

Begründung:

1. Allgemeine Vorgaben
 - 1.1. Verfahrensstand
 - 1.2. Geltungsbereich
 - 1.3. Situation
 - 1.4. Vorhandenes Planungsrecht
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Städtebaulicher Leitplan
4. Begründung der Planinhalte
 - 4.1. Bauliche Nutzung
 - 4.1.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1.3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 4.2. Verkehrsflächen
 - 4.2.1. Erschließung
 - 4.2.2. Ruhender Verkehr
 - 4.2.3. Fuß- und Radwege
 - 4.3. Ver- und Entsorgungsflächen
 - 4.3.1. Strom, Gas und Wasser
 - 4.3.2. Niederschlagswasser
 - 4.3.3. Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser
 - 4.3.4. Abfallbeseitigung
 - 4.4. Grünflächen, Begrünung, Ökologie
 - 4.4.1. Öffentliche Grünflächen
 - 4.4.2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - 4.4.3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsmaßnahmen
 - 4.5. Altlasten
 - 4.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
5. Nachrichtliche Übernahmen
6. Bodenordnung
4. Flächen- und Nutzungsbilanz
5. Kosten

Allgemeine Vorgaben

1. Verfahrensstand

Im Jahr 1996 hat die Stadt Kerpen die Aufstellung der Entwicklungssatzung Vogelrutherfeld beschlossen. Die Satzung ist seit dem 23.12.1996 rechtsverbindlich. Im Sommer 1997 wurde ein begrenzt offener städtebaulicher Ideenwettbewerb für den südlichen Abschnitt der Entwicklungsmaßnahme durchgeführt. Mit 31,6 ha umfaßte das Wettbewerbsgebiet etwas mehr als ein Drittel der gesamten Fläche des Entwicklungsbereiches.

Ziel des Wettbewerbes war die Entwicklung eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtkonzeptes für ein Wohngebiet, das ökologischen, sozialen und ökonomischen Belangen auf hohem Niveau Rechnung trägt. Im Bereich des Wohnungsbaus war eine vertiefte Bearbeitung gefordert. Mit dem Wettbewerb sollte auch die Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die möglichst kurzfristige Realisierung der Bauvorhaben geschaffen werden.

Ergebnis des Wettbewerbs und der darauffolgenden Überarbeitung ist ein städtebaulicher Leitplan. Aus diesem werden als erste Bauabschnitte die neue 'Sportanlage Vogelrutherfeld' im Süden (Bebauungsplan 251 A) und das nördlich und östlich angrenzende geplante Wohngebiet (Bebauungsplan 251 B 'Zum Breitmaar') als Bebauungspläne entwickelt.

Der Aufstellungsbeschluß für die beiden Pläne wurde am 25. August 1998 vom Ausschuß Entwicklungsmaßnahme Sindorf, Vogelrutherfeld gefaßt. Die Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 11.11. bis 11.12.1998, die der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.11. bis 18.12.1998 statt.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich des Stadtteils Sindorf und ist Teil der Entwicklungsmaßnahme Sindorf, Vogelrutherfeld, Gemarkung Sindorf, Flur 18 mit den Flurstücken 4, 5, 7, 8, 9, 10,11, 12, 13, 76, 110 und 161. Die Flurstücke werden teilweise angeschnitten.

Die geplante Sportanlage liegt am westlichen Ortsrand von Sindorf. Das Bebauungsplangebiet ist ca. 8,2 ha groß und wird nördlich von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt, die im Zuge der Entwicklungsmaßnahme ebenfalls überplant wurden. Im Osten und Norden grenzt der Bebauungsplan im direkten Anschluß an den in paralleler Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 251 B. Westlich begrenzt der Bebauungsplan 250 (geplante Ortsumgehung K 39 n) das Planungsgebiet; südlich tangiert der Bebauungsplan SI Nr 19 A 'Industriegebiet Hüttenstraße' das Plangebiet.

1.3. Situation

Die Sportanlage liegt am westlichen Ortsrand von Sindorf. Ihre Errichtung wird aus dem zukünftig entstehenden sportiven Bedarf aus den geplanten Wohngebieten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Sindorf erforderlich. An diesem Standort werden Sportflächen unmittelbar am Siedlungsrand von Sindorf planungsrechtlich gesichert und durch die frühzeitige Neuanlage dieser Flächen eine Beispielbarkeit für die Nutzer sichergestellt.

Der Landschaftsraum am westlichen Ortsrand von Sindorf ist durch große Ackerparzellen geprägt. Es handelt sich um ein weit einsehbares, flaches Gelände. Gliedernde Gehölze sind kaum vorhanden. Lediglich im Norden an der L 277 Richtung Heppendorf sowie entlang der Straße 'Zum Breitmaar' gibt es straßenbegleitend Baumreihen.

Direkt östlich angrenzend erstreckt sich das in paralleler Entwicklung befindliche neue Wohngebiet „Zum Breitmaar“ (Bebauungsplan SI Nr. 251B), weiter entfernt liegen bestehende Wohnbauflächen und in deren Anschluss der Ortskern von Sindorf. Im Norden und im Westen schließen sich die Ortsumgehung K 39n (Bebauungsplan SI Nr. 250) und der Landschaftsraum mit landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Im Süden tangiert das Planungsgebiet das „Gewerbe- bzw. Industriegebiet Hüttenstraße“ (rechtskräftiger Bebauungsplan SI Nr. 19A). Da sich hier aus den planungsrechtlich zulässigen Nutzungen ein direkt angrenzendes Wohnen ausschließt, wurde zur Schaffung und Sicherung der erforderlichen Abstände die Lage der notwendigen Sportflächen von Anfang an am südlichen Rand der 'Entwicklungsmaßnahme Vogelrutherfeld' favorisiert.

1.4. Vorhandenes Planungsrecht

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Kerpen-Sindorf.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Dieser Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung der 'Sportanlage Vogelrutherfeld' mit Vereinsheim und Stellplatzflächen. Darüber hinaus werden öffentliche Grünflächen und deren Nutzung sowie eine Ausgleichsfläche planungsrechtlich abgesichert.

3. Städtebaulicher Leitplan

Der neu zu planenden 'Sportanlage Vogelrutherfeld' wird ein Sportplatz zur Verfügung gestellt, der zu jeder Jahreszeit nutzbar ist und die Möglichkeit bietet, Meisterschafts- und Trainingsspiele abzuhalten.

Aus diesem Grund sieht die Planung einen Rasen- und einen Tennenplatz mit den Abmessungen von je 68,0 x 105,0 Metern (zuzüglich Sicherheitsstreifen) vor. Diese Platzgröße erlaubt auch das Querspielen der Jugendmannschaften bis zur E-Jugend.

Der Tennenplatz wurde im westlichen Randbereich des Plangebietes angelegt, weil von diesem Platz die meisten Lärmbelastigungen ausgehen und der Platz in diesem Bereich die wenigsten Beeinträchtigungen hervorruft.

Die Sportanlagen werden im Norden durch einen 2,50 Meter hohen Lärmschutzwall begrenzt. Dieser Wall wird so konzipiert, daß auf der dem Sportplatz zugewandten Seite zwei bis drei Reihen Stehtraversen installiert werden können. Grundsätzlich können Zuschauer jedoch im Bereich der Umgangswege entlang der gesamten Sportplatzfläche stehen. Die übrigen Böschungsf Flächen sollen mit pflegeleichten bodendeckenden Gehölzen begrünt werden.

Zwischen den beiden Wällen ist der Standort für das Vereinsheim vorgesehen. Die Lage wurde wegen der günstigen Sicht auf beide Plätze gewählt. Auf diese Weise kann das Gebäude aber auch Lärmschutzfunktion zur angrenzenden Wohnbebauung (Bebauungsplan 251 B) übernehmen.

Die Einfriedung der Anlage wird so gewählt, daß alle Sporteinrichtungen umschlossen werden. Die ökologischen Gehölzpflanzungen liegen außerhalb der Sportanlage. Dies ermöglicht pflegetechnisch die genaue Trennung zwischen intensiver Sportplatzpflege und extensiver Vegetationspflege.

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Sportgeländes erfolgt unmittelbar von der neu auszubauenden Kreisstraße - Ortsumgehung K 39 n. Diese Lösung wurde gewählt, weil hierdurch der zur Sportanlage führende Verkehr nicht durch das angrenzende Wohngebiet geleitet werden muß.

Die Erschließungsstraße verläuft entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes südlich des Bebauungsplans Nr. 251 B Wohngebiet 'Zum Breitmaar'. Im Nordwesten der Sportanlage ist ein öffentlicher Parkplatz mit 90 Stellplätzen geplant.

Grünraumkonzept

Der im Plangebiet mit verschiedenen Nutzungen dargestellte Grünraum ist zentrales Element des städtebaulichen Konzepts und erhält durch den Bebauungsplan 251 B seine räumliche Fassung. Außerhalb des Sportbereiches werden - neben großzügigen Wiesenflächen - Freizeit- und Spielangebote für Kinder- und Jugendliche in den Grünbereich integriert. Er ist gleichzeitig zentrale Aufweitung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzugs mit Anbindungsoption an die Hüttenstraße. Gleichzeitig werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen südlich des Sportbereichs zum Rauschgraben gestalterisch in den Gesamtbereich einbezogen.

4. Begründung der Planinhalte

4.1. Bauliche Nutzung

4.1.1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Wohnbauflächen

Die als WA - Allgemeines Wohngebiet - festgesetzten Flächen südlich der Erschließungsstraße sind nicht überbaubare Grundstücksflächen. Sie nehmen die Gemeinschafts-Stellplätze für die nördlich der Straße liegenden Grundstücke WA 1 und WA 2 (Bebauungsplan 251 B - 'Zum Breitmaar') auf.

Vereinsheim

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist innerhalb des Baufensters ein Vereinsheim mit Umkleideräumen sowie Hausmeisterwohnung zulässig.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Vereinsheim wird das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO durch die Höhe der baulichen Anlage definiert. Die zulässige Höhe von 6,25 m ermöglicht eine angemessene Ausnutzung und läßt Spielraum für eine besondere architektonische Gestaltung (z.B. Vereinsaal mit hohen Raumhöhen).

Hinweis: Der Bezugspunkt für die Höhe ist die mittlere Höhe der Verkehrsfläche, an die das Grundstück grenzt. Maßgeblich ist die ausgebaute bzw. die geplante Straßenhöhe. Gemessen wird vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Ziel der Festsetzungen ist es, das Gebäude in den Maßstab der umliegenden Wohngebäude des Bebauungsplans 251 B - 'Zum Breitmaar' einzuordnen.

Aus Gründen des Lärmschutzes ist es erforderlich, daß das Vereinsheim auf nord-östlicher Seite direkt an den Lärmwall angebaut wird, um eine durchgehende Lärmabschirmung zu gewährleisten. Auf der westlichen Seite ist eine Toreinfahrt vorgesehen.

4.1.3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Südlich der Erschließungsstraße setzt der Bebauungsplan eine Wohnbaufläche mit Gemeinschaftsstellplätzen für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 im nördlich angrenzenden Bebauungsplan 251 B fest. Die Flächen sind zugeordnet.

Um den durchgängigen Charakter eines zentralen Grünraums mit Parklandschaft, Sportanlage und Spielbereichen zu gewährleisten, sind Carports und Garagen in diesem Bereich ausgeschlossen.

Aus gleichen Gründen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 BauNVO in Verbindung mit § 14 Absatz 1 BauNVO im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets nicht zulässig.

4.2. Verkehrsflächen

4.2.1. Erschließung

Das Planungsgebiet wird mit einem separaten Knoten direkt an die Ortsumgehung K

39n angeschlossen. Die Straße verläuft entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes und endet in einem Wendehammer nach Typ 3 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraße (EAE) 85/95 im Osten vor dem zentralen Grünzug.

Die Straße hat eine Standardbreite von 12,00 m und wird im Separationsprinzip ausgebaut. Die Darstellung des Straßenausbaus mit 6,00 m Fahrbahn, einem einseitigen - durch Bäume gegliederten - Parkstreifen im Norden und einem beidseitigen 2,00 m Fußweg ist informell. Sie wird durch die Ausbauplanung festgelegt. Die Dimensionierung der Straße ist ausreichend, um auch den Verkehr der nördlich angrenzenden Wohngebiete des Bebauungsplanes 251 B aufzunehmen.

4.2.2. Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Parken' am nordwestlichen Rand des Plangebietes fest. Sie ist für den Besucher- verkehr der Sportanlage ausreichend dimensioniert.

Die öffentlichen Parkplätze, die als Längsparker an der Erschließungsstraße angeordnet werden sollen, sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zeichnerisch festgesetzt. Bei dem späteren Ausbau der Erschließungsflächen besteht somit die nötige Flexibilität hinsichtlich der Aufteilung der Verkehrsflächen und deren Gestaltung.

4.2.3. Fuß- und Radwege

Die Fuß- und Radwegführung erfolgt innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Die genaue Lage der Wege wird in der Ausbauplanung festgelegt. Besonders wichtig sind dabei:

- die Nord-Süd-Verbindung, die die Gesamtmaßnahme 'Vogelrutherfeld' durchzieht und an der alle wichtigen Einrichtungen des Baugebiets (Bürgerhaus, Kindergarten, Grundschule usw.) angeordnet sind. Sie wird vom anschließenden Bebauungsplan 251 B aufgenommen und kann nach Süden in späteren Bauabschnitten bis zur Hüttenstraße verlängert werden.
- die Ost-West-Verbindung in Fortsetzung der Erschließungsstraße nach Osten in das Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 251 A.

4.3. Ver- und Entsorgungsflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 12-14 BauGB)

4.3.1. Strom, Gas und Wasser

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist grundsätzlich sichergestellt.

4.3.2. Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Entlastung des Kanalnetzes und der Gewässer sind Anlagen zur Regenwasserversickerung vorgesehen. Diese tragen zur positiven Auswirkung auf den Naturhaushalt bei (Dämpfung des Abflusses und Anreicherung des Grundwassers). Sie dienen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Hiermit wird ein wesentlicher Beitrag zur Kompensierung der Auswirkungen durch Versiegelungen im Plangebiet geleistet. Durch die Einleitung in den Boden ist im Gegensatz zur schnellen Ableitung ein Erhalt der natürlichen Bodenfunktion möglich. Vor diesem Hintergrund ergeben sich neben einer Reihe von Vorteilen gegenüber der Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal auch städtebaulich gestalterisch interessante Aspekte.

Die Voraussetzungen für die Versickerung sind durch die Bestimmtheit der technischen Einrichtungen und die Erlaubnisfähigkeit gegeben. Durch die Versiegelungen im Plangebiet ist die Festsetzung städtebaulich veranlaßt und zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erforderlich (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

Das auf dem Dach des Sportlerheims anfallende Niederschlagswasser wird in der südlich der Spielfelder gelegenen Versickerungsmulde versickert. Die Sportplatzflächen erhalten vorschriftsmäßig Drainagen.

In den Bebauungsplan wurde als empfehlender Hinweis aufgenommen, das Niederschlagswasser in Zisternen zwischenzuspeichern und als Brauchwasser weiter zu verwenden.

4.3.3. Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers einschließlich des o.g. Oberflächenwassers der Straßen wird über ein Mischsystem gewährleistet. Das Abwasser wird der vorhandenen Kläranlage Kenten zugeleitet.

4.3.4. Abfallbeseitigung

Der Bebauungsplan kennzeichnet einen Standort für Wertstoffcontainer auf der öffentlichen Grünfläche zwischen den im Plan ausgewiesenen WA-Flächen. Durch entsprechende Eingrünung in die Gesamtanlage kann eine gestalterische Einpassung des Containerstandorts erreicht werden.

4.4. Grünflächen, Begrünung, Ökologie (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20, 25 BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 und 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Gemäß § 8 a BnatSchG ist der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 251 A (Verfasser: In-golf Hahn, Büro für angewandte Landschaftsplanung und Ökologie, Essen, April 1999) wird das Ausmaß des Eingriffs durch die geplante Bebauung und Nutzung in die Landschaft bzw. die qualitativen wie quantitativen Grünfestsetzungen zur Herstellung des Ausgleichs im naturschutzrechtlichen Sinn dargestellt.

Für die geplante Bebauung werden nur Biotoptypen mit geringer Biotopqualität sowie bereits versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen in Anspruch genommen, denen keine Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt zuzumessen ist.

Durch die geplanten Maßnahmen entsteht im Gebiet des Bebauungsplanes 251 a ein Kompensationsüberschuß von 46.900 Punkten. Dieser Überschuß ist darauf zurückzuführen, daß im Plangebiet zu ca. 35 % Flächen geschaffen werden, die einen höheren Wert haben, als die beanspruchten Ackerflächen. Dieser Überschuß steht als Ausgleich für weitere Bebauungspläne zur Verfügung und kann mit den Defiziten verrechnet werden.

Nachhaltige Beeinträchtigungen, die von den Sportflächen ausgehen, sind aufgrund der starken Eingrünung durch die umgebenden Grünflächen und aufgrund des geringen Wertes der beanspruchten Flächen als relativ geringfügig anzusehen. Sie werden zusätzlich durch Verwendung von wasserdurchlässigen Platz- und Wegebelägen und durch dauerhafte Begrünung der Freiflächen innerhalb der Sportanlage

vermindert. Zur Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Grundwasser wird das gesamte Regenwasser, welches auf der Sportanlage anfällt, in die zentrale Versickerungsmulde abgeleitet und dort versickert, so daß die natürliche Grundwasserneubildung gewährleistet wird.

4.4.1. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Im Plangebiet wird eine große zusammenhängende Grünfläche mit verschiedenen Nutzungszwecken festgesetzt, die über das Plangebiet hinausgehende Bedeutung hat.

Sportanlage

Die Fläche mit der Zweckbestimmung 'Sportanlage' ist ausreichend dimensioniert für zwei Spielfelder, einen Lärmschutzwall im Norden sowie einen modellierten Wall zur Parkanlage im Osten.

Das Vereinshaus ist in Höhe des nördlichen Lärmschutzwalls integriert.

Parkanlage

Die im Osten des Plangebiets ausgewiesene Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' ist die Fortsetzung des Nord-Süd-Grünzugs (aus Bebauungsplans 251 B), der sich zu einer Parklandschaft als große zentrale Grünfläche aufweitet.

Kinderspielplätze

Es sind insgesamt 5 Spielflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen für Kinder aller Alterstufen festgesetzt:

- Ein großer Spielbereich vom Typ A (Bezeichnung gem. RdErl. des Innenministers vom 31.7.1974) für alle Alterstufen mit einer Größe von mindestens 1500 m² übernimmt eine zentrale Versorgungsfunktion für das neue Baugebiet.
- Ein Spielbereich vom Typ B mit einer Größe von mindestens 400 m² richtet sich mit seinem Spiel- und Geräteangebot an schulpflichtige Kinder des Wohnbereichs.
- Drei Spielbereiche vom Typ C mit jeweils mindestens 150 m² übernehmen das Spielflächenangebot für die Kleinkinder der direkt benachbarten Hausgruppen des Bebauungsplans 251 B. Der städtebauliche Leitplan geht in diesem Teilbereich (Randbebauung zur öffentliche Grünfläche) von einem größeren Angebot an Geschößwohnungen aus, so daß eine Bündelung des Spielangebots auf drei Flächen auch den nachbarschaftlichen Kontakten förderlich ist.

4.4.2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die öffentlichen Grünflächen werden Pflanzbindungen festgesetzt, die sich auf die Bepflanzung des Lärmwalls nördlich der Sportanlage, die Abgrenzung zu den privaten Gartenflächen, auf die Begrünung der Wiesenflächen und der Versickerungsflächen sowie die Art der Wegebefestigung beziehen. Ziel der Grüngestaltung ist, daß naturnahe Biotoperelemente Funktionen im Biotopverbund übernehmen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen wurden Festsetzungen zur Begrünung des Straßenraums mit Bäumen, zur Ausführung der Oberfläche von PKW-Stellplätzen sowie zur Mindestgröße der Vegetationsflächen in Baumscheiben getroffen, die den Straßenraum gestalterisch aufwerten.

Weitere Begrünungsvorschriften gelten für die privaten Baugrundstücke. Durch die Einfriedung der Gemeinschaftsstellplätze soll die Abschirmung der Parkplätze und die Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden. Die Festsetzung zur O-

berflächengestaltung der privaten PKW-Stellplätze soll das Maß der Versiegelung reduzieren helfen.

4.4.3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Südwestlich, südlich und östlich der Sportanlage wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmen auf dieser Kompensationsfläche sollen sicherstellen, daß sich der Raum als arten- und strukturreicher Lebensraum naturnah und weitgehend ungestört - mit dem Ziel den Biotopverbund zu fördern - entwickeln kann.

Die Maßnahmen werden entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag durchgeführt.

4.5. Altlasten (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen liegen weder konkrete Erkenntnisse noch Verdachtsmomente vor.

4.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 23-24 BauGB)

Entlang der Nordseite der Spielfelder wird ein Erdwall als Lärmschutzwall mit Oberkante 2,50 Meter über Gelände errichtet. Das Vereinsheim wird so in den Wall integriert, daß es den Lärmschutz nicht unterbricht.

Von der Stadt Kerpen wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Einschätzung der Lärmbelastung für die geplante Wohnbebauung im angrenzenden Bebauungsplan 251 B durchgeführt. In diesem Bebauungsplan sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt worden.

5) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Süden des Planungsgebietes ist der Rauschgraben als Gewässer II.Ordnung gekennzeichnet.

6. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Bodenordnung erforderlich. Diese wird im Rahmen des Entwicklungsrechts der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Kerpen-Sindorf Vogelrutherfeld" durchgeführt.

7. Flächen- und Nutzungsbilanz

Es ergibt sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans folgende Flächen- und Nutzungsbilanz:

Art der Flächennutzung	Teile in	Ge-	%
------------------------	----------	-----	---

Gesamtgröße Teilbereichs und davon		81.655 m ²	100
Öffentliche Verkehrsflächen			
Haupterschließung	3.040 m ²		
Parkplatz Sportanlage	3.310 m ²	6.350 m ²	7
Öffentliche Grünflächen für die Sportanlage	30.265 m ²		
als öffentlicher Park	18.765 m ²		
als Kinderspielplätze (A,B,C)	3.505 m ²	52.535 m ²	
Rauschgraben (Gewässer II.O.)		2.125 m ²	2,6
Allgemeines Wohngebiet als Stellplatzflächen zu WA 1/2		2.150 m ²	2,6
		18.495 m ²	22,2

8. Kosten

Die Kosten für diese Maßnahme werden aus dem Treuhandkonto der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme abgedeckt. Aussagen über die Höhe der anfallenden Kosten sind aufgrund zu erstellender Ausführungsplanungen sowie zugehöriger Kostenermittlungen erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.