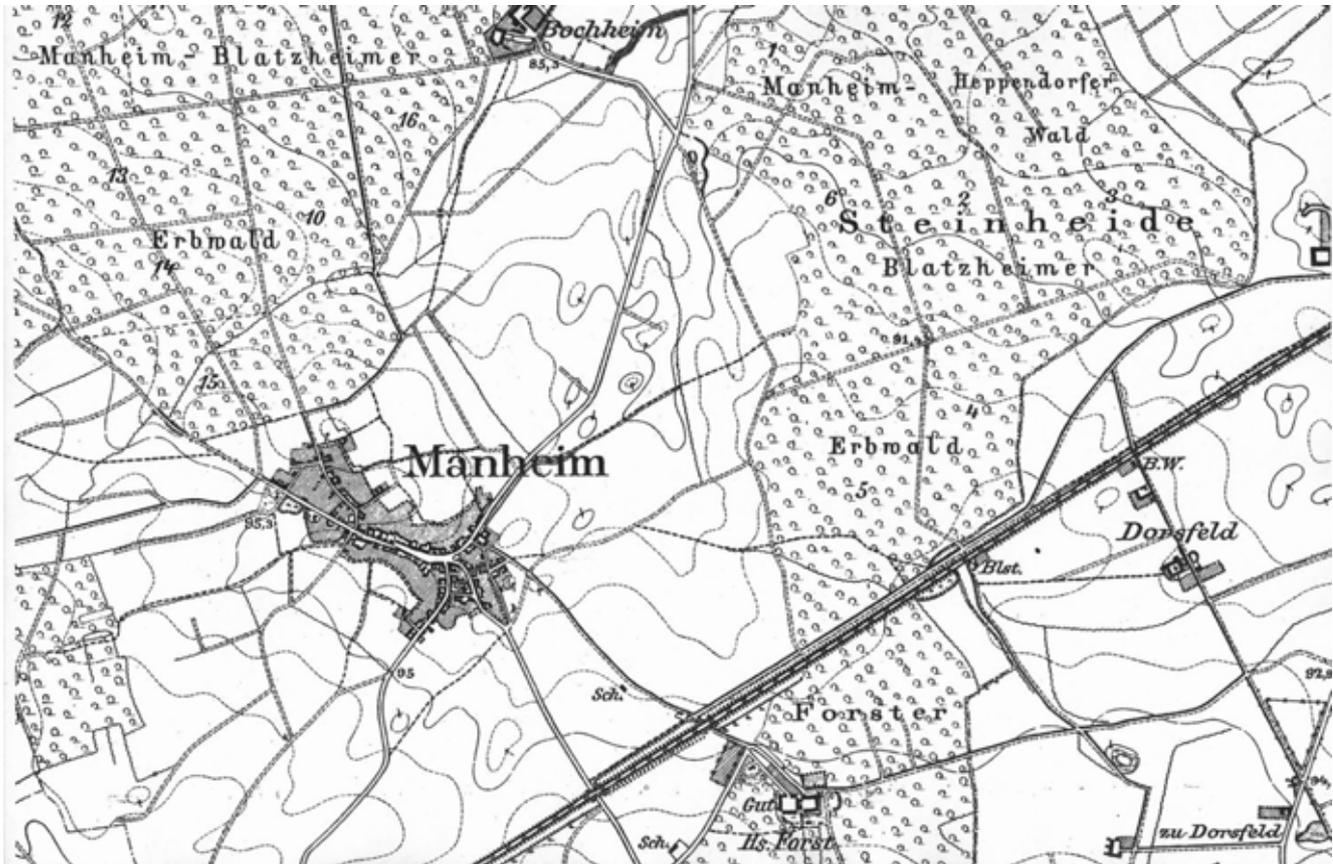
Neben der Berücksichtigung des städtebaulichen und landschaftlichen Umfeldes sind heutige Ansprüche an hochwertigen Städtebau zu erfüllen. Ziel ist es eine hohe zeitgemäße städtebauliche Qualität zu erreichen, die sich vom Erscheinungsbild klassischer Neubaugebiete deutlich abhebt.

So soll der Umsiedlungsstandort ein attraktiver Standort sein, der den heutigen Anforderungen an Wohnqualität, städtebauliche Gestaltung, qualitätsvolle Erschließung, zeitgemäße Infrastrukturausstattung, zukunftsfähige Energiehaushaltung und einer guten verkehrlichen Anbindung entspricht. Hier sollen sich die Bürger wohlfühlen und ihre Wohn-, Arbeits- und Lebensvorstellungen weitgehend umsetzen können.

UMSIEDLUNG MANHEIM



Karte 1806-1820 vereinfacht (nach Tranchot-Karte 1806/07 und Kuphal Karte 1806/20)



Karte vor 1940

4

AUSGANGSLAGE IN MANHEIM

4.1 ZUR GESCHICHTE VON MANHEIM

(Auszug aus: Harke-Schmidt, Susanne (Bearb.), Stadtarchiv Kerpen)

Die ältesten archäologischen Funde, die im Umfeld von Manheim gemacht wurden, stammen aus der Jungsteinzeit und gehören vermutlich der Kultur der Bandkeramik (4600 bis 3900 V. Chr.) an. Weitere Funde, Keramik und Beile, die die Anwesenheit von Menschen in der Nähe von Manheim belegen, sind etwa 5.550 Jahre alt und vermutlich der Michelsberger Kultur zuzuordnen. Fundkonzentrationen von Scherben aus der frühen Eisenzeit im Raum Manheim stammen mit Sicherheit aus Siedlungen, die gleichzeitig als Nachweis für einen ständigen Aufenthalt von Menschen in diesem Gebiet zu betrachten sind.

Erstmals urkundlich erwähnt wird Manheim in einer Urkunde vom 4. Juni 898, mit der König Zwentibold dem Stift Essen unter anderem Manheim, das zu dieser Zeit „mannunhem“ genannt wurde, schenkt. Über die Deutung des Ortsnamens schweigt sich die Literatur allerdings aus. Über den weiteren Verlauf der Geschichte gibt es widersprüchliche Darstellung.

Eine Kirche in Manheim ist erstmals im Jahre 1356 urkundlich erwähnt. Im 15. Jahrhundert wird eine neue Kirche errichtet, deren Langhaus bereits im 16. Jahrhundert durch einen Neubau ersetzt wird. 1656 wird der Turm der Kirche erbaut. Diese mehrfach veränderte Kirche muss Ende des 19. Jahrhunderts einem Neubau weichen, der in den Jahren 1898 bis 1900 errichtet wird.

Zwischen Januar 1935 und Frühjahr 1937 werden durch den Reichsarbeitsdienst nördlich von Manheim Rodungsarbeiten für die Siedlung Tanneck vorgenommen. Das Lager des Reichsarbeitsdienstes befindet sich in dieser Zeit auf dem Gelände des Sportplatzes. Im Zusammenhang mit diesen Arbeiten entstanden auch in der Nachbarschaft von Manheim acht, in Manheim selbst zwei Siedlungshäuser.

Im Februar 1945 wurde Manheim durch einen Luftangriff schwer in Mitleidenschaft gezogen. Auch die Kirche wurde bei diesem Angriff schwer beschädigt. In den Folgejahren wurde sie wieder aufgebaut. Mit der Wiederherstellung des Turms im Jahre 1952 waren die letzten Kriegsschäden beseitigt.

Im Rahmen der kommunalen Neugliederung in den Jahren 1971 bis 1974 wurde das Amt Buir der neuen Stadt Kerpen zugeschlagen, jedoch nicht ohne starken Widerstand der Manheimer und Buirer Bevölkerung. Seit dem 1. Januar 1975 ist Manheim Stadtteil der Stadt Kerpen im Erftkreis, dem heutigen Rhein-Erft-Kreis.



Ortsrand mit vorgelagerten Gärten und Obstwiesen



Esperantostraße mit Bepflanzung und grünen Vorgärten

4.2 CHARAKTERISTIK VON MANHEIM

Die weit zurückreichende Entstehungszeit hat in Manheim eine Vielzahl unterschiedlicher Straßen- und Platzräume entstehen lassen. Auf der Grundlage sich verändernder Erschließungserfordernisse, Verkehrsarten und „Planungsphilosophien“ entstanden öffentliche Räume, die in der Regel als für die Entstehungszeit typisch zu bezeichnen sind.

Innerhalb der Ortslage unterstützen die zusammenhängenden Grünflächen im Bereich Bennenwinkelstraße / Kleinfeldchen / Germaniastraße mit den öffentlichen Einrichtungen Kindergarten, Schule, Bad, Spielplatz und Biotop den „grünen Charakter“ der Ortslage zusätzlich und lassen den Eindruck einer „grünen Ortsmitte“ entstehen.

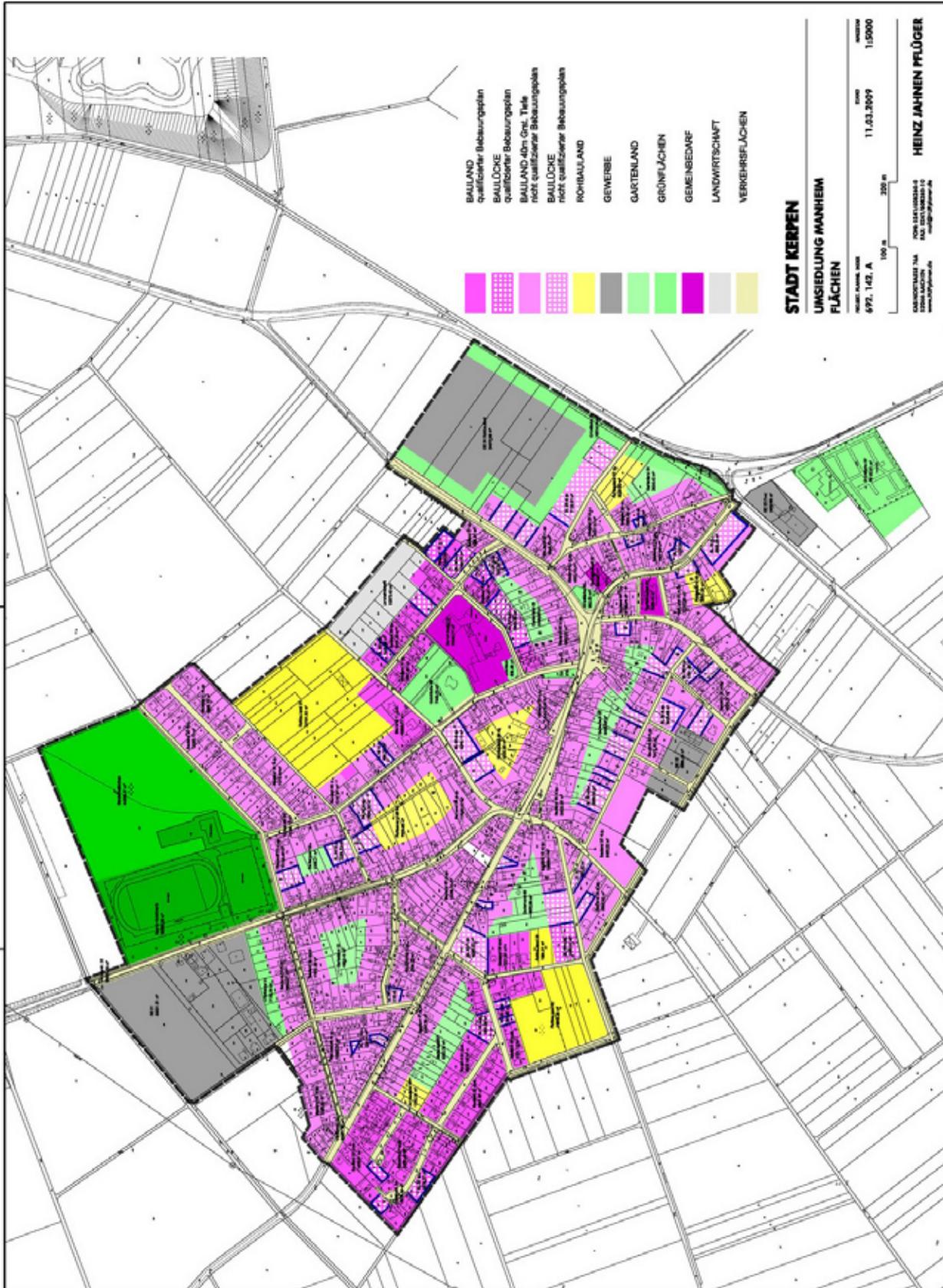
Die Analyse der Ortsentwicklung zeigt, dass die Ortslage Manheim seit den ersten Plan- und Bilddokumenten im südlichen Bereich an landwirtschaftlich genutzte Freibereiche und im Norden an Waldflächen grenzt. Hierbei werden die Ortsränder in der Regel durch Gärten und Nutzwiesen gebildet, die einen grünen Saum um den Ort bilden und einen Übergang zwischen der freien Landschaft und der Bebauung herstellen.

Entsprechend einer allgemeinen Entwicklung im deutschen Städtebau lässt sich auch die bauliche Entwicklung in Manheim durch folgende Charakterzüge beschreiben:

- Im historischen Ortskern ist eine geschlossene, bis zu 2 Geschosse umfassende Straßenrandbebauung anzutreffen. Diese Bebauung wirkt aufgrund ihres einheitlichen Maßstabes sowie der ähnlichen Proportionen aufeinander abgestimmt und wird als „harmonisch“ empfunden.
- Ortserweiterungen aus dem Zeitraum zwischen 1930 und 1960 unterliegen einheitlichen Kriterien, es treten vermehrt giebelständige Häuser auf und diese bestimmen aufgrund ihrer optischen Dominanz das Bild des Straßenraumes. Als Bauform dominiert das freistehende Haus mit ausgebautem Dachgeschoss.
- Innerhalb der Ortslage wird in der „Bauhöhe“ zwischen Haupt- und Nebenstraßen unterschieden. Während entlang der „Hauptstraßen“ die Bebauung bis zu 2 Geschosse zuzüglich Dachausbau umfasst, bleibt die „Bauhöhe“ in den „Nebenstraßen“ mit einem Geschoss zuzüglich ausgebautem Dach zurück. Hierdurch findet eine optische Betonung der „wichtigen“ Hauptstraßen statt und es entsteht zum Ortsrand hin eine abgestufte, sich der Landschaft und hier befindlichen Bepflanzung unterordnende Bebauung.
- Im Zeitraum zwischen 1960 und 1980 tauchen vermehrt neue, in der Region zunächst nicht vertretene Bauformen auf. „Bungalow“, „Schwarzwaldhaus“ und Andere ergänzen das Repertoire regionaler Bauformen. Die Stadtsoziologie spricht hier von „Mitbringsel“ aus dem Urlaub, der aufgrund des deutschen Wirtschaftswunders immer mehr Bürger das Reisen ermöglicht und Bauformen aus den geliebten Urlaubsgebieten nachahmen lässt.

Im Vergleich zu benachbarten Ortslagen ist feststellbar, dass die Bebauung des Ortes weniger homogen erscheint und durch eine Vielzahl von nebeneinander stehenden Gebäude- und Bauformen geprägt ist.

UMSIEDLUNG MANHEIM



Flächenanteile Mannheim 2009, (Autor: HJPplaner)

4.3 ZU NUTZUNGEN / FLÄCHENANTEILEN VON MANHEIM

Die Entwicklung Manheims von einem ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Ort hin zu einem bevorzugten Wohnstandort im Großraum von Köln lässt sich auch anhand der Nutzungsstrukturen belegen. Während die ältesten Unterlagen eine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung zeigen, ist das Nutzungsbild des heutigen Ortes wesentlich differenzierter. In den nach dem 2. Weltkrieg entstandenen Gebieten dominiert bei weitem die Wohnnutzung, während im Ortskernbereich und hier vor allem entlang der Ortsränder auch heute noch landwirtschaftliche Nutzungen zu finden sind.

Hierüber hinaus sind heute am Ort verschiedene Gewerbebetriebe aus folgenden Branchen ansässig:

- Spedition,
- Bauunternehmung,
- Fliesenbetrieb,
- Schreinerei,
- Elektrohandwerk,
- Dachdecker,
- verschiedene Dienstleister.

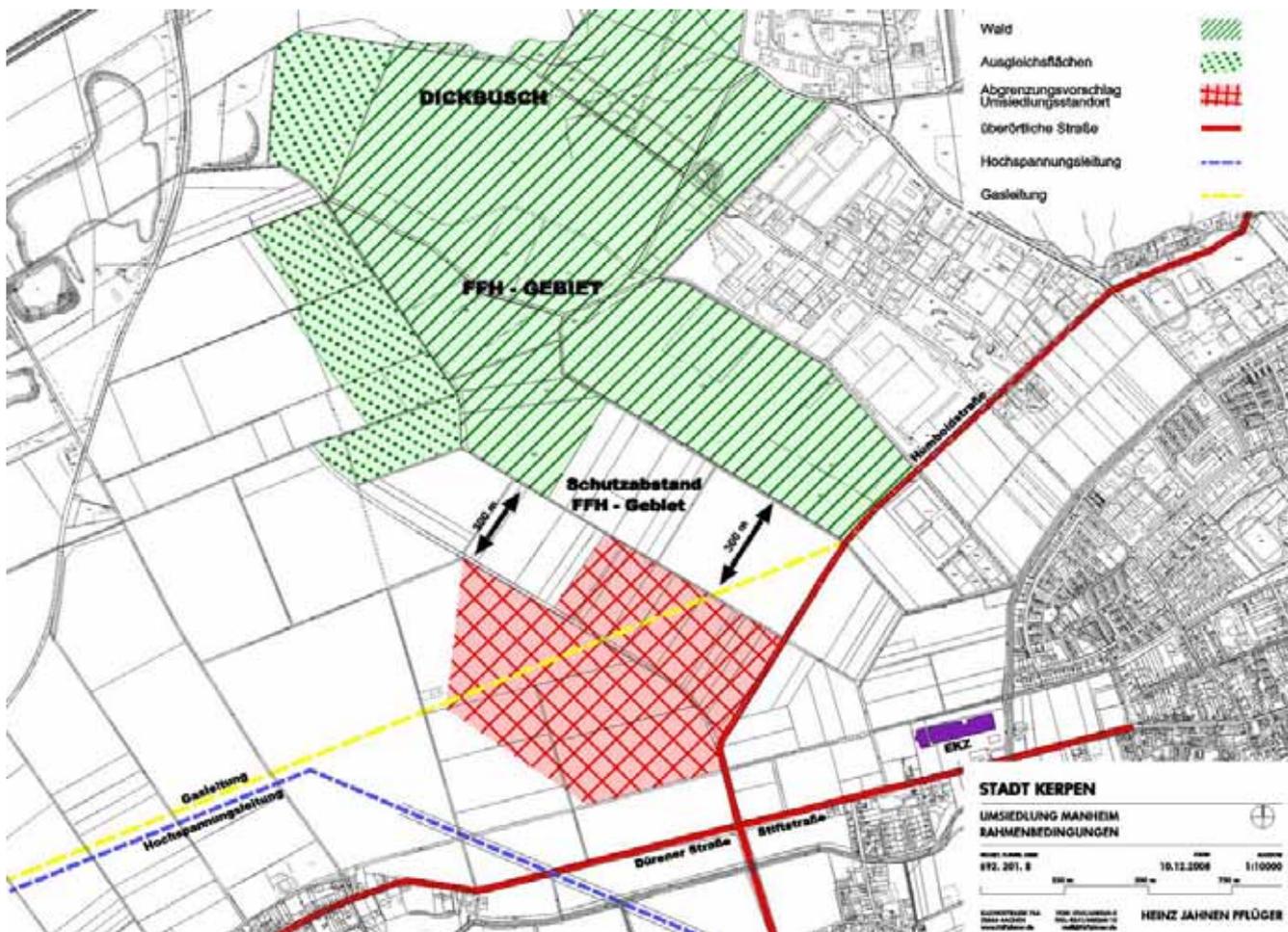
Ein im Jahre 1987 erstellter Plan zur Gebäudenutzung in Manheim belegt den Zusammenhang zwischen Gebäudenutzung und Entstehungszeit der Ortsteile:

- Landwirtschaftliche Nutzungen befinden sich ausschließlich im „historischen“ Ortskern;
- zu Wohnzwecken umgenutzte Gebäude befinden sich im „historischen“ Ortskern;
- öffentlichen Zwecken dienende Gebäude befinden sich im Ortskern;
- gewerblichen Nutzungen dienende Gebäude befinden sich im Ortskern sowie entlang der „Hauptstraßen“;
- die nach 1950 entstandenen Gebiete dienen weit überwiegend dem Wohnen.

Zusammenfassend lässt sich darstellen, dass der Ortskern durch eine Mischnutzung geprägt ist und zu den Ortsrändern hin die Wohnnutzung überwiegt.

Die Flächenanteile in Manheim stellen sich im Januar 2009 wie folgt dar:

	qm	%
1 Wohnbauland qualifiziert und nicht qualifiziert	360276,2	54,9
2 Gemeinbedarf	13249,83	2,019
3 Bauland Gewerbe qualifiziert und nicht qualifiziert	30309,29	4,618
4 Gartenland	28376,34	4,324
5 Grünflächen	126298,6	19,24
6 Landwirtschaft	10775,45	1,642
7 Verkehrsflächen	87000,9	13,26



5 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 DER STANDORT, LAGE UND UMFELD

Als neuer Standort für Manheim wurde ein Bereich südlich des Waldes „Dickbusch,“ bestimmt. Dieser Standort befindet sich ca. 800 Meter westlich des Ortsrandes von Kerpen-West sowie ca. 500 Meter nordöstlich des Ortsrandes der Ortslage von Blatzheim.

Die Lage ist somit als solitär im Bereich heutiger landwirtschaftlicher Flächen zu bezeichnen.

Das Umfeld wird vornehmlich durch landschaftliche Elemente wie den nördlich gelegenen Hochwald „Dickbusch“ sowie die sich nach Süden, Westen und Osten anschließenden landwirtschaftlich genutzten Freiräume geprägt.

„Eingespant“ zwischen Hochwald und ackerbaulich genutzter Ebene wird der neue Ort die heutige Situation erheblich verändern.

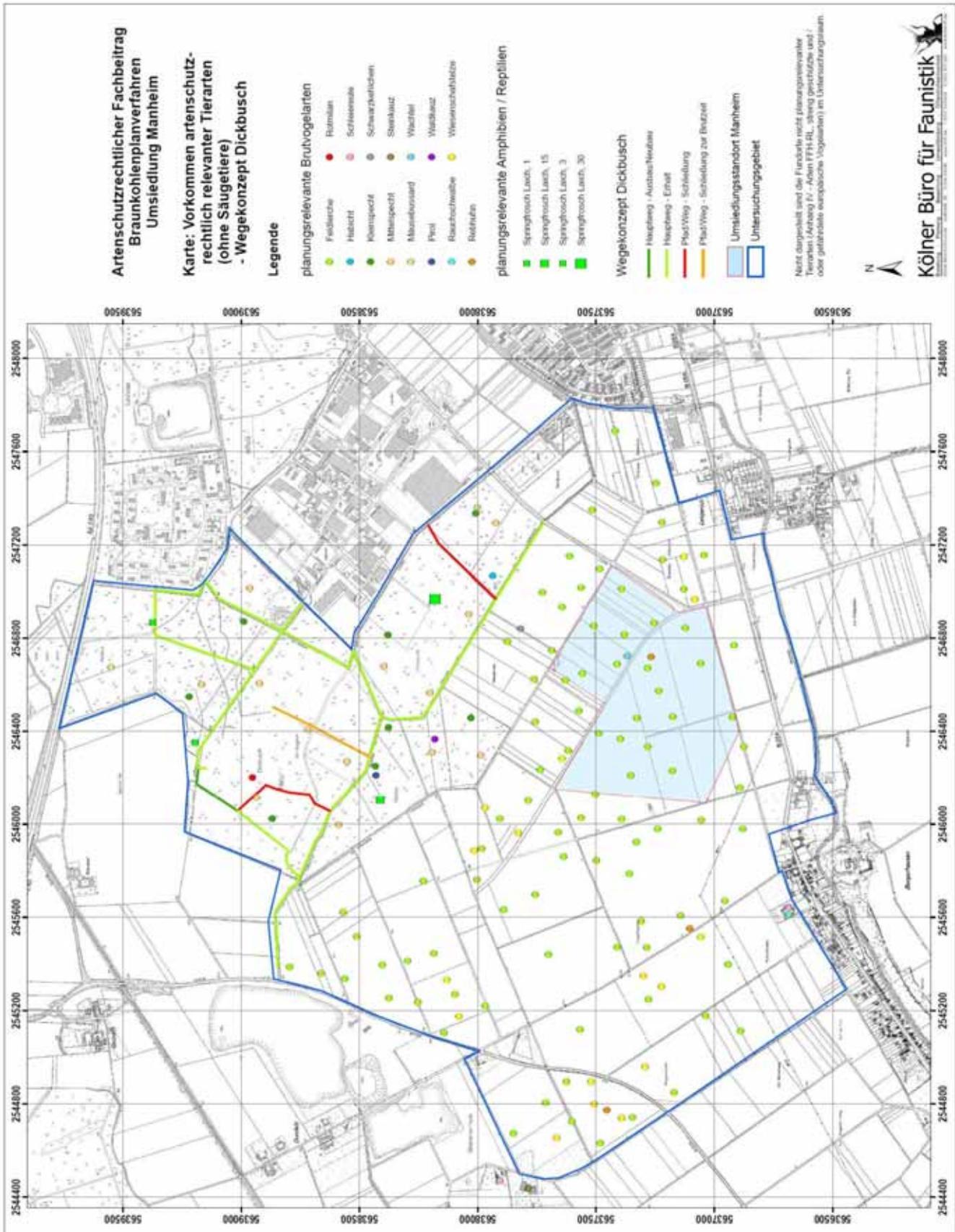
5.2 RESTRIKTIONEN

Der Standort wird im Norden und Westen durch eine 300 Meter breite Abstandsfläche parallel zum FFH-Gebiet Dickbusch begrenzt.

Auf Grundlage der FFH-Verträglichkeitsstudie und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind hier folgende Verminderungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Auszug):

- *Allgemeine Reduzierung des Erholungsdrucks auf das Waldgebiet Dickbusch durch Erhöhung der Attraktivität des Umsiedlungsstandortes. Die Anlage attraktiver Grünflächen im Umsiedlungsstandort kann dazu führen, dass der Erholungsdruck auf die weiteren umgebenden Flächen, darunter insbesondere auch die empfindlichen Bereiche des Dickbuschs, vermindert wird. Dies kann z.B. durch die Integration von Parkanlagen, Spielplätzen und öffentlichen Sportanlagen im Umsiedlungsstandort erreicht werden. Auch kann z. B. die Anlage und attraktive Gestaltung einer Hundewiese im Standort dazu beitragen, die Nutzung des Dickbuschs durch Hundebesitzer zu vermeiden oder zu reduzieren.*

Karte 2: Ergebnisse Bestandsaufnahme Vögel und Amphibien / Reptilien sowie Wegekonzept



- *Auch eine attraktive Ortseingrünung kann zur Besucherlenkung beitragen. Je mehr Bedeutung solchen Flächen bei Planung eingeräumt wird, desto geringer sind die Störwirkungen auf die weitere Umgebung des Umsiedlungsstandorts.*
- *Zur Verminderung vorhabenbedingter Störwirkungen im Zusammenhang mit der verstärkten Erholungsnutzung auf FFH-relevante Arten im Dickbusch, insbesondere den Mittelspecht als Art des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie, ist ein Konzept zur Besucherlenkung zu erstellen und umzusetzen. Das Konzept sollte folgende Eckpunkte beinhalten: Besucherlenkung im Dickbusch auf bestimmte, derzeit gut ausgebaute Hauptwege: Die derzeit schon gut ausgebauten, breiten Waldwege sollten weiterhin als „Hauptverkehrsachsen“ für Erholungssuchende fungieren.*

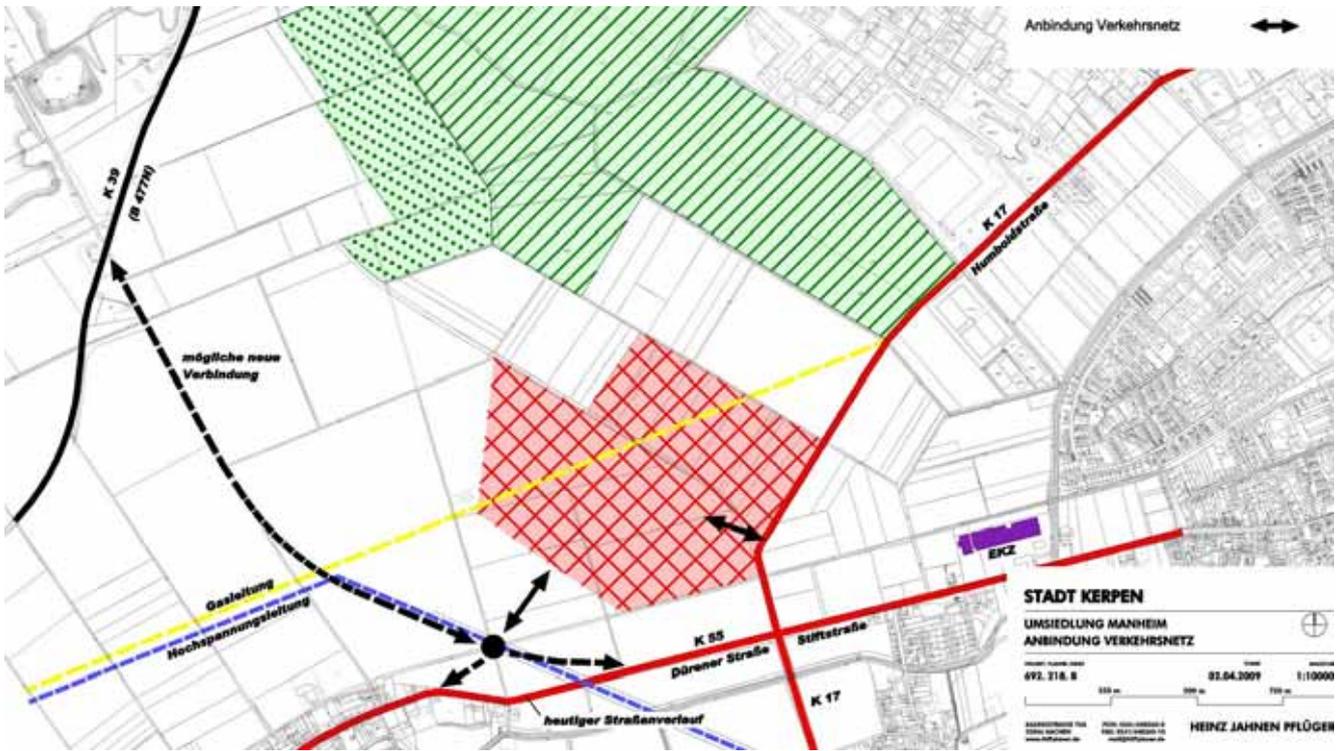
Im Südosten reicht das Siedlungsgebiet bis an die durch Verkehrslärm geprägte Trasse der Humboldtstraße heran.

Der Südrand sowie Südwestrand des neuen Siedlungskörpers verlaufen mit einem Abstand von ca. 200 Metern nahezu parallel zur Achse der Dürener Straße (K55) bzw. einer Hochspannungs-Überlandleitung.

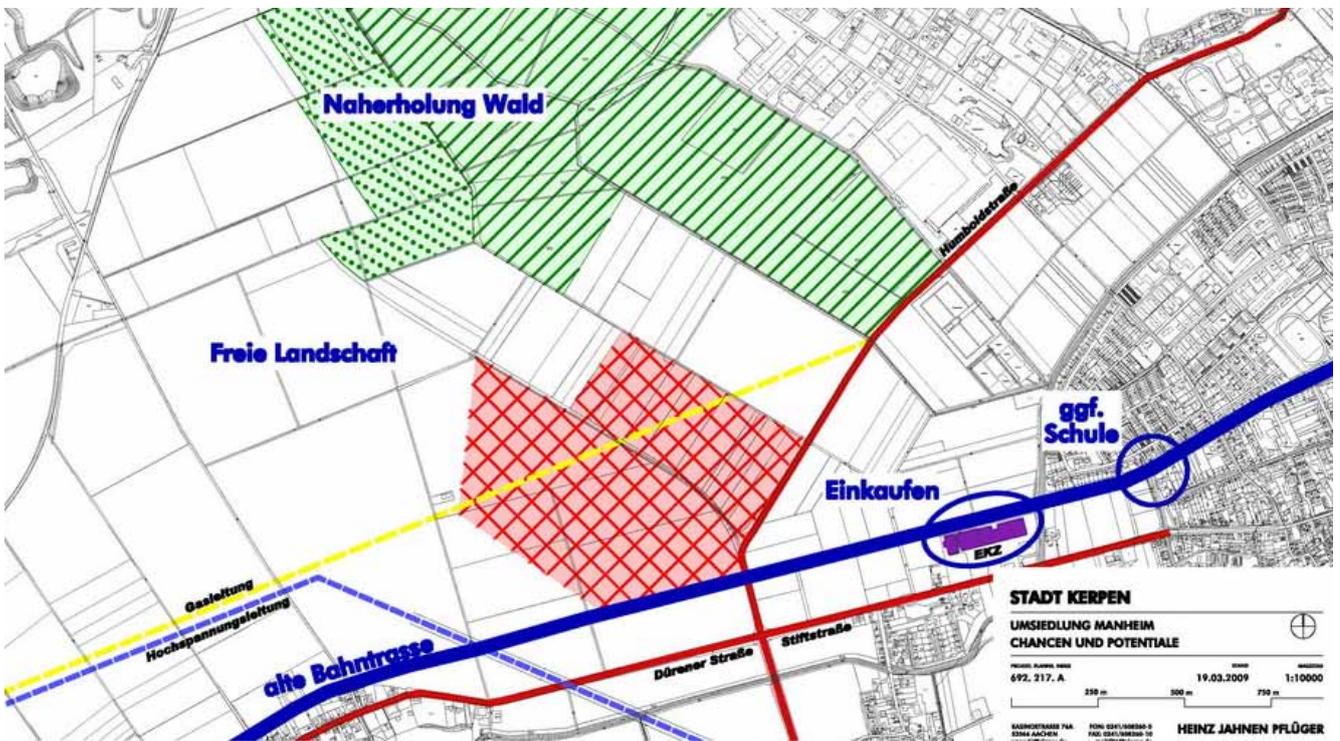
Westlich an den Dickbusch angebunden sind Grünflächen als Ausgleichsflächen für die Verlegung der BAB 4 vorgesehen.

Der Standort selbst wird, diagonal von Südwesten nach Nordosten verlaufend, durch eine Gasleitung gequert

UMSIEDLUNG MANHEIM



Mögliche Anbindungen



Chancen und Potenziale

5.3 ANBINDUNG

Der geplante Standort „Dickbusch“ wird derzeit im Süden und Südwesten von den überörtlichen Straßenzügen der Dürener Straße (K 55) sowie der Humboldtstraße (K 17) tangiert. Diese beiden Straßen stehen derzeit grundsätzlich als Anbindungsmöglichkeiten zur Verfügung. Im Rahmen der Neuordnung des überörtlichen Straßensystems ist eine Verbindungsstraße zwischen einer im Bereich Bergerhausen geringfügig nach Norden verschwenkten K 55 und K39 (zukünftig B 477n) als Zubringer zur geplanten Anschlussstelle Elsdorf an die BAB 4 im Gespräch. Die Trasse dieser überörtlichen Straße könnte den Neuort westlich umfahren und stünde zukünftig als Anbindungsmöglichkeit zur Verfügung.

Über die Anbindung des motorisierten Verkehrs hinaus sind die geforderten Anbindungen für den nicht motorisierten Verkehr entsprechend Punkt 6.1 zu beachten.

5.4 CHANCEN UND POTENZIALE

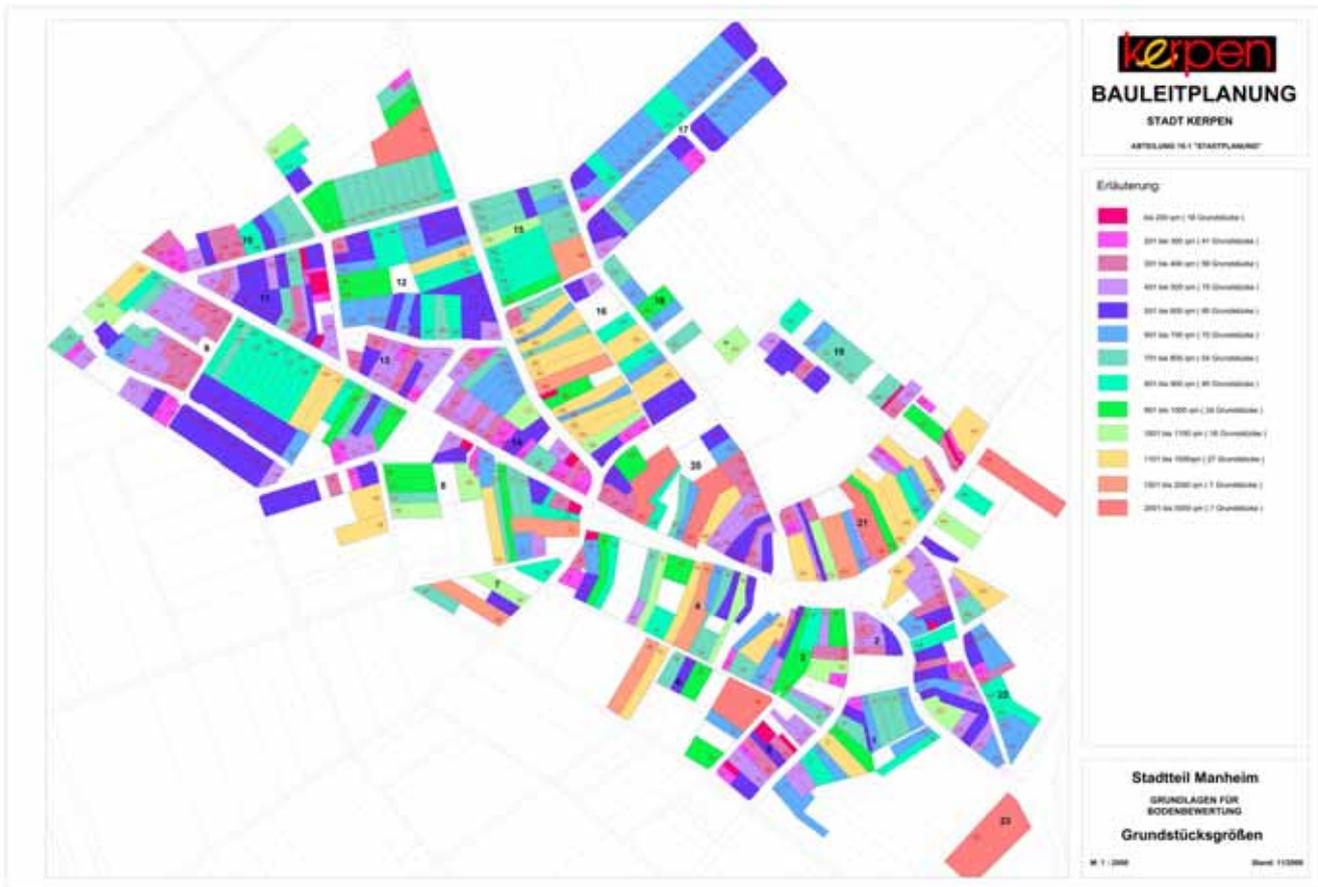
Im Zuge der Standortwahl für den neuen Ort standen als Potenziale des gewählten Standortes folgende Aspekte im Vordergrund:

- die solitäre Lage in mittelbarer Nähe zur Innenstadt von Kerpen,
- das landschaftlich reizvolle und mit dem bestehenden Ort vergleichbare Umfeld,
- die unmittelbare Nähe zu vorhandenen, umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten,
- die guten Anbindungsmöglichkeiten an das übergeordnete Verkehrsnetz.

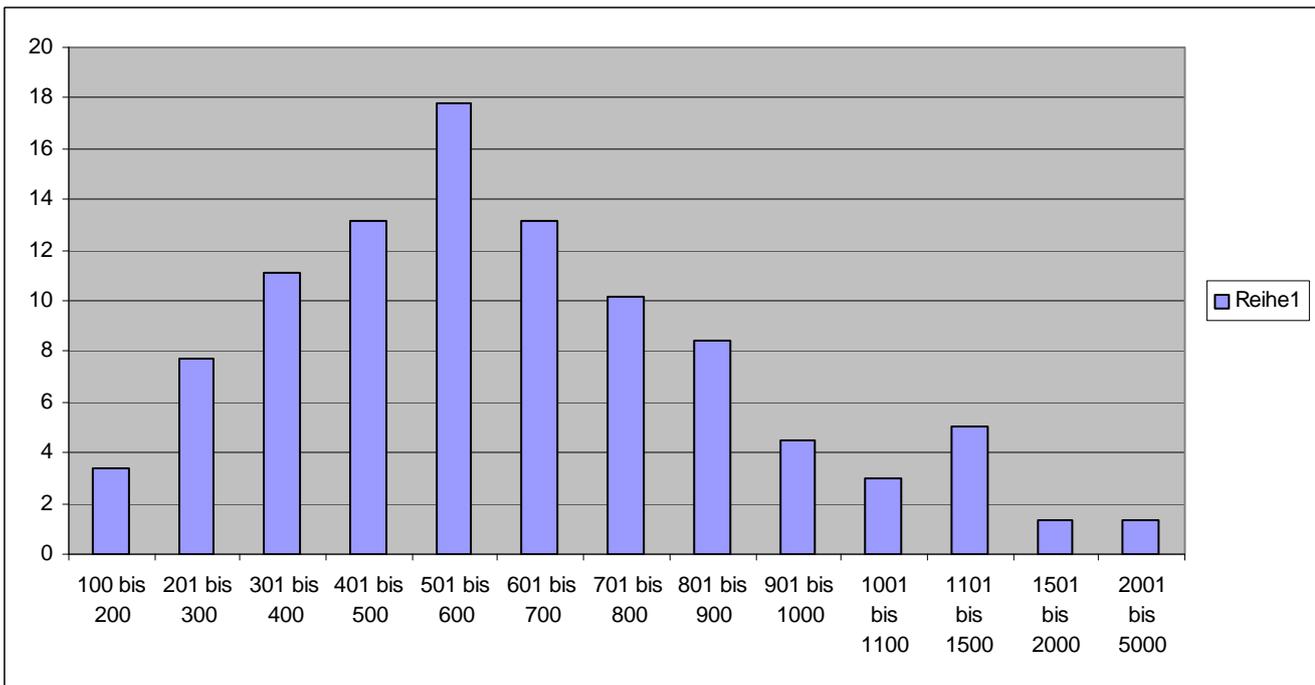
Aus städtebaulicher Sicht birgt der Standort folgende Chancen:

- die Schaffung eines landschaftlichen Umfeldes, das mit den Qualitäten des Altortes vergleichbar ist,
- die Nutzung des angrenzenden Wegenetzes zur Schaffung qualitätvoller „Freizeitwege“ mit kommunikativem Charakter,
- die Anbindung an den westlichen Siedlungsrand von Kerpen unter Wahrung des neuen Ortes als selbstständige, von Kerpen getrennt erscheinende Siedlungseinheit,
- die Einbeziehung der südlich gelegenen ehemaligen Bahntrasse nach Blatzheim in das örtliche Fußgänger- Fahrradfahrer und Freizeitwegenetz.

UMSIEDLUNG MANHEIM



Bestehende Grundstücksgrößen in Manheim (Autor: Stadt Kerpen)



Prozentuale Verteilung der bestehenden Grundstücksgrößen (Autor: HJPplaner)

5.5 GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Entsprechend dem Bestand unterschiedlich großer Grundstücke im bestehenden Ort ist bei der Planung des neuen Ortes von einer vergleichbaren Verteilung auszugehen. Zum derzeitigen Planungsstand liegt eine Erhebung der Stadt Kerpen aus 09/2008 vor.

Die Analyse der bestehenden Verteilung zeigt, dass es eine Spreizung unterschiedlicher Grundstücksgrößen von unter 200 qm bis zu 5000 qm gibt. Den größten Anteil mit fast 18 % stellen Grundstücksgrößen zwischen 500 und 600 qm dar.

Die Erfahrung aus vorangegangenen Umsiedlungen zeigt, dass sich die Verteilung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Laufe des Umsiedlungsverfahrens ändert. In der überwiegenden Zahl der Fälle werden kleinere Grundstücke gewünscht, sei es um eingesparte Mittel in den Neubau zu investieren oder auch den Pflegeaufwand für das Grundstück im Hinblick auf das zunehmende Alter zu minimieren. Hiermit seien nur zwei regelmäßig genannte Gründe aufgeführt.

Ziel der Strukturplanung muss es daher sein, ein Erschließungssystem zu entwickeln, das die Bildung und Veränderung unterschiedlicher Grundstücksgrößen in weiten Bereichen zulässt. Es bleibt zu beachten, dass am bestehenden Ort regelmäßig Nachbarschaften mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen vorhanden sind, deren sozialverträgliche Umsiedlung es zu gewährleisten gilt.

5.6 BAUABSCHNITTE

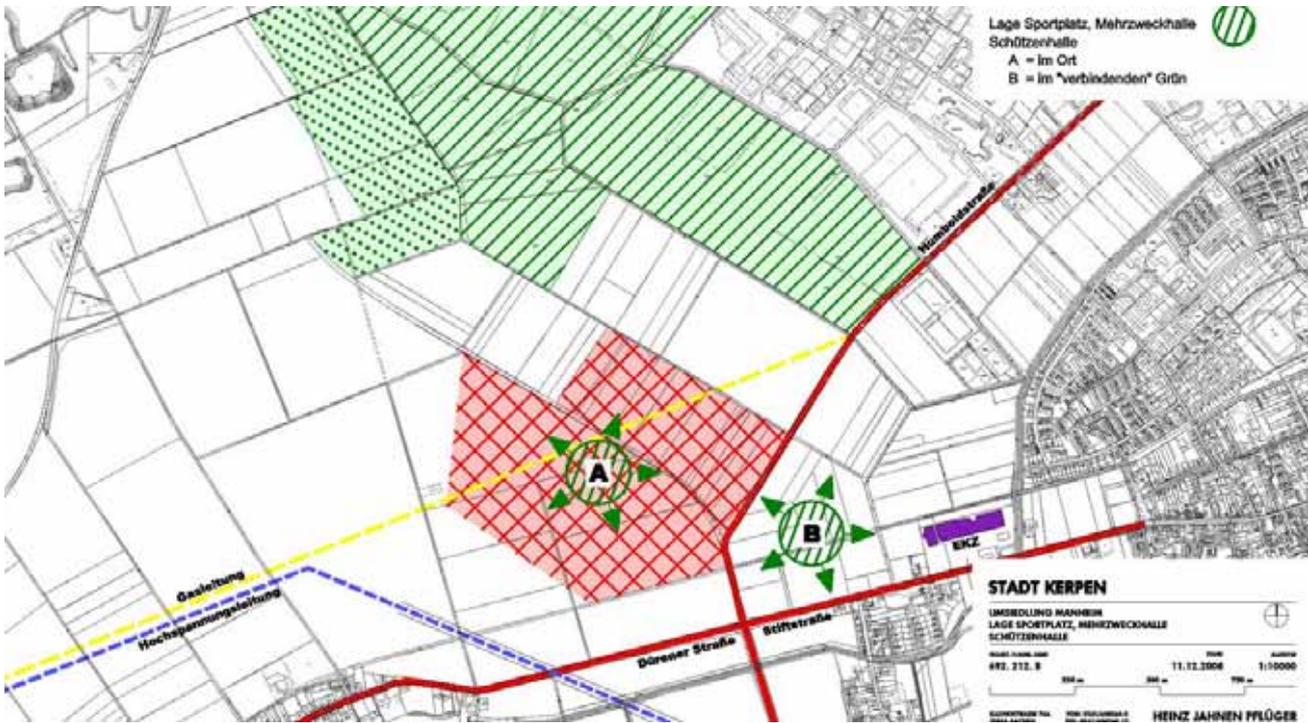
Die Planung der Umsiedlung von Manheim erfolgt für den gesamten Ort innerhalb eines abgeschlossenen Prozesses. Hierdurch wird die Genehmigung einer abschließenden und umfassenden Planung im Bauleitverfahren sichergestellt.

Im Gegensatz zu dieser Gesamtplanung erfolgt der Bau des neuen Ortes verteilt über einen Zeitraum von mehreren Jahren. Aus unterschiedlichen Gründen (siehe auch Bericht Planungs- und Entwicklungsziele) ist bei der Strukturplanung die Bildung von sinnvollen Bauabschnitten zu beachten und darzustellen.

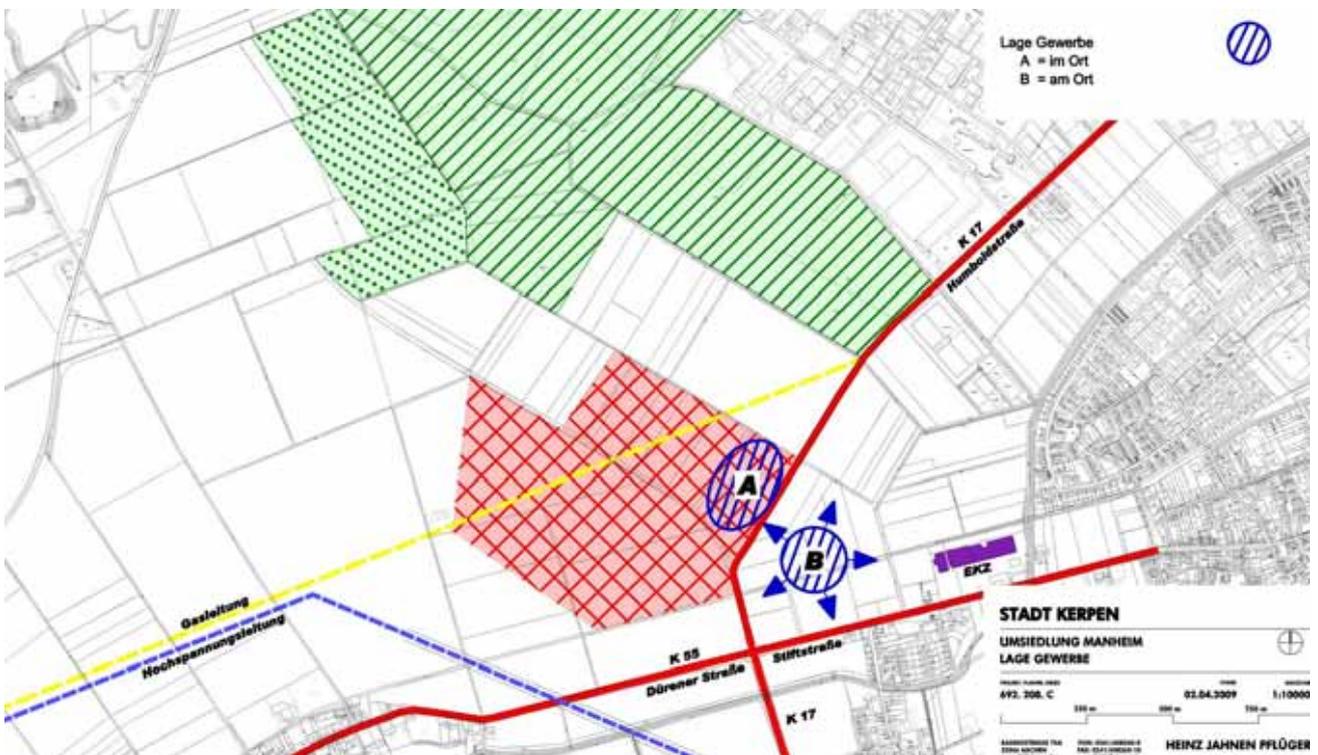
Hierbei sollte mit jedem Bauabschnitt der repräsentative Querschnitt an Nutzungen und Grundstücksgrößen berücksichtigt werden. Die Beachtung von Bauabläufen und die hiermit einhergehenden Umstände wie Erschließungsbedarf und Emissionen gelten als Selbstverständlichkeit.

Es wird erwartet dass die gebildeten Bauabschnitte in der Gutachterarbeit anschaulich dargestellt werden.

UMSIEDLUNG MANHEIM



Strukturskizze zu Standortüberlegungen Sport / Freizeit



Strukturskizze zu Standortüberlegungen Gewerbe

5.7 INFRASTRUKTUR VERTEILUNG / PLATZIERUNG

Innerhalb der vorbereitenden Untersuchungen zur Umsiedlung von Manheim wurden grundsätzliche Überlegungen zur künftigen Nutzungsverteilung und Platzierung angestellt, mit den Bürgern diskutiert, und innerhalb des Berichts zu Planungs- und Entwicklungszielen dargestellt. Zusammenfassend wird dargestellt:

Die öffentlichen Einrichtungen **Kindergarten, Gemeindehaus und Kirche** bilden am Altort das „Herz“ und die räumliche Mitte des Ortes. Zusammen mit den sie umgebenden Grünflächen tragen sie wesentlich zum durchgrüneten Charakter des Altortes bei. Inmitten des neuen Ortes gelegen, können die öffentlichen Einrichtungen entsprechend der Situation am Altort das Ortszentrum bilden und ihre bindende Wirkung voll entfalten. Eine Einbindung vor allem des Kindergartens in zentrale Grünanlagen ist entsprechend der Situation am Altort möglich.

Im Umsiedlungsort wird wegen der zu geringen Schülerzahlen keine Grundschule errichtet werden. Manheimer Grundschüler werden primär Schulen im Stadtteil Kerpen besuchen. Ein möglicher neuer **Schulstandort** für den Stadtteil Kerpen könnte zukünftig am westlichen Rand des Stadtteils Kerpen platziert werden – dieser würde auch zur schulischen Versorgung der Manheimer Grundschüler/Innen beitragen. Seitens der Stadt Kerpen werden derzeit entsprechende Grundstücke vorgehalten.

Für das derzeit in Manheim vorhandene **Hallenbad** wird es im Umsiedlungsstandort keinen Ersatz geben. Derzeit wird ein Standort für ein zentrales Schul – und Vereinsbad für die Gesamtstadt Kerpen gesucht. Ein im politischen Raum preferierter Standort liegt zwischen dem westlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Kerpen und dem zukünftigen Umsiedlungsort.

Bisherige Betrachtungen gehen von einer organisatorischen Zusammenlegung der Einrichtungen **Sportplatz, Mehrzweckhalle sowie Schützenhalle (Schiessstand für Luftgewehr und Kleinkaliber mit Versammlungshalle)** aus. Hierdurch werden Mehrfachnutzungen erzeugt, Bau und Betrieb der Anlagen werden wirtschaftlicher und somit zukunftssicherer. Überlegungen Teile oder die Gesamtheit dieser Nutzungen auf die Südostseite der Humboldtstraße zu platzieren, wurden innerhalb der Bürgerschaft sehr kontrovers diskutiert. (siehe Bericht Planungs- und Entwicklungsziele, Kap. 4.4 sowie Kap. 6)

Als Standort für einen **Friedhof** am Neuort wünschen sich die Bürger eine Lage unmittelbar am Ort.

5.8 PLATZIERUNG GEWERBE / LANDWIRTSCHAFT

Die heute am Altort unproblematische **Gemengelage von Gewerbe, Landwirtschaft und Wohnen** kann unter Beachtung des heutigen Baurechtes nicht wieder errichtet werden. Bestimmte „störende“ Nutzungen sollten in eigenen Standorten zusammengefasst werden, um rechtssicher und somit zukunftssicher wirtschaften zu können. Dies betrifft weder Dienstleistungsbetriebe noch nicht störende Handwerksbetriebe. Diese sollten wie heute im Ortsbereich als Mischgebiet oder ggf. in einem Teilbereich als „Dorfgebiet“

Befragung Inhaber Gewerbebetriebe Manheim - wohnunverträgliche Nutzungen –
Teil 1 – Wunschstandort **außerhalb** der Ortslage, **Gewerbegebietsnutzung**

Betriebsart	Fläche - Bestand	Standort innerhalb/ außerhalb Fläche §	Betriebsfläche Planung	Zulässigkeit nach BauNVO	Abstand WA
Metallhandel	5.834,00	außerhalb	7.000,00	GE	300
Spedition	2.118,00	außerhalb	4.000,00	GE	200 oder 100
Spedition	2.911,00	außerhalb	5.000,00	GE	200 oder 100
Spedition	3.000,00	außerhalb	3.000,00	GE	200 oder 100
Autohandel/ Autowerkstatt	4.902,00	außerhalb	5.000,00	GE	100
Reparatur von Kfz, Ersatzteilverkauf, Spedition	7.334,00	außerhalb	7.500,00	GE	100
Schreinerei	1.330,00	außerhalb	500,00	GE	100
GEWERBEGEBIET	27.429,00		32.000,00	+ 4.571 qm	

Befragung Inhaber Gewerbebetriebe Manheim - wohnunverträgliche Nutzungen –
Teil 1 – Wunschstandort **außerhalb** der Ortslage, **Mischgebietsnutzung**

Betriebsart	Fläche - Bestand	Standort innerhalb/ außerhalb Fläche §	Betriebsfläche Planung	Zulässigkeit nach BauNVO	Abstand WA
Dachdeckerbetrieb	0,00	außerhalb	500,00	MI	MI
Elektro Einzelhandel und -installation	741,00	außerhalb	1.200,00	MI	MI
Baugewerbe, Vermietung und Verkauf von Baumaschinen; GaLaBau	943,00	außerhalb	5.000,00	MI	MI
Dachdeckerbetrieb	2.211,00	außerhalb	4.000,00	MI	MI
MISCHGEBIET	3.895,00		10.700,00		
Zwischensumme GE + MI	35.219,0		53.400,00	+ 18.181,00 qm	

Befragung Inhaber Gewerbebetriebe Manheim - wohnunverträgliche Nutzungen –
Teil 2 – Wunschstandort **innerhalb** der Ortslage oder **Entscheidung offen**

Betriebsart	Fläche - Bestand	Standort innerhalb/ außerhalb Fläche §	Betriebsfläche Planung	Zulässigkeit nach BauNVO	Abstand WA
Zimmerei	0,00	innerhalb	1.000,00	GE	100
Holzeinschlag, Aufforstung und Kulturarbeiten	0,00	innerhalb	1.000,00	MI	MI
Elektro - und Alarmanlagen	0,00	innerhalb	100,00	WA/MI	0
Verkauf von Showcars	0,00	innerhalb	0,00	WA/MI	0
Zwischensumme 2	0,00		2.100,00		
Fliesenhandel und -verlegung	3.920,00	Entscheidung offen	5.000,00	MI	MI
Dachdeckerbetrieb	250,00	Entscheidung offen	1.000,00	MI	MI
Erdarbeiten	400,00	Entscheidung offen	0,00	MI	MI
Zwischensumme 3	4.570,00		6.000,00		

verbleiben. Überlegungen Teile oder die Gesamtheit dieser Nutzungen auf die Südostseite der Humboldtstraße zu platzieren, wurden innerhalb der Bürgerschaft sehr kontrovers diskutiert. (siehe Bericht Planungs- und Entwicklungsziele, Kap. 4.4 sowie Kap. 6)

Bei der Betrachtung der neuen Standorte für **landwirtschaftliche Nutzungen** stellt die Anbindung an den Außenbereich ein hervorgehobenes Kriterium dar. Da bei den Emissionen insbesondere Gerüche aus der Tierhaltung stören und zur Beachtung notwendiger Abstandsflächen führen, stellt die Berücksichtigung der Hauptwindrichtung „Südwest“ ein weiteres bedeutendes Kriterium dar.

6 STÄDTEBAULICHES PROGRAMM

6.1 DAS PROGRAMM

Auf Grundlage der Bestandsanalyse, der Befragung der Umsiedler sowie der kommunalen Planung ergeben sich für den Neuort als „Lastenheft“ folgende Planungselemente und Kennwerte:

Städtebauliche Kennwerte:

- Gesamtfläche Umsiedlungsstandort: ca. 55 ha
- mögliche Einwohnerzahl ca. 1.230 Personen (bei 77%iger Umsiedlungsbeteiligung und 1.600 Einwohnern - Stand 31.01.2009)
- Anzahl Privatgrundstücke: 358
- Durchschnittliche Grundstücksgröße Privatgrundstücke: 650 qm
- Anzahl Miethausgrundstücke: 98
- Anzahl Mietwohnungen: 175
- Gesamtzahl Grundstücke: 456

Flächenbedarf innerhalb der 55 ha:

- Nettowohnbauland: ca. 29,6 ha
- Fläche für wohnunverträgliche Gewerbebetriebe: 38.000 qm
- Gemeindliche/kirchliche Infrastruktur
 - Kindertagesstätte: 2.000 qm
 - Jugendzentrum: 2.200 qm
 - Pfarrzentrum + Gotteshaus, Glockenturm: 3.000 qm
 - Gemeindehaus: 800 qm
 - Feuerwehrgerätehaus: 1.600 qm
 - Mehrzweckhalle: 4.200 qm
 - Friedhof mit Aussegnungshalle: 15.000 qm
 - Sportplatz + Bolzplatz: 27.000 qm
 - Schützengelände: 3.800 qm
 - Spielplätze: 3.000 qm

- Verkehrs-, Grün-, Ausgleichsflächen sind aus Entwurf zu ermitteln
 - Anteil öffentliche Verkehrsfläche: ca. 12%, incl. Marktplatz
- Landwirtschaftliche Hofstellen: ca. 9.000 qm (2 - 3 Betriebe)
- Fläche für Sündenwäldchen ca. 5 ha – Platzierungsvorschlag am/oder im Umsiedlungsort

Zusätzliche Infrastruktur in der Ortslage:

- Altentreff
- betreutes Wohnen
- Altenwohnen
- Vereinshaus Gartenbauverein
- Skateranlage

weitere Infrastruktur außerhalb der 55 ha:

- Waldspielplatz, integriert in öffentliche Flächen
- Grillhütte, integriert in öffentliche Flächen
- Schutzhütte

Übertragung / Übertragung von Objekten innerhalb der Ortslage:

- Bildstöcke: 4 Stk.
- Wegekreuze
- Kapelle: 100 m² Grundstücksfläche
- Pilgerkreuz
- Kriegerdenkmal
- Historisches Feuerwehrgerätehaus

Veranstaltungselemente:

- Schützenumzug
- Karnevalsumzug
- Maiumzug, Maifest, Standort Maibaum
- Fronleichnamsprozession
- St. Martinszug, Standort Martinsfeuer
- Wallfahrt/Pilgerweg
- Beerdigungsweg

Ortsattribute:

- Rodelberg
- Gemeindelaache (Weiher)
- Biotop
- Nachbarschaftstreffpunkte, integriert in öffentliche Flächen

Erinnerungselemente:

- Standort für Modell „Alt-Manheim“ 1: 1000 Größe ca. 1,5 Meter x 2 Meter in Ortslage

Erschließung:

- Der Entwurf sollte die Möglichkeit einer abschnittswisen Erschließung berücksichtigen

1. Motorisierter Verkehr

Die Vernetzung soll sowohl mit der K 17 (Humboldtstraße) als auch mit der K 55 (Dürener Straße) als Kreisverkehrsplatz erfolgen.

2. Nicht motorisierter Verkehr

Es ist eine Vernetzung mit dem vorhandenen Rad-/Gehwegnetz vorzusehen, dabei sollen insbesondere die Neffelbachaue, die zukünftige Radverkehrsanlage an der heutigen K 39 und die ehemalige Bahntrasse Kerpen-Blatzheim komfortabel erreichbar sein.

Weiterhin soll eine direkte Fuß- und Radwegführung vom Umsiedlungsstandort über die K 17 in gesicherter Form zum Zentrum des Stadtteiles Kerpen vorgeschlagen werden.

Varianten:

Der Planbereich umfasst eine größere Fläche als die für den Umsiedlungsort voraussichtlich beanspruchten 55 ha. Es sind abweichend von der zeichnerischen Darstellung des Braunkohlenplanentwurfs auch Flächen östlich der K 17 (Humboldtstraße) in die Abgrenzung des zu bearbeitenden Bereichs aufgenommen worden.

Die Büros sollen eine Fläche von etwa 55 ha überplanen, die sich innerhalb des Abgrenzungsbereiches befindet. Es sollten 2 Varianten (Deckblatt) entwickelt werden, die sich

- a) ausschließlich auf die Flächen westlich der K 17 und
- b) auf Flächennutzungen östlich der K 17 beziehen.

Die Priorisierung wird durch die planenden Büros festgelegt.

Sonstiges:

- Bei der Überplanung der Gasleitung sind die entsprechenden Richtlinien zu berücksichtigen (Überbauung, Bepflanzung, Befestigung).

Ausgleichsflächen:

Die außerhalb der Siedlungsfläche anzuordnenden Grünflächen sind zu berücksichtigen und als Bestandteil des Gesamtentwurfs als „Struktur“ darzustellen. Aufgabe dieser „Struktur“ ist, neben der planungsrechtlichen Funktion als „Ausgleich“, die qualitätvolle Einbindung des neuen Ortes in die Umgebung sicherzustellen.

6.2 DER WEG ZUM STÄDTEBAULICHEN LEITBILD

Im Rahmen der Bestandsaufnahme erfolgten im Mai / Juni 2008 insgesamt 4 Ortsbegehungen zusammen mit interessierten Bürgern. Hierüber hinaus fand am 13.09.2009 eine Bereisung bereits fertig gestellter Umsiedlungsorte statt. Ziel dieser Veranstaltungen war die Erfassung der Wahrnehmung des bestehenden Ortes sowie neuer Orte durch die Bewohner Manheims um hieraus Rückschlüsse und Anregungen für den neu zu planenden Ort zu erhalten.

6.3 DIE FORMULIERUNG DES LEITBILDS MIT DEN BÜRGERN

Aufbauend auf die Ortsbegehungen sowie die Bereisung wurde innerhalb der Bürgermitwirkung am 19.09.2008 zwischen 18:00 Uhr und 22:00 Uhr in der Turnhalle der Grundschule Manheim eine Bürgerwerkstatt zur Neuplanung des Umsiedlungsstandortes durchgeführt.

Insgesamt nahmen an dieser Veranstaltung 68 Bürger Manheims inhaltlich teil. Hierüber hinaus waren 4 Vertreter der Stadt Kerpen sowie 3 Vertreter von RWE-Power anwesend.

Die Moderation der Bürgerwerkstatt erfolgte durch Herrn Prof. P. Jahnen (HJPplaner) unter Assistenz von Frau Dipl. Ing Martina Hörmann (HJPplaner) und Herrn Dipl. Ing Jörg Mackeprang (Stadt Kerpen).

Grundlage der Bürgerwerkstatt war die Annahme, dass Manheim (neu) am Standort „Dickbusch“ entstehen wird.

Der Workshop wurde nach dem Prinzip eines „Methaplanes“ organisiert und abgehalten. In mehreren aufeinander folgenden Arbeitsabschnitten wurden die Themen „Bestand“, Planungsziele am Neuort sowie eine Wichtung der Planungsinhalte sowie die Formulierung von Gestaltungsregeln / Leitthemen erarbeitet, abgestimmt und in Plänen und als Texte fixiert.

Nach Sichtung sowie inhaltlicher Bestimmung und Präzisierung der Ergebnisse wurden zu den Themen folgende Zielformulierungen als Gestaltungsregeln / Leitregeln getroffen, vorgestellt und allgemein verabschiedet:

Umgebung: **"Ort mit intensiver und vielfältiger Verzahnung mit der umgebenden Landschaft"**

Infrastruktur: **"Ort mit Gemeinschaftseinrichtungen für das Vereins- und Dorfleben und religiösen Stätten"**

Dorfmitte: **"Ort der Kommunikation mit vielfältigen Begegnungsmöglichkeiten"**

Grün: **"Grün als verbindendes Element zwischen den Menschen"**

Erschließung: **"Großzügiges Erschließungssystem unter Beachtung der dörflichen Struktur mit guter Anbindung ans überörtliche Verkehrsnetz"**

Wohnquartiere: **"Individuelles Wohnen ohne Durchgangsverkehr in ruhigen Wohnlagen unter Berücksichtigung der Nutzung alternativer Energieträger"**

Nutzungen: **"Ort mit einer Nutzungsstruktur, die das gemeinsame Leben und Feiern von Jung und Alt fördert, unter Berücksichtigung der Interessen von Dienstleistern, Tierhaltern, Gewerbetreibenden"**

Charakter: **"Großzügige Bebauung mit dörflichen Strukturen und viel Grünflächen"**

Sonstiges: **"Errichtung von Altenwohnmöglichkeiten im Ortskern, Mittagstisch, Verlegung der Gasleitung, Erdwärme, Grünanlage über Gasleitung, Sperrzone für Windräder"**

Die erarbeiteten Leitregeln sollen in den folgenden Bearbeitungsschritten als Grundlage des Entwurfsprozesses dienen.