

*\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage*

## **INHALTSANGABE**

### **1. Allgemeine Vorgaben**

- 1.1 Verfahrensstand
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Bestehende Situation
- 1.4 Geltendes Planungsrecht
  - 1.4.1 Flächennutzungsplan
  - 1.4.2 Bebauungsplan

### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

### **3. Belange von Kindern und Jugendlichen**

### **4. Begründung der Planinhalte**

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.1.1 Allgemeines Wohngebiet
  - 4.1.2 Mischgebiet
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2.1 Grundflächenzahl
  - 4.2.2 Höhe baulicher Anlagen
  - 4.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche
  - 4.2.4 Bauweise/Stellung baulicher Anlagen
- 4.3 Fläche für den Gemeinbedarf
- 4.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 4.5 Verkehr
  - 4.5.1 Erschließung/Verkehrsflächen
  - 4.5.2 Ruhender Verkehr
  - 4.5.3 ÖPNV
- 4.6 Ver – und Entsorgung
  - 4.6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser
- 4.7 Ökologie und Begrünung

### **5. Umweltbericht**

- 5.1 Zusammenfassung

*\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage*

- 6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
  - 6.1 Allgemeine Ziele
  - 6.2 Dachgestaltung
  - 6.3 Freiflächen
  - 6.4 Werbeanlagen
- 7. Hinweise**
- 8. Bodenordnung**
- 9. Kosten und Finanzierung**
- 10. Strukturdaten**
- 11. Ökologische Bilanzierung (Zusammenfassung)**

*\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage*

**BEGRÜNDUNG :**

**1. Allgemeine Vorgaben**

**1.1 Verfahrensstand**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 12.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes SI 228 A " Kerpener Straße/Bereich Mitte " gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 27.06.2001 bis 29.08.2001 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.6.2001 benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 03.08.2001 gebeten.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 29.02.2002 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 20.02.2002 bis einschließlich 22.03.2002 .

**1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich des Bebauungsplanes SI 228 A befindet sich im Ortskern des Stadtteiles Sindorf an der Kerpener Straße im Süden begrenzt durch die Hüttenstraße, im Norden durch die Fuchsstraße und im Westen durch die Herrenstraße und im Osten durch die Kerpener Straße.

Im Rahmen einer strukturellen Untersuchung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes SI 228 A hat sich herausgestellt, dass zur Neuordnung des Plangebietes der gesamte Blockbereich zwischen Kerpener Straße und Herrenstraße in die Planung einbezogen werden sollte. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SI 228 A entsprechend erweitert und der Aufstellungsbeschluss neu gefasst.

Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan, die genaue Abgrenzung dem Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

**1.3 Bestehende Situation**

**Kerpener Straße**

An der Kerpener Straße befinden sich sowohl Gebäude aus der Vorkriegszeit als auch Häuser aus den 80ziger Jahren. Die Gebäude an der Kerpener Straße sind überwiegend 2 - 3 geschossig und meist traufständig zur Kerpener Straße errichtet. In den Gartenbereichen sind eine Vielzahl von überwiegend eingeschossigen Anbauten vorhanden.

Die Erdgeschosse der Gebäude werden bezogen auf die Gesamtzahl etwa zur Hälfte gewerblich bzw. zu Wohnzwecken genutzt. Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich überwiegend um Handelsnutzungen (Apotheke, Blumen, Optiker, Lebensmittel) – und um gastronomische Betriebe. Die Obergeschosse dienen fast ausschließlich der Wohnnutzung.

*\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage*

### **Herren - /Fuchsiusstraße**

Entlang des östlichen Teils der Herrenstraße ist bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung eine heterogene Bebauung charakteristisch – diese reicht von dreigeschossigen Geschäftshäusern bis zu eingeschossigen, gewerblich genutzten Gebäuden. Die Häuser wurden überwiegend in den 60ziger bis 70ziger Jahren in offener Bauweise errichtet und stehen traufständig zum Straßenraum. Die Grundstücke an der Herrenstraße verfügen über Tiefen von ca. 50 m , wobei die unbebauten Bereiche gärtnerisch gestaltet, bzw. als Nutzgärten dienen. Nennenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden. Die Herrenstraße liegt vom Straßenniveau ca. 1.50m unterhalb der Kerpener Straße.

### **Karl – Schurz - Straße**

An der Karl – Schurz – Straße befinden sich eine zweigeschossige Reihenhausgruppe und ein 3 freistehende Einfamilienwohnhäuser. Weiterhin liegt an der Karl – Schurz – Straße ein öffentlicher Kinderspielplatz.

### **Hüttenstraße**

Der in das Plangebiet des Bebauungsplanes einbezogene Teil der Hüttenstraße besteht aus einer zwei – bis viergeschossigen, geschlossenen Bebauung. Räumlich wird dieser Teil der Hüttenstraße durch den Zentralplatz bestimmt. In der den Platz flankierenden viergeschossigen Bebauung ist im Erdgeschoss ein Besatz an Handels – und Dienstleistungsnutzungen vorhanden.

## **1.4 Geltendes Planungsrecht**

### **1.4.1 Flächennutzungsplan**

Der seit 1984 verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen (1. Änderung) stellt in dem Planbereich des Bebauungsplanes SI 228 A entlang der " Kerpener Straße " Mischgebiet " entlang der Herrenstraße " Wohnbaufläche " , für den Bereich der evangelischen Kirche " Fläche für den Gemeinbedarf " , Zweckbestimmung " Kirche " und für den Zentralplatz " Parkanlage " dar. Der zukünftige Bebauungsplan SI 228 A wird nach der geplanten Art der baulichen Nutzung aus dem FNP entwickelt.

### **1.4.2. Bebauungsplan**

Für den Planbereich des Bebauungsplanes SI 228 A liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich).

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Das Ziel des Bebauungsplanes SI 228 A " Kerpener Straße, Bereich Mitte " ist es, den Planbereich, der sich zurzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) beurteilt und durch eine heterogene Bebauung gekennzeichnet ist, durch eine gezielte Bauleitplanung städtebaulich neu zu ordnen.

Im Bereich des zukünftigen ÖPNV – Verknüpfungspunktes (BP SI 256) , der von einer Dienstleistungs – und Handelsnutzung flankiert werden soll, kommt es zukünftig zu einer strukturellen und städtebaulichen Neuentwicklung. Die Entwicklung dieser " Neuen Mitte Sindorf " wird sich bis in die Kerpener Straße auswirken . Auch der westliche Teil der Kerpener Straße wird voraussichtlich von dieser Entwicklung erfasst. Durch eine entsprechende Bauleitplanung soll auf diese zukünftige Entwicklung im Vorfeld reagiert werden.

*\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage*

Die planerische Zielsetzung des Bebauungsplanes SI 228 A ist es, an der Kerpener Straße zukünftig eine höhergeschossige Bebauung und eine Ausweitung der überbaubaren Flächen z.B. für eine erdgeschossige Geschäfts – und Handelsnutzung zuzulassen.

Die Bestandsbereiche an der Herren – und Hüttenstraße , die durch eine heterogene Struktur gekennzeichnet sind , werden durch den Bebauungsplan 228 A einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Neben der Absicherung des baulichen Bestandes, bietet der Bebauungsplan eine Angebotsplanung für bauliche Erweiterungen.

**3. Belange von Kindern und Jugendlichen**

Im Bereich Sindorf – Mitte sind Einrichtungen für Kinder und Jugendliche zurzeit nach Aussage des Jugendamtes der Stadt Kerpen vorhanden. Im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes befinden sich u.a. das Jugendzentrum " Magnet " sowie durch die Kirchen getragene Jugendeinrichtungen. Der an der Karl – Schurz – Straße liegende Spielplatz wird durch den Bebauungsplan SI 228 A in seinem Bestand gesichert.

Durch den Bebauungsplan wird ein bereits bebauter Bereich überplant. Zusätzliche Wohnbauflächen werden nicht festgesetzt, es sind lediglich Erweiterungen des Bestandes möglich. Ein zusätzlicher Bedarf an Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, der sich z.B. aus einem Einwohnerzuwachs ergeben würde, ist nicht angezeigt.

Durch die Festsetzung von Mischgebieten wird planungsrechtlich eine Angebotsmöglichkeit von " Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke " gewährleistet.

**4. Begründung der Planinhalte**

**4.1 Art der baulichen Nutzung**

**4.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Die durch die vorhandene Wohnnutzung geprägten Bereiche werden zur Sicherung der Wohnfunktion nach § 4 BauNVO als " Allgemeines Wohngebiet " (WA) festgesetzt.

Die nach § 4 (3) BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil aus städtebaulichen Gründen in diesen Lagen der Schutz des Wohnens Vorrang genießt.

**4.1.2 Mischgebiet**

Die Bereiche an der Kerpener Straße und Hüttenstraße werden entsprechend der vorhandenen Nutzungen gem. § 6 BauNVO als " Mischgebiet " festgesetzt. Aus Gründen der Konfliktvermeidung mit den angrenzenden Wohnbereichen (WA), werden die allgemein nach § 6, Abs. 2 BauNVO Nr. 6 und 7 zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die nach § 6, Abs. 2 BauNVO Nr. 8 allgemein und nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten A im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich damit, dass durch hohe Mietzahlungsbereitschaft bzw. überhöhte Kaufpreise die Verfügbarkeit der Grundstücke für andere Gewerbebetriebe verhindert wird.

*\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage*

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **4.2.1 Grundflächenzahl**

Definiert wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl.

Die Festsetzung der GRZ ist an den Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO orientiert.

Für die bestehende viergeschossige Bebauung am Zentralplatz wird gem. der vorhandenen Nutzung eine GRZ von 0.9 festgesetzt. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze von 0.6 ist aus besonderen, städtebaulichen Gründen erforderlich, da die bestehende Bebauung die räumliche Begrenzung des Zentralplatzes darstellt. Der autofreie Zentralplatz hat eine hohe Aufenthaltsfunktion und stellt somit einen Ausgleich für fehlende Freiflächen dar und wahrt damit die Anforderungen an gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse.

Um einen Anreiz zum Bau von unterirdischen Tiefgaragen zu bieten, sind Garagengeschosse in ansonsten anders genutzten Gebäuden nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen soll die Wohnruhe in den Blockinnenbereiche zwischen den Mischgebieten an der Kerpener Straße und den Allgemeinen Wohngebieten an Herren – und Karl – Schurz – Straße gewährleistet werden.

### **4.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Gebäudehöhen werden als Unter- bzw. Obergrenze der Traufhöhe, Obergrenze der Firsthöhe und Oberkante Gebäude festgesetzt, um eine möglichst homogene Gestaltqualität zu gewährleisten. Die zulässigen maximalen Trauf – und Firsthöhen orientieren sich an den zurzeit in dem jeweiligen Baufenster vorhandenen maximalen Höhen.

Den Baufenstern sind jeweils Bezugspunkte in der öffentlichen Verkehrsfläche (OK Kanaldeckel) zugeordnet. Durch das dichte Netz an Bezugspunkten wird dem vorhandenen Geländeverlauf – Höhensprung von maximal 1.30m zwischen Kerpener Straße und Herrenstraße Rechnung getragen.

Innerhalb der Baufenster 11 und 13 ist aus städtebaulichen Gründen eine maximale Traufhöhe von 10.50m und Firsthöhe von 14.50m festgesetzt worden. Die geplanten Höhen liegen erheblich über den Höhen der dort vorhandenen Bebauung.

Für die dem Bereich gegenüberliegende östliche Seite der Kerpener Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 28 eine vier – bis sechsgeschossige Bebauung ohne Höhenbeschränkung festgesetzt. Um ein stadtgestalterisches und raumwirksames Pendant zur gegenüberliegenden hochgeschossigen Bebauung zu schaffen, wird aus städtebaulichen Gründen eine Bebauung bis zu 14.50m über Bezugspunkt festgesetzt.

In den rückwärtigen Bereichen der Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete sind eingeschossige Erweiterungsflächen für z.B. Einzelhandelnutzungen (MI) , bzw. die Wohnnutzung ergänzende Anbauten (WA) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 5.0m (MI) bzw. 4.0m (WA) über Bezugspunkt festgesetzt um eine Einschränkung der Belichtung und Besonnung im Blockinnenbereich auszuschließen.

*\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage*

#### **4.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in baukörperähnlicher Darstellung bestimmt. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehende Bebauung gewährleistet.

Entlang der Kerpener Straße (Baufenster 1, 11 und 13) ist zum Straßenraum eine Baulinie festgesetzt. Damit soll zukünftig eine raumwirksame, homogene Bebauung entlang des Straßenraumes realisiert werden und eine Zergliederung des Straßenraumes, wie etwa auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kerpener Straße verhindert werden.

Durch die Festsetzung der Baulinie zum Verbindungsweg Kerpener Straße/Hüttenstraße (Baufenster 11) werden bei Ausnutzung der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen die nach Landesrecht zulässigen Abstandsmaße nicht eingehalten. Aus stadtgestalterischen Gründen können die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsmaße unterschritten werden. Aufgrund des zwischen den betreffenden Baukörpern vorhandenen Abstandes von mindestens 8.50m ist eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft auszuschließen. Die Anforderungen an gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse und ausreichende Belichtung und Besonnung sind gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Mischgebiete an der Kerpener Straße (Baufenster 1, 11 und 13) und Allgemeinen Wohngebiete an der Herren – und Karl – Schurz – Straße sind im rückwärtigen Bereich durch eine zusätzliche Baugrenze gegliedert. In diesem Bereich sind bezüglich der zulässigen Höhe untergeordnete bauliche Anlagen zulässig.

#### **4.2.4 Bauweise/Stellung baulicher Anlagen**

Um entlang der Kerpener Straße eine geschlossene, homogene Gestaltqualität zu erzielen und eine optimierte Grundstücksnutzung zu erhalten, wird für diesen Bereich (Baufenster 1, 11 und 13) eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Gebäudelänge von über 50m wird für den am Zentralplatz gelegenen Gebäudekörper (Baufenster 16) ebenfalls eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In Anpassung an den derzeitigen Zustand wird für die übrigen Bestandsbereiche die vorhandene offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der Firstrichtungen in den Bereichen, an Kerpener Straße, Karl – Schurz – Straße und Herren – und Hüttenstraße erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die einheitliche Ausrichtung der Baukörper in Anpassung an die bestehende Bebauung zum Straßenraum sicherzustellen und gegenseitige Verschattungen zu minimieren.

*\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage*

#### **4.3 Fläche für den Gemeinbedarf**

##### **Kirche**

Die Kirche an der Karl – Schurz – Straße wird entsprechend der ausgeübten Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf " Zweckbestimmung " Kirche " festgesetzt. Um mögliche bauliche Erweiterungen planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche über den Bestand hinaus erweitert.

#### **4.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Um die Gartenbereiche vor Störungen zu schützen, sind Garagen und private Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig. Im rückwärtigen Bereich der Kerpener Straße ist eine " Fläche für Nebenanlagen – Zweckbestimmung Tiefgarage " festgesetzt worden, um den durch die zulässigen baulichen Erweiterungen zu erwartenden erhöhten Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen und Stellplätze durch die Unterbringung in Tiefgaragen nachbarschaftsverträglich unterzubringen zu können.

#### **4.5 Verkehr**

##### **4.5.1 Erschließung/ Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer Verkehrsfunktion bzw. – bedeutung als Straßenverkehrsfläche oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

##### **4.5.2 Ruhender Verkehr**

Im Bebauungsplan sind als Angebotsplanung für den Wohn – Geschäftsbereich an der Kerpener Straße Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

##### **4.5.3 ÖPNV**

Das Plangebiet verfügt durch die unmittelbare Nähe zum derzeitigen DB – Haltepunkt an der Hermann – Löns – Straße , den Ende 2002 realisierten S – Bahn – Haltepunkt, sowie über Bushaltestellen an der Kerpener Straße über eine hervorragende Anbindung an das örtliche und überörtlichen öffentliche Personennahverkehrsnetz.

#### **4.6 Ver – und Entsorgung**

Die Ver – und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über bestehende Leitungstrassen.

##### **4.6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser**

Bzgl. der Verpflichtungen des § 51 a LWG das Regenwasser zu versickern, bzw. ortsnah einem Gewässer zuzuleiten ist für den Bebauungsplan SI 228 A die Ausnahmeregelung des § 51 a Abs. 4 Satz 2 LWG aus folgenden Gründen anzuwenden:

Eine nach bisherigem Recht genehmigte Kanalisationsnetzplanung besteht bereits. Diese sieht vor, dass das Niederschlagswasser gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird.

Der technische und wirtschaftliche Aufwand, um den Verpflichtungen des § 51 a LWG nachzukommen, ( Aufbau eines Trennsystems), wäre unverhältnismäßig, da ein Mischsystem mit Hauptsammler bereits besteht.

*\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage*

#### **4.7 Ökologie und Begrünung**

Nach § 1 (5) und (7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Diese Belange sind im Rahmen des Umweltberichtes (Punkt 5) detailliert untersucht worden .

Für den Bebauungsplan SI 228 A ist eine Bilanzierung der durch den zukünftigen Bebauungsplan präjudizierten Eingriffe in den Naturhaushalt eine ökologische Bilanzierung (Anlage 5) - Bewertung nach Froehlich + Sporbeck durchgeführt worden. Durch die zukünftige Planung entsteht ein Defizit an Ausgleichsflächen von \* **32.247** Bewertungspunkten. Da innerhalb des Plangebietes keine Ausgleichsflächen verfügbar sind, wird der notwendige Ausgleich durch Anpflanzungen im Bereich des Ausgleichsflächenpools der Stadt Kerpen erfolgen. Die betreffenden Flächen befinden sich nordöstlich des Stadtteiles Kerpen in der Gemarkung Mödrath, Flur 4, Teile aus Flurstück 288. Die Lage der Flächen ist dem als Anlage zur Begründung beigefügten Lageplan zu entnehmen.

### **5. Umweltbericht (Zusammenfassung)**

#### **Zusammenfassung**

Als Ergebnis der Prüfung der Umweltverträglichkeit des Bauvorhabens ist zusammenzufassen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Vorhaben zu erwarten sind und eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung **nicht** besteht. Weiterhin wird der in der Anlage 1 zum UVPG festgelegte untere Schwellenwert von 20.000 qm (festgesetzte ) GRZ für ein Städtebauprojekt durch das geplante Vorhaben nicht erreicht.

Es finden aufgrund der geringen Bedeutung des Raumes für Natur und Landschaft keine relevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter statt. Die negativen Auswirkungen auf Wasser und Boden, die durch die nicht zu vermeidende Versiegelung der Flächen hervorgerufen werden liegen in einem untergeordneten Umfang vor. Die verbleibende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird durch Ausgleichsmaßnahmen , die im Rahmen der ökologischen Bilanzierung (Punkt 11) ermittelt wurden, kompensiert.

### **6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

#### **6.1 Allgemeine Ziele**

Aufgabe der Bauleitplanung ist nach § 1 (5) BauGB neben der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung insbesondere auch die Erhaltung, Erneuerung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Ziel des Bebauungsplans ist u.a. die Entwicklung einer qualitätsvollen Ergänzung des bestehenden Wohnquartiers, und eine Einfügung in den Charakter der umgebenden Baustruktur. Aus diesen Zielvorstellungen begründen sich die getroffenen Gestaltungsvorschriften auf bauordnungsrechtlicher Grundlage:

*\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage*

Die gem. § 9 (4) BauGB in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften sollen zu einem ausgewogenen Straßen- und Ortsbild führen. Dieses hängt in hohem Maße von der Gestaltung der Gebäude, sowie der Neben- und Werbeanlagen sowie der Freiflächen ab.

Die getroffenen Vorschriften zu Gebäudehöhe, Dachformen und -gestaltung zielen darauf ab, in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Grundstruktur der Bebauung festzulegen.

**6.2 Dachgestaltung**

Die Vorschriften zur Gestaltung von Dachaufbauten bzw. -einschnitten definieren einen Gestaltungsrahmen, der eine homogene Grundstruktur der Bebauung sicherstellt, im Einzelfall aber Gestaltungsspielraum belässt.

**6.3 Freiflächen**

Die Vorschriften zur Gestaltung der Freiflächen zielen ab auf die Nutzung des grünen Gestaltpotentials innerhalb des Baugebietes sowie der Vermeidung eines übermäßigen Grades der Bodenversiegelung.

**6.4 Werbeanlagen**

Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass der Charakter der Wohn – und Mischgebiete nicht beeinträchtigt wird.

**7. Hinweise**

Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan SI 228 A sind aufgrund von Stellungnahmen , die im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) und \* § 3 (2) BauGB eingegangen sind, aufgenommen worden.

**8. Bodenordnung**

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist kein öffentliches Bodenordnungsverfahren notwendig.

**9. Kosten und Finanzierung**

Da die öffentlichen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Umsetzung des Bebauungsplanes SI 228 A keine Haushaltsmittel der Stadt Kerpen in Anspruch genommen.

**STADT KERPEN, Bebauungsplan SI 228 A " Kerpener Straße/Mitte ",  
Stadtteil Sindorf**

**BEGRÜNDUNG  
SATZUNG :**

**S. 11**

*\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage*

**10. Strukturdaten**

<b>Plangebietsgröße</b>	<b>2.91 ha</b>
<b>DAVON ANTEILIG:</b>	<b>GRÖSSE:</b>
Wohnbaufläche (Bestand + Planung)	0.88 ha
Mischgebiet (Bestand + Planung)	1.18 ha
Fläche für den Gemeinbedarf „ Kirche “	0.15 ha
<b>BAULAND insgesamt</b>	<b>2.21 ha</b>
Verkehrsfläche (Bestand)	0.65 ha
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0.05 ha
<b>PLANGEBIET</b>	<b>2.91 ha</b>
Grünflächen Planung (externe Ausgleichsfläche)	0.32 ha
<b>Bruttogeschossfläche Mischgebiet (Z = 2.5 Geschosse)</b>	<b>ca. 24.000 qm</b>
<b>Bruttogeschossfläche Allgemeines Wohngebiet (Z = 2.25)</b>	<b>ca. 11.900 qm</b>

*\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage*

**11. Ökologische Bilanzierung  
Zusammenfassung**

Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes SI 228 A „Sindorf – Bereich Mitte " wird gegenüber dem derzeitigen Bestand eine höhere Flächenversiegelung ermöglicht. Gegenüber dem Bestand liegt der ökologische Wert der Planung um **\* 32.247** Punkte niedriger. Um dieses Defizit auszugleichen werden außerhalb des Plangebietes aus dem Ausgleichsflächenpool im Bereich nordöstlich des Stadtteiles Kerpen in der Gemarkung Mödrath, Flur 4, Teile aus Flurstück 288 externe Ausgleichsflächen nachgewiesen. Die externen Ausgleichsflächen sind in einem Übersichtsplan der als Anlage der Begründung beigefügt ist, dargestellt.

Die durch den Bebauungsplan zusätzlich zu versiegelnde Fläche umfasst 3.583 qm im Bereich der Gärten (Biototyp **\* HJ 5 und HJ 6**). Der Biotopwert beträgt **\*9** BW. Die Flächenaufwertung der externen Ausgleichsfläche beträgt 12 BW. Bezogen auf das ermittelte Kompensationsdefizit von **\*32.247** BW sind demnach **\*2.687** qm anzupflanzen.

***\* Somit sind als Kompensationsmaßnahme je qm zusätzlich versiegelter Fläche 0.75 qm externer Ausgleich erforderlich.***

Kerpen, den 23.01.2002

***\*Änderungen/Ergänzungen nach Offenlage vom 4.04.2002***

gez.  
K.H. Mayer  
Amtsleiter