

1. ALLGEMEINE VORGABEN

- 1.1 Verfahrensstand
- 1.2 Lage und Größe des Plangebietes
- 1.3 Bestehende Situation
- 1.4 Vorhandenes Planungsrecht

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

- 2.1 Allgemeines
- 2.2 Städtebauliche Konzeption
- 2.3 Realisierungsmöglichkeit in Teilabschnitten
- 2.4 Der Verknüpfungspunkt
- 2.5 Familienfreundlichkeitsprüfung

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

- 3.1 Bauliche Nutzung
 - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1.3 Bauweise
- 3.2 Verkehrsflächen
 - 3.2.1 Erschließung
 - 3.2.2 Ruhender Verkehr
 - 3.2.3 Fuß- und Radwege
- 3.3 Ökologie und Begrünung
 - 3.3.1 Allgemeines
 - 3.3.2 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum und auf Plätzen
 - 3.3.3 Sicherung des erforderlichen Ausgleichs
 - 3.3.4 Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages
 - 3.3.5 Umweltbericht
- 3.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 3.5 Ver- u. Entsorgung
 - 3.5.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung
 - 3.5.2 Schmutz- und Regenwasser
 - 3.5.3 Flächenfestsetzungen für Versorgungsanlagen
 - 3.5.4 Flächenfestsetzungen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 86 (4) BAUONW**
- 4.1 Einfriedigungen
- 4.2 Müllbehälter
5. **STRUKTURDATEN**
6. **KOSTENSCHÄTZUNG**
7. **KENNZEICHNUNGEN**
- 7.1 Altlast Tankstelle
8. **HINWEISE**
- 8.1 Kampfmittelfunde
- 8.2 Bodendenkmale
- 8.3 Altlasten auf der ehemals als Tankstelle genutzten Fläche
- 8.4 Sonderbereich „A“
- 8.5 Sonderbereich „B“

1. ALLGEMEINE VORGABEN

1.1 Verfahrensstand 1. Änderung

Am 29.01.2002 beschließt der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr einstimmig das Bebauungsplanänderungsverfahren für den vorgenannten nun als Vorhaben bezogenen Bebauungsplan einzuleiten, entsprechend des durch den Investor und Vorhabenträger vorgestellten städtebaulichen Konzeptes. Das Vorhaben erstreckt sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes 256.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäss § 3, Abs. 1 fand in der Zeit vom 24.06. - 05.07.2002 und der Träger öffentlicher Belange gemäss § 4, Abs. 1 in der Zeit vom 17.06.2002 - 05.07.2002 statt.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Sindorf. Es wird wie folgt begrenzt: Im Westen durch die Kerpener Straße, im Norden durch die nordwestliche Grenze der Flurstücke 955 und 956 aus Flur 8, Gemarkung Sindorf, im Osten durch die Grenze zwischen den Flurstücken 572 und 851 (entspricht der östlichen Grenze des Hallenbadgrundstückes) und im Süden entlang der tangierenden Flächen der Bahnstrecke Köln - Aachen. Die Lage im Stadtgebiet ist einem Übersichtsplan zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.0 ha

1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet ist nur in geringem Umfang bebaut. Im Eckbereich von Kerpener und Hermann-Löns-Straße liegt ein kleineres Wohn- und Geschäftsgebäude, im weiteren Verlauf eine Tankstelle (mittlerweile abgebrochen) und ein Sportlerheim (mittlerweile abgebrochen), sowie auf gemeindeeigener Fläche ein Sportplatz, ein Bolzplatz und eine Schützenhalle (mittlerweile abgebrochen). Baum- und Strauchpflanzungen befinden sich entlang des Bahndammes und zwischen Sport- und Bolzplatz. Der Bestand wird überplant. Entlang der Westseite der Kerpener Straße wird der Bereich durch I -II -geschossige Baukörper gefaßt. Im Verlauf der Hermann-Löns-Straße stellt sich die Situation heterogen dar: Hier wechseln I - III - geschossige Baukörper mit unterschiedlichen Nutzungen einander ab.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Die gem. § 20 Landesplanungsgesetz zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele für diesen Bereich erforderliche Anfrage wurde seitens der Bezirksregierung Köln positiv entschieden.

Der öffentlich rechtlich erstellte B-Plan SI 256 ist seit dem 18.09.2001 rechtsverbindlich. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünflächen dar.

Gem. §8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Für das FNP-Änderungsverfahren ist der Stand des vorgezogenen Beteiligungsverfahrens erreicht.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Allgemeines

Im Bebauungsplan SI 256 entsteht durch die Schaffung eines Busbahnhofes mit Taxenstand und Bike & Ride - Anlage ein Verknüpfungspunkt der öffentlichen Verkehre mit dem Individualverkehr.

Zusätzlich trägt die hier geplante Bebauung dem dringenden Bedarf an Infrastrukturverbesserung und der Verbesserung des Geschäftsbesatzes im Stadtteil Sindorf Rechnung.

Durch die Plazierung eines Health- und Beautycenter im östlichen Abschnitt des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplan SI 256 / 1. Änderung wird die allgemeine Bedeutung dieses Standortes zusätzlich gestärkt. Die besondere Bedeutung gewinnt der Standort nun auch durch die Errichtung eines Bahnhofgebäudes an der Südseite des ZOB als Bindeglied zur S-Bahn.

Darüber hinaus wird durch die Ansiedlung eines nutzungsmäßig gemischten Geschäftszentrums die Versorgungsstruktur in dieser Schlüssellage nachhaltig verbessert.

Die nördliche Seite der Planstrasse erhält zwei Wohn- + Geschäftshäuser und ein Büro- + Geschäftshaus.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Die an diesem Standort vorhandene äußerst unbefriedigende städtebauliche Situation wird durch die Plazierung von Baukörpern und ihren Arkaden entlang der Kerpener Straße gefaßt und neu strukturiert. Die geplanten Baukörper bis drei Geschosse an der Kreuzung Kerpener und Planstrasse schaffen die in diesem Bereich bisher fehlenden Raumkanten.

Die neue Planstrasse wird zu einer boulevardartigen Allee ausgebaut, die zum Flanieren einlädt und an deren nördlichen Seite Plätze entstehen, die zum Verweilen auffordern. Damit wird in besonderer Weise dem Ziel, eine neue Stadtmitte in Sindorf zu errichten, Rechnung getragen.

Von der Kerpener Strasse kommend geht die südliche geschlossene Bebauung wieder auf zwei Geschosse bis zum Busbahnhof zurück und wird wie an der Kerpener Strasse von durchgehenden Arkaden begleitet.

Die nördliche Seite der Planstrasse erhält an der Kreuzung zur Kerpener Strasse ein städtebauliches Signal in Form eines bis 5-geschossigen Büro- + Geschäftshauses, zzgl. Staffelgeschoss, und im weiteren Verlauf parallel zur Hermann Lönsstrasse zwei 3-geschossige, jeweils zzgl. mit Staffelgeschoss versehene Wohn- + Geschäftshäuser, die ebenfalls Arkaden erhalten und durch baumbestandene Plätze verbunden werden. Die Ostseite des neuen Busbahnhofes wird von dem bis zu 5-geschossigen Multifunktionszentrum gefasst, welches ebenfalls als stadtgestaltendes Element Arkaden erhält. Um den städtischen Charakter zu erhöhen wird zur Bemessung der Abstandsflächen der § 6 Abs. 5 BauONW (Kerngebiet) herangezogen.

Während die Südseite mit einem 2-geschossigen Bahnhofsgebäude, welches direkt an die Bahntrasse anschliesst, abgeschlossen wird und mit dem Durchgang zur S-Bahn verknüpft.

2.3 Realisierungsmöglichkeit in Teilabschnitten

Bei der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption war von besonderer Bedeutung, daß alle Teilabschnitte dieses Konzeptes (Busbahnhof, Health- + Beautycenter, Nahversorgungszentrum und die neue Bebauung zwischen der Planstrasse und der Hermann-Löns-Straße) durch konsequente Trennung der unterschiedlichen Baufelder und der zugehörigen Grundstücks-anteile unabhängig voneinander zu realisieren sind. So lassen sich Probleme bei der Koordination der unterschiedlichen Interessenslagen und der bei die-

sem Projekt bestehenden sehr engen Zeitachse für die Herstellung des ÖPNV-Verknüpfungspunktes vermeiden.

2.4 Der Verknüpfungspunkt

Das tragende Element dieser neuen Planung bildet der neue Busbahnhof mit geplanter „Kiss and Ride-Vorfahrt“, einem Taxenstand und einer „Bike and Ride“ - Anlage. Aus städtebaulicher Sicht bildet er aufgrund seiner Lage vor dem neuen Health- + Beautycenter und dem neuen Bahnhofsgebäude das Kernstück des Entwurfs. An genau diesem Standort liegt er in kürzester Entfernung für alle ÖPNV-Benutzer zum zukünftigen S-Bahn-Haltepunkt.

Dieser Verknüpfungspunkt wird mit bis zu 6 Halteplätzen für entsprechende Busse ausgestattet. Die Anzahl der Bushaltestellen wurde auf Grundlage des Nahverkehrsplanes des Erftkreises festgelegt. Darüber hinaus werden Behindertenstellplätze und Buswarteflächen angeboten. Die Dimensionierungen und Ausstattungen des Busbahnhofes erfolgen in Abstimmung mit der REVG.

Parallel dazu verläuft auch die Zufahrt für die ober- und unterirdischen Parkplätze für das Geschäftszentrum der „NEUEN MITTE SINDORFS“.

2.5 Belange von Kindern und Jugendlichen

Wie in Kapitel 2.1 und 2.2 beschrieben, soll innerhalb des gesamten Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ein neues Stadtteilzentrum mit einem innerstädtisch geprägten Charakter entstehen. Die geplanten Nutzungen sehen im wesentlichen einen Busbahnhof, ein neues Nahversorgungszentrum und ein Health- und Beautycenter vor. Die Freibereiche nördlich der Planstrasse sollen zu autofrei gehaltenen, innenstädtisch geprägten Plätzen entwickelt werden. Da im Weiteren innerhalb dieses Standortes die Nutzung „Wohnen“ nur untergeordnet Berücksichtigung findet, entwickelt sich aus diesem Gebiet selbst heraus kein Bedarf an entsprechenden Einrichtungen für Kinder und Jugendliche. Ein entsprechender Bedarf aus den angrenzenden Wohngebieten kann wegen der angestrebten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nicht weiter abgedeckt werden, hier ist für den derzeit zwischen Schützenheim und Hallenbadgrundstück gelegenen Bolzplatz ein geeigneter Ersatzstandort im Einzugsbereich der Wohnquartiere oder angrenzend zu finden.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Bauliche Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

MI

Entlang der Kerpener Straße und für den Bereich zwischen der neuen Planstraße und der Hermann-Löns-Straße wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Ziel der Mischgebietsausweisung ist es, Betrieben, die bezüglich Ihres Emissionsgrades gewährleisten, daß die angrenzende Wohnnutzung nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt wird, an diesem Standort eine Ansiedlung zu ermöglichen. Dabei soll insbesondere ein typisch innerstädtischer Mix unterschiedlichster Geschäfte, Einrichtungen und Betriebe angesiedelt werden.

Die Erschließung erfolgt Lage bezogen von der Kerpener Straße und insbesondere von der neuen Planstraße aus.

In dem Mischgebiet (MI) wird aus Gründen der Konfliktvermeidung mit den angrenzenden Wohnbereichen die allgemein nach § 6, Abs. 2 BauNVO bzw. ausnahmsweise nach § 6,

Abs. 3 BauNVO zulässige Nutzung „Vergnügungsstätte“ im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Aufgrund der Bereitschaft zur Zahlung deutlich überhöhter Mieten würden diese das wirtschaftliche Gefüge solcher Bereiche nicht unerheblich stören.

Aus städtebaulichen Gründen sind in dieser Lage Sindorfs insbesondere Einrichtungen erwünscht, die der unmittelbaren Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen.

Darüber hinaus werden gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 u. 7 zulässige Nutzungen ausgeschlossen, da sie dem hier geplanten ÖPNV- Verknüpfungspunkt mit angegliederten Stadtteilzentrum zur Verbesserung der Versorgung der Bewohner des Stadtteils widersprechen.

SO

Teile (südlich der Planstrasse und entlang der Kerpener Strasse) des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden als sonstiges Sondergebiet (SO 1) gem. § 11 (2) BauNVO „Ladengebiet“ zur Versorgung der Bewohner von Sindorf festgesetzt. Durch diese Festsetzungen sollen die in der Umgebung vorhandenen Strukturen aufgegriffen, fortgesetzt, ergänzt und damit gestärkt werden. Ziel dieser Festsetzung ist die Schaffung einer innerstädtischen Mischung mit Geschäften unterschiedlichster Größen. Somit begründet sich auch der Ausschluß von Ladengrößen mit mehr als 1.800 m² Verkaufsfläche.

Der östlich des Busbahnhofes gelegene Teil wird als sonstiges Sondergebiet (SO 2) gemäss § 11 (2) BauNVO mit den Schwerpunkten Gesundheit, Freizeit, Health, Beauty, Beherbergung und Gastronomie zur Ergänzung der Versorgung festgesetzt.

Der südlich des Busbahnhofes gelegene Teil wird zusätzlich als sonstiges SO-Gebiet (SO 3) gemäss § 11 (2) BauNVO „Bahnhofsgebäude“ mit den Schwerpunkten Vergnügungsstätte, Imbiss und Läden zur Ergänzung der o.a. Nutzungen festgesetzt.

Insgesamt ist an dem Standort eine Verkaufsfläche von bis zu 4.500 m² realisierbar.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Definiert wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen. Hier gilt eine GRZ von 1,0, um die öffentliche städtebaulich höchst relevante Aussenqualität (Plätze, siehe Punkt 2.2) zu gewährleisten.

Die Gebäudehöhen werden in Form von mindest bzw. maximalen Traufhöhen festgesetzt, um städtebaulichen Zielvorstellungen zu einer möglichst homogenen Gestaltqualität innerhalb der einzelnen Bauabschnitte zu gewährleisten.

Die Bezugshöhe ist 76,00 ü.NN.

3.1.3 Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Für alle Baufenster wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. So wird es weiterhin ermöglicht, dem gesamten Gebiet ein innerstädtisches gemeinsames Erscheinungsbild zu geben. Damit soll dem hier beabsichtigten verdichteten Charakter der geplanten Bebauung Rechnung getragen werden.

3.2 Verkehrsflächen

3.2.1 Erschließung

Im Bereich der vorhandenen Kreuzung Kerpener Straße / Hüttenstraße wird eine neue, der Erschließung dieses Bereiches dienende Planstraße an die Kerpener Straße angeschlossen.

Über diese neue Planstraße wird der gesamte Bereich des neuen Stadtteilzentrums (Busbahnhof, Multifunktionszentrum und Einkaufsbereiche links und rechts der Straße und Bahnhofsgebäude) erschlossen. Diese Kreuzung wird aufgrund verkehrstechnischer Belange und topographischer Probleme als mit Lichtsignal geregelter Knoten ausgebaut. Der ÖPNV wird vorrangig geregelt.

Zwischen dem vorhandenen Straßennetz in der Umgebung und der neuen Planstraße wird es durch einen Kreisels eine Verbindung zur Hermann Löns Strasse geben.

3.2.2 Ruhender Verkehr

Die nördlich der Planstrasse gelegenen Plätze einschliesslich des Teilbereichs der Hermann Löns Strasse werden autofrei gehalten. Zwischen dem Nahversorgungszentrum und der Bahntrasse wird ein entsprechender überirdischer Parkplatz angeordnet, von dem auch eine Tiefgarage, die unter dem NVZ liegt, aber auch für die nördlich der Planstrasse gelegenen Wohn- + Geschäftshäuser erreicht werden kann. Eine entsprechende Festsetzung ist in der Planzeichnung enthalten. Desweiteren entsteht unter dem Health- + Beautycenter“ eine TG, die den dortigen Bedarf decken wird. Es werden Kurzzeitparkplätze parallel zur Planstrasse entstehen.

3.2.3 Fuß- und Radwege

Entlang der neuen Planstraße wird auf der nördlich gelegenen Straßenseite eine Veloroute von der Kerpener Straße bis zur Bike & Ride - Anlage (unmittelbar an der Unterführung zum S-Bahnsteig gelegen) entstehen.

So können die Radverkehre auf eigener Trasse die Bike & Ride - Anlage erreichen.

Die neue Planstraße wird beidseitig mit einem getrennt geführten Fußweg unter Arkaden ausgestattet. Auf der südlichen Seite wird dieser Fußweg alleinartig in einer Breite von ca. 6 Metern errichtet, wovon drei Meter unter Arkaden verlaufen. Durch diese beidseitig mit hochstämmigen Bäumen bepflanzte Fußgängerallee soll eine besonders attraktive städtebauliche Achse in Richtung des am östlichen Ende des Geltungsbereiches liegenden Multifunktionszentrums geschaffen werden.

3.3 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 Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und des Umweltberichtes detailliert untersucht worden.

3.3.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Grundlage von Umfang und Qualität der Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes stellt der durch das Büro Hahn (Essen) erstellte landschaftspflegerische Fachbeitrag dar.

Das hier geplante Stadtteilzentrum mit seinen Sonder- und Mischgebietsflächen verändert die Gestalt und die Nutzung der Flächen und stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Gemäß § 4 Abs. 4 LG NW ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Auswirkungen dieser Planungen auf den Naturhaushalt und das Ausgleichspotential durch Begrünungsmaßnahmen werden entsprechend der Berechnungen aus dem zu diesem Bebauungsplan gesondert erstellten Fachbeitrag beurteilt.

Das Ausmaß des ermittelten Eingriffs bestimmt den Umfang an Kompensationsmaßnahmen, welche sich in Form von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan niederschlagen.

3.3.2 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Straßenraum und auf Plätzen

Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs ist ein landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept, basierend auf dem städtebaulichen Entwurf vom September 2002.

Ca. 6 % der Gesamtfläche des Plangebietes bleiben unversiegelt Sie sind als Vegetationsfläche mit Stauden Kleingehölzen oder bodendeckenden Sträuchern anzulegen. 9 % der versiegelten Flächen werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet.

In dem Konzept ist die Pflanzung von 64 grosskronigen und 54 kleinkronigen Bäumen vorgesehen. Die Planstrasse und in deren Fortsetzung die Herman Loens Strasse sollen beidseitig von einer Reihe grosskroniger Bäume begleitet werden. Die Baumreihen setzen sich in der Kerpener Strasse entlang der Arkaden fort. Eine zweite Achse durchzieht das Gebiet vom Ende der Goethestrasse über den Kreisverkehr bis zum Buswendeplatz. Kleinkronige Bäume sind zur Betonung der Platzsituation sowie zur Durchgrünung und besseren Strukturierung des Parkplatzes geplant.

Auf dem Dach des Nahversorgungszentrums werden sieben kleinkronige Bäume in Pflanzkübeln angeordnet.

Durch diese Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen lässt sich die Eingriffsintensität vermindern und ein Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar in der Nähe des Eingriffs durchführen.

3.3.3 Sicherung des erforderlichen Ausgleichs

Da im Gegensatz zu dem städtebaulichen Konzept aus dem September 2000 nun konkretere Aussagen hinsichtlich der Gestaltung und Durchgrünung möglich sind, erfolgt die Sicherung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen über die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Realisierung des im landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgelegten Umfangs an Kompensationsmaßnahmen ist damit sichergestellt.

3.3.4 Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags:

Die errechneten Flächenwerte ergeben in der Gesamtbilanz ein Defizit von 12.915 Punkten. (siehe hierzu die anhängenden Tabellen) Dies kann z. B. durch die Umwandlung einer 3.230 m² großen Ackerfläche in eine gehölzbestandene Fläche ausgeglichen werden, was einer Aufwertung um 4 Wertpunkte bringt Werden andersartige Ersatzmaß-

nahmen in Erwägung gezogen, sind die dabei zu erwartenden Biotopwerte bei der Berechnung zu Grunde zu legen.

Die Stadt Kerpen verfügt über einen ausreichend großen Ausgleichsflächenpool nordöstlich des Stadtteils Mödrath. Im Anhang zu dieser Begründung findet sich ein Übersichtsplan zur Definition der Lage der Ersatzmaßnahmenflächen im Stadtgebiet selbst und eine Karte im Maßstab 1: 5000 mit der Darstellung der externen Kompensationsflächen selbst.

B. Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Nr. lt. Teilfläche	Code lt. Liste	Nutzungs- / Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche in m ²	Grundwertfaktor	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwertfaktor (Sp.5 x Sp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4 x Sp.7)
1	1.1	versiegelte Flächen (Straßen, Platz-/ Wegeflächen)	14.565	0	1	0	0
2	1.1	Gebäude (Glasdächer, Dachflächen ohne Begrünung)	2.485	0	1	0	0
3	1.2	Stellplätze/ Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen	2.615	0,5	1	0,5	1.308
4	4.5	Öffentl. Grünfläche/ Strauchpflanzung/ Bodendecker	650	3	0,5	1,5	975
5	4.6	extensive Dachbegrünung	7.250	0,5	1	0,5	3.625
6	8.2	Einzelbäume	3.640	6	1	6	21.840
Gesamtflächen : (Summe Sp 4)			28.720				
Gesamtflächenwert B : (Summe Sp 8)							27.748
Gesamtflächenwert A:							40.663
Gesamtbilanz:							-12.915

3.3.5 Umweltbericht

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. zur Vorprüfung des Einzelfalles, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch ein Planvorhaben eintreten können, ergibt sich aus § 3 (1) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG, sowie aus den §§ 3 b bis 3 f UVPG. Für die kommunale Planungspraxis sind insbesondere die in der vg. Anlage unter Nr. 18 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben von Bedeutung.

Als Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist zusammenzufassen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Vorhaben zu erwarten sind und eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht.

Es finden aufgrund der geringen Bedeutung des Raumes für Natur und Landschaft keine relevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter statt. Aufgrund der Vornutzung sind die negativen Auswirkungen auf Wasser und Boden, die durch die nicht zu vermeidende Versiegelung der Flächen hervorgerufen werden, von geringer Bedeutung.

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen minimieren die Eingriffe und die Auswirkungen auf die Schutzgüter. Eine vollständige Kompensation ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet jedoch nicht möglich.

Die verbleibende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird durch Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der ökologischen Bilanzierung ermittelt wurden, kompensiert. Detaillierte Information sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Der Umweltbericht ist Anlage zum Bebauungsplan.

3.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch das Büro Graner und Partner ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Entsprechend der Ergebnisse dieses schalltechnischen Gutachtens kann im Bereich der Planstraße von einer Einstufung als Lärmpegelbereich IV ausgegangen werden. Dieser erfordert für solche Bereiche innerhalb des als Mischgebiet festgesetzten Bereiches eine erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von Wänden und Fenstern von $R_{w,res} = 45$ db gem. DIN 4109.

Zur Ermittlung wurden Daten über den Bahnverkehr auf der angrenzenden Bahntrasse durch Fern- sowie S-Bahnverkehr sowie das Verkehrsaufkommen der K 19 Kerpener Straße ermittelt. Auf der Bahntrasse wurde eine durchlaufende Lärmschutzwand entlang der Trasse in einer Höhe von 2.5 m über Gleiskörper errichtet. Für den Verkehr durch den Bushof wurden prognostizierte Fahrzeugfrequentierungen angesetzt, welche der geplanten Umsetzung des ÖPNV-Konzeptes der Gemeinde Sindorf entsprechen. Die zugrunde gelegten Ermittlungen werden im schalltechnischen Gutachten detailliert aufgeführt. Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan.

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

3.5.2 Schmutz- und Regenwasser

Für Schmutzwässer besteht für alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Anschlussmöglichkeit an den bereits vorhandenen öffentlichen Abwasserkanal in der Hermann Löns Strasse.

Für den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan SI 256/ 1. Änderung ist daher die Ausnahmeregelung des § 51a 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.

Da hier ein neues Stadtteilzentrum geplant ist, werden auch die anfallenden Niederschlagswässer in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

3.5.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Der Bebauungsplan setzt im zentralen Bereich (Nähe Busbahnhof) eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Pumpstation“ fest. Diese Fläche sichert den Standort einer Schaltstation für eine nahe gelegene Pumpstation. Lage und Ausdehnung orientieren sich an den technischen Erfordernissen und den Vorgaben des Abwasserwerkes der Stadt Kerpen.

3.5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang des Bahndamms verläuft von der Kerpener Straße bis in den Bereich des Busbahnhofes eine öffentliche Regenwasserleitung DN 600. Diese Leitung mündet im Nahbereich des Busbahnhofes in eine Pumpstation. Aus diesem Grunde wird die Trasse der Leitung und die Fläche der Pumpstation als GFL-Fläche festgesetzt. Aufgeweitet werden diese hier festgesetzten Rechte um einen 3.5m breiten Korridor entlang des Fußpunktes der Stützmauer des Bahndammes zur Sicherung eines Geh- u. Fahrrechtes in Form eines Wartungsweges der DB.

Die neu geschaffenen Arkaden werden mit Gehrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 86 (4) BAUONW

4.1 Einfriedungen

Zur Stützung eines attraktiven und innerstädtischen Erscheinungsbildes wird festgesetzt, daß Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig sind.

4.2 Müllbehälter

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Müllsammelplätze unzulässig.

5. STRUKTURDATEN

Die Strukturdaten wurden auf der Grundlage des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 überschlägig ermittelt.

	Fläche (m ²)	Größe (m ²) ca.	Anteil ca.(%)
1	Sondergebietsfläche	15.000	61
2	Mischgebietsfläche	2.300	9
3	Verkehrsfläche (neue Planstraße einschl. Busbahnhof und Bike& Ride-Anlage)	7.100	28
4	Verkehrsgrünfläche	400	2
	Gesamtfläche	24.800	100

6. GROBE KOSTENSCHÄTZUNG

Erschließungskosten

1.	Haupterschließung neue Planstraße einschl. Umbau Kerpener Str., Veloroute, B+R Anlage	8.500m ² x 92,- €/m ²	782.000,- €
2.	Fußgängerallee	1.000m ² x 82,- €/m ²	82.000,- €
3.	Busbahnhof	4.500m ² x 115,- €/m ²	518.000,- €
4.	Neubau Kanalisation (einschl. Umlegung u. Beseitigung vorh. Kanäle)		179.000,- 51.000,- €
5.	Straßenbeleuchtung		153.000,- €
6.	Bepflanzung		
7.	Verkehrsgrünfläche	400m ² x 75,- DM/m ²	15.000,- €
	Geschätzte Kosten	(Erschließung)	ca. 1.780.000,-€

Hinzu kommen die Kosten für die Verlagerung des Schützenheims mit ca. 767.000,- €. Für die Erschließungsanlagen wurde ein Förderantrag gestellt. Die derzeitigen Förderrichtlinien sehen eine fixe Förderung je Busstellplatz vor. Hinzu kommt eine Förderung der Busspur, der Veloroute, und der Bike & Ride – Anlage, der Kiss & Ride - Anlage und der zu errichtenden Behindertenstellplätze. Die notwendige Verlagerung des Schützenheims wird ebenfalls anteilig gefördert. Wegen der genauen Höhe der Förderbeträge werden derzeit Verhandlungen mit dem Fördergeber geführt.

7. KENNZEICHNUNGEN

7.1 Altlast Tankstelle

In den Jahren 1994 / 1998 wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die derzeit als Tankstelle genutzten Flächen durch das Büro Dr. Spoerer u. Dr. Hausmann eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Zusammenfassend lässt sich als Ergebnis dieser Untersuchung folgendes feststellen: Die analysierten Boden- und Bodenluftproben sind auffällig und erfordern bei Umnutzung des Geländes weiteren Handlungsbedarf.

Anteile des Tankstellengrundstücks werden beim hier umzusetzenden städtebaulichen Konzept mit ca. 1/3 durch Verkehrsflächen überplant. Verbleibende Anteile sollen zukünftig als „Sondergebiet“ bzw. als „Mischgebiet“ genutzt werden.

Entsprechend dem Ergebnis dieses Gutachtens sind die belasteten Flächen saniert. Zukünftige Baumaßnahmen auf der Fläche der Tankstelle sind gutachterlich und in enger Abstimmung zwischen der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde des Erftkreises zu begleiten. Diese ist insbesondere erforderlich, da gem. derzeitigem Erkenntnisstand nicht auszuschließen ist, daß auch auf bisher nicht beprobten Flächen zusätzliche Prob-

lembereiche vorhanden sein können. Diese sind dann ebenfalls in Hinblick auf die geplante Nutzung hin zu sanieren.

Nicht auszuschließen ist jedoch, daß bei einer anderen als der hier festgesetzten Nutzung ggf. erneuter, zusätzlicher Untersuchungsbedarf besteht.

Daher wird der gesamte Standort der ehemaligen Tankstelle vorsorglich mit einer Kennzeichnung als „Altlastenverdachtsfläche“ versehen.

Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan.

8. HINWEISE

8.1 Kampfmittelfunde

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln hat um Aufnahme eines Hinweises bzgl. des Auffindens von Bombenblindgängern / Kampfmitteln gebeten. So sind während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder den Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

8.2 Bodendenkmale

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege hat für das gesamte Plangebiet um Aufnahme eines Hinweises gebeten. Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde, Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980, sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8.3 Sonderbereich „A“

Im Bereich des ZOB wird durch das Vordach des Bahnhofgebäudes ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche überbaut. Diese Massnahme steht als Einladungsgeste für die Nutzung des ÖPNV's. Um die Unterfahrbarkeit auch der Busse zu gewährleisten, muss die lichte Höhe mindestens 4,50 m betragen.

8.4 Sonderbereich „B“

Im Bereich der Fläche parallel zum Bahndamm, die mit GFL-Rechten belastet ist, siehe Pkt. 3.5.4, wird ein kleiner Teil dieser Fläche zur Kerpener Strasse hin überbaut, um eine rationelle Ver- und Entsorgung des NVZ zu gewährleisten. Die Zugängigkeit der Leitungen darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die technischen Voraussetzungen dafür sind mit den entsprechenden Fachämtern abzusprechen.

Kerpen, 26.2.03