

## 1. Allgemeine Vorgaben

### 1.1 Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 12.06.2001 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes KE 269 C " Polizeiinspektion Kerpen " beschlossen. Der Beschluss ist am 19.6.2001 öffentlich bekanntgemacht worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 27.06.2001 – 29.08.2001 statt, die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.06.2001 um Abgabe einer Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren gebeten.

### 1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Planbereich des Bebauungsplanes KE 269 C befindet sich am nördlichen Ortsrand der Kernstadt Kerpen. Er liegt an der Philipp - Schneider - Straße zwischen der Europaschule (früher THG) und dem Einkaufscenter (früher KH – Center).

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 3800 qm. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes KE 269 C " Polizeiinspektion -Kerpen " ist dem Vorentwurf des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

### 1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet besteht vorwiegend aus aufgelassenen ruderalisierten Grünlandflächen mit vereinzelt Gehölzaufwuchs. Im östlichen Teil des Plangebietes grenzt eine Zufahrt zum Parkplatz des Einkaufszentrums an. Südlich der angrenzenden Philipp – Schneider – Straße fließt der Umflutgraben des Neffelbachs.

### 1.4 Geltendes Planungsrecht

#### Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 269 C die Darstellung ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich).

#### Flächennutzungsplan

Der seit 1984 verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen ( 1. Änderung) stellt in dem Planbereich des Bebauungsplanes KE 269 C Grünfläche mit der Zweckbestimmung " Sportanlage" dar. Der FNP wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert.

#### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan KE 269 C liegt im Geltungsbereich des seit dem 1.2.1974 verbindlichen Bebauungsplan KE 16/1. Änderung. Der Bebauungsplan 16/1. Änderung setzt in der überlagernden Fläche Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung fest.

Der Bebauungsplan wird durch den zukünftigen Bebauungsplan KE 269 C in den überlagernden Bereichen ersetzt.

### 1.5 Erschliessung

Das Plangebiet ist über die Sindorfer Straße (K 17) und die K 47 "Auf dem Bürrig" an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an das Fernverkehrsnetz erfolgt über die K 47 und die L 122 (Erfttalstraße) an das Autobahnkreuz Kerpen (A 4, A 61) welches sich in ca. 3 km Entfernung befindet.

Die Anbindung an das ÖPNV - Netz (Busverkehr) erfolgt über Haltestellen an der Sindorfer Straße in Höhe der Feuer - und Rettungswache nach Horrem/Sindorf und in Höhe Sindorfer Straße/Philipp - Schneider - Straße in Richtung Kerpen/Blatzheim.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Polizeiinspektion Kerpen -Mitte ist zurzeit in einem Gebäudeteil des ehemaligen KH - Centers untergebracht. Im Zuge der Neuorganisation der Polizeidienststellen (Zentralisierung in den Polizeiinspektionen) entfallen zusätzliche Aufgaben auf die derzeitige Polizeiinspektion und damit verbunden entsteht zusätzlicher Raumbedarf, der an dem derzeitigen Standort nicht gedeckt werden kann.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum derzeitigen Sitz der Polizeiinspektion und seiner zentralen Lage verfügt der vorgesehene Standort an der Philipp -Schneider -Straße über eine Lagegunst gegenüber Alternativstandorten.

Das Ziel des Bebauungsplanes KE 269 C " Polizeiinspektion Kerpen " ist es, durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung " Polizei " , die planungsrechtliche Grundlage zur Ansiedlung der geplanten Polizeiinspektion zu schaffen.

### 2.1 Belange von Kindern und Jugendliche

Durch den Bebauungsplan KE 269 A soll die planungsrechtliche Grundlage zur Ansiedlung der Polizeiinspektion Kerpen geschaffen werden. Der spezielle Nutzungszweck schließt eine direkte Berücksichtigung von Belangen von Kindern und Jugendlichen aus.

## 3. ERLÄUTERUNG DES PLANKONZEPTES

### Städtebauliche Lösung

Dem Bebauungsplan liegt ein konkreter Hochbauentwurf zugrunde. Das vorgesehene Gebäude ist dreigeschossig mit Satteldach geplant. Es steht traufständig zur Philipp - Schneider -Straße in der Flucht der Rückseite des ehemaligen KH -Centers und bildet somit eine Raumkante zur Philipp -Schneider -Straße.

Zur Betonung der raumbildenden Funktion des zukünftigen Polizeigebäudes werden die Stellplätze für die Bediensteten und der Einsatzfahrzeuge hinter dem Gebäude angeordnet. Vor dem Gebäude sind lediglich Besucherplätze, die durch Bäume überstellt sind , vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan KE 269 C werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung des Plankonzeptes geschaffen.

#### 4. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Hauptnutzung ist nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB " Fläche für den Gemeinbedarf ", Zweckbestimmung " Polizei " festgesetzt worden . Innerhalb dieses Bereiches sind bezüglich der zulässigen Fläche bzw. Anzahl sich der Hauptnutzung unterordnende Nebennutzungen " Flächen für Dienstleistungsbetriebe ", sowie bis zu 2 Wohnungen für Aufsichts – und Bereitschaftspersonal bzw. Betriebsinhaber im Sinne des § 8 (3) BauNVO festgesetzt worden.

Durch die Festsetzung von Wohnungen im Sinne des § 8 (3) BauNVO soll die Einrichtung z.B. von Hausmeisterwohnungen und/oder den zulässigen Dienstleistungsbetrieben zugeordneten Wohnungen ermöglicht werden.

Dienstleistungsbetriebe bis zu einer Nutzfläche von maximal 100 qm sind zulässig, um eine Flexibilität bezüglich der Verwendung des Gebäudes zu ermöglichen . Durch die Zulässigkeit von Dienstleistungsunternehmen wie z.B. Versicherungsagenturen, Schlüsseldiensten , oder Büronutzungen wird eine Beeinträchtigung des eigentlichen Nutzungszweck " Polizei " ausgeschlossen.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen definiert .

Die zulässige Grundflächenzahl ist mit 0.75 festgesetzt. In Verbindung mit dem ergänzenden Zusatz, dass die festgesetzte GRZ nicht durch Nebenanlagen überschritten werden darf, wird dem Ziel des § 1a (1) BauGB Rechnung getragen, wonach die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß reduziert werden sollte. Darüberhinaus ist durch diese Festsetzung ein 25 %iger Begrünungsanteil auf dem Grundstück gesichert.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen und durch Festsetzung einer Mindesthöhe.

Die Festsetzung von Mindest – und Höchstmaß ist städtebaulich begründet und soll dazu beitragen, dass sich das geplante Polizeigebäude bzgl. der Höhenentwicklung an die bestehenden Nachbargebäude (Einkaufszentrum und Schule) anpaßt.

Die Höhen sind als NN Höhen festgesetzt – Bezugshöhe ist der Kanalplan der Stadt Kerpen aus dem Jahre 1993.

Die festgesetzten Höhen entsprechen für das Polizeigebäude min. 6.00m – maximal 17.00m über Straßenoberkante der angrenzenden Philipp - Schneiderstraße.

4.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

Um einen möglichst großen Gestaltungsfreiraum zu bieten, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt und in baukörperähnlicher Darstellung festgelegt .

5. Garagen und Stellplätze

5.1 Ruhender Verkehr

Für den Besucherverkehr sind im Plankonzept des Bebauungsplanes ca. 16 Besucherstellplätze an der Philipp – Schneider – Straße vorgesehen und entsprechender ihres Nutzungszweckes als " Fläche für Nebenanlagen ", Zweckbestimmung " Stellplätze " vorgesehen. Zum Unterstellen der Einsatzfahrzeuge sind im Bebauungsplan Einstellplätze in Garagen festgesetzt worden. Die Stellplätze der Fahrzeuge der Beschäftigten können im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen werden.

6. Verkehrsflächen

6.1 Erschliessung

Die Zufahrt zum Polizeigebäude erfolgt über die " Philipp-Schneider-Straße " und ist hier verträglich abwickelbar. Zur Minimierung der Konflikte mit dem Schulweg zum Schulzentrum wird die Einbahnstraßenregelung vom Kreuzungsbereich " Philipp – Schneider – Straße/Sindorfer Straße " bis zur Zufahrt Polizei aufgehoben

7. Ver - und Entsorgung

Die geplante Polizeiwache wird in den bestehenden Kanal in der Philipp – Schneider – Straße entwässert.

Bzgl. der Verpflichtungen des § 51 a LWG das Regenwasser zu versickern, bzw. ortsnah einem Gewässer zuzuleiten ist für den Bebauungsplan KE 269 C " Polizeiinspektion Kerpen " 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.

Das anfallende Schmutzwasser wird über bestehende Kanäle zum Gruppenklärwerk Bergheim - Kenten abgeführt.

Die das Plangebiet tangierende Kanaltrasse wird durch ein Geh – Fahr – und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers planungsrechtlich mit dem entsprechenden Schutzabstand gesichert.

## 8. Umweltbericht

## 9. Grünplanung

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.

Der Bebauungsplan setzt Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Die Flächen sollen entsprechend dem Maßnahmenkonzept des landschaftspflegerischen Fachbeitrages des Büros Smeets und Damaschek (Erfstadt) bepflanzt werden.

Die erforderlichen Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen sind als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der ökologische Ausgleich für die durch die Planung präjudizierten Eingriffe in den Naturhaushalt kann nur zu einem Teil im Planbereich des Bebauungsplanes geleistet werden. Es 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, gesichert und zu gegebener Zeit hergestellt. Die externen Ausgleichsflächen sind in einem Übersichtsplan der als Anlage der Begründung beigefügt ist, dargestellt.

Für die durch die geplante Polizeiinspektion und die zugehörigen Nebenanlagen verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt ist bei einem Wertzuwachs von 12 Biotoppunkten (nach Froehlich Sporbeck) eine Fläche von 1.631 m<sup>2</sup> aus dem Ausgleichsflächenpool der Stadt Kerpen vorzuhalten.

### 9.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Plangebietes werden im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche " Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern " festgesetzt. Die Bepflanzungen dienen überwiegend der Eingrünung der Grundstücke. Die Flächen sind bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen.

### 9.2 Stellplatzbegrünung

Die Festsetzung einer Stellplatzbegrünung erfolgt sowohl aus stadtgestalterischen als auch aus ökologischen Gründen. Durch die festgesetzte Stellplatzbegrünung wird eine Gliederung der Stellplätze und Raumbildung durch die Bepflanzung erzielt. Weiterhin trägt eine Begrünung der Stellplätze zur Verbesserung des ökologischen Kleinklimas bei.

## 10. Hinweise

Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan KE 269 C sind aufgrund von Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB eingegangen sind, aufgenommen worden.

### 10.1 Bodendenkmale

Der Hinweis zu möglichen Bodendenkmalen erfolgt auf Anregung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege (Bonn).

10.2 Kampfmittel

Der Hinweis zum Auffinden von Kampfmittel erfolgt auf Anregung der Bezirksregierung Köln (Kampfmittelräumdienst).

11. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Kosten zur Realisierung der Polizeieinspektion trägt der Vorhabenträger. Kosten für die Stadt Kerpen fallen nicht an.

13. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung zur Realisierung des Vorhabens ist nicht erforderlich. Die Stadt Kerpen als Eigentümer der betroffenen Grundstücksflächen wird die benötigten Flächen an den Vorhabenträger veräußern.

13. STRUKTURDATEN

Plangebietsgröße	ca. 0.40 ha
davon anteilig :	Größe
Baufläche – Planung	840 qm
Stellplätze/Zufahrten	2.100 qm
Grünflächen (Planung)	750 qm
Baugebiet	3.690 qm
Bruttogeschossfläche (Z = 3 + D)	Ca. 2.100 qm
Zahl der privaten Stellplätze	ca. 40 + 8 Garagen
Zahl der öffentlichen Stellplätze(Besucherstellplätze)	16 Stpl.

Kerpen, September 2001

K.H. Mayer  
Amtsleiter