

INHALTVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE VORGABEN

- 1.1 Lage und Begrenzung
- 1.2 Situation
- 1.3 Vorhandenes Planungsrecht (GEP–FN–BP)

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

3. BELANGE VON KINDERN UND JUGENDLICHEN

4. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

4.1 Bauliche Nutzung

- 4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 4.1.3 Bauweise überbaubarer Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 4.1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.2 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 4.2.1 Äußere Erschließung und Verkehrskonzept
- 4.2.2 Innere Erschließung
- 4.2.3 Ruhender Verkehr

4.3 Ver- und Entsorgungsflächen § 9 (1) Nr. 12–14 BauGB i. V. mit § 51a LBG NW

- 4.3.1 Ver- und Entsorgungsflächen
- 4.3.2 Versickerung

4.4 Ökologie und Begrünung § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB und § 9 (1a) BauGB

- 4.4.1 Allgemeines
- 4.4.2 Ausgleichsflächen
- 4.4.3 Grünflächen (privat / öffentlich)
- 4.4.4 Pflanzenlisten

4.5 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches gem. § 1a BauGB

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

4.7 Umweltbelange gem. § 2a BauGB

- 4.7.1 Beschreibung des Planvorhabens und der Umwelt im Einwirkungsbereich
des Vorhabens
- 4.7.2 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen
- 4.7.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
- 4.7.4 Zusammenfassung der Umweltbelange

5. ALTLASTEN

6. BODENORDNUNG

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

8. STRUKTURDATEN

8.1 Quantitative Auswertung des Plangebietes

8.1.1 Flächen

8.1.2 Grundstücke Wohneinheiten

8.2 Einwohner

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1. ALLGEMEINE VORGABEN

1.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE 267 B "Stiftsstraße / Filzengraben" liegt im Zentrum von Kerpen. Es wird im Süden durch die Stiftsstraße, im Westen durch die in Verlängerung der Vinzenzstraße verlaufende westliche Grundstücksgrenze der Bürgerbank, im Norden durch die vorhandene Grundstücksgrenze der bebauten Grundstücke Flurstücksnummer 163 und 165 an der Vinzenzstraße und im Osten durch die Straße Filzengraben begrenzt.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Kerpen, Flur 42 die Flurstücke 115, 116, 117, 123, 124, 125, 126, 168, 186, 187, 241, 242.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 2.500 zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha.

1.2 Situation

Der Gebietszustand ist derzeit geprägt durch eine innerstädtische Gemengelage von Wohnen und weiteren teilweise gewerblichen Nutzungen in enger Verbindung mit gegenseitigen Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Während entlang der Stiftsstraße die Gebäude innerhalb des Planbereiches wohnverträgliche Mischgebietsnutzungen nicht störendes Gewerbe und Bankgebäude, Beherbergungsgewerbe und Wohnen und am Filzengraben die in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungen vorhanden sind, wurden die hinteren Grundstücke für gewerbliche Nutzungen (Dachdeckerbetrieb) sowie Infrastruktureinrichtungen (Feuerwehr) in Anspruch genommen.

Diese Nutzungen führen im Plangebiet nicht nur zu einer starken anthropogenen Überformung, sondern auch zu einem hohen Versiegelungsgrad. Nur wenige Grundstücksbereiche im Plangebiet sind nicht versiegelt und weisen Bewuchs auf.

Das Gelände weist eine starke topographische Neigung auf. Es neigt sich vom Norden (ca. 87,18 m ü. NN) bis zur Stiftsstraße Ecke Filzengraben um ca. 3,6 m auf 83,60 m ü. NN. Die Querneigung des Geländes ist nur relativ gering.

1.3 Vorhandenes Planungsrecht (GEP / FNP / BP)

Der gültige GEP (Stand 2001) Teilabschnitt Köln stellt diese Fläche als Wohnsiedlungsbereich ASB dar.

Das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE 267 B ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen als gemischte Baufläche (M) dargestellt. In der geplanten 47. Änderung des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren geändert werden soll, werden die vorhandenen und die geplanten Bereiche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend den tatsächlichen Nutzungen entlang der Stiftsstraße als gemischte Bauflächen und in den rückwärtigen Bereichen sowie entlang des Filzengrabens als Wohnbauflächen entsprechend den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (2) BauGB entwickelt sein wird.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Wesentliche Zielvorstellung der Planung für den Bereich des Bebauungsplangebietes KE 267 B ist es, die derzeit mangelhafte Situation in Form von in weiten Bereichen desolater Bausubstanz, Überfrachtungen und unverträglichen Nutzungen sowie den daraus resultierenden ungesunden Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnissen städtebaulich neu zu ordnen.

Planungsziel für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zum einen die Realisierung einer 3-geschossigen Gebäudegruppe für Altenwohnen mit 38 Wohnungen, die sich zur Stiftsstraße und zum Filzengraben hin orientieren.

Der Bebauungsplan KE 267 B wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan / VEP – Teil B) gemäß § 12 Abs. 1 BauGB entwickelt. Die im Süden des Plangebietes gelegenen bebauten Teilflächen an der Stiftsstraße (Teil A) werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen. Diese Teilfläche A umfasst zwei Einzelbereiche: bestehende Gebäude im Eckbereich Stiftsstraße / Filzengraben und vier weitere Parzellen entlang der Stiftsstraße.

Die gemeinsame Orientierung zur grünen ruhigen Quartiersmitte bildet die gemeinsame Identität der Anlage, die in einer Art "Klosterhof-Idee" eine hochwertige gemeinsame Gartengestaltung erhält. Ein kleiner gestalteter Gartenbereich wird hier angeboten.

Die gesamte Wohnhofanlage wird zum Straßenraum in ruhigen, einfachen Ziegelfassade mit geneigten Dächern ausgeführt. Sie kann so den Gebäudeblock arrondieren. Die Balkone und Terrassen zum Innenhof werden kleinteiliger, je nach Richtung zur Sonne und Licht gegliedert.

Im Erd-/ Hanggeschoss ist hier auch, je nach Betreiberkonzept, eine kleine Sozialstation mit gemeinsamen Speiseraum und Cafebereich denkbar.

Erschlossen wird das Quartier über eine gemeinsame Tiefgarage, die von dem heutigen Parkplatz der Bürgerbank und vom Filzengraben aus angefahren werden kann.

Am nördlichen Plangebietsrand, Richtung Westen, entstehen orientiert zum Blockinnenbereich ein neuer Wohnweg als Verbindung zwischen Vinzenzstraße und Filzengraben.

Dem Bebauungsplan vorausgegangen ist ein städtebauliches Ideenwettbewerbsverfahren, bei dem der vorliegende Entwurf als der für die geplante städtebauliche Entwicklung günstigste Entwurf beurteilt wurde. Dieser Entwurf soll im Rahmen eines Vorhabens durch einen Vorhabenträger realisiert werden. Der Bebauungsplan wird deshalb als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB entwickelt. Ein entsprechend erforderlicher Durchführungsvertrag wurde erarbeitet.

Die Einbeziehung der Teilfläche an der Stiftsstraße in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die nicht zum Vorhaben des Vorhabenträgers gehören, ist zur zukünftigen Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

3. BELANGE VON KINDERN UND JUGENDLICHEN

Während die benachbarten Neubaubereiche im Plangebiet des Bebauungsplanes KE 267 A Bereich Vinzenzstraße für kinder- und familienfreundliches, innenstadtnahes Wohnen konzipiert und realisiert wurde, ist es im Bereich des Bebauungsplanes KE 267 B das städtebauliche Ziel, spezielle Wohnangebote für ältere Menschen zu schaffen. Auf diese Weise entsteht eine große Mischung unterschiedlicher Bewohner- und Altersstrukturen wie sie für Innenstadtbereiche typisch sind. Mit dem Vorhaben zur Errichtung altengerechter Wohnungen wird der Innenstadtlage mit guter Erreichbarkeit der Kirche, der Infrastruktur und weiteren Einrichtungen, insbesondere für ältere Menschen, besonders Rechnung getragen.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt für den Fahrverkehr über eine Tiefgarage, so dass im Inneren der Anlage ein gefahrenfreier Aufenthalt im Freien für ältere Menschen angeboten werden kann. Dadurch entsteht nicht nur ein attraktives Altenwohnquartier, sondern im Zusammenhang mit der im Nordwesten anschließenden Einfamilienhausbebauung eine sehr gute innerstädtische Mischung in der Altersstruktur der innerstädtischen Wohnbevölkerung.

Wegen der besonderen Zielgruppe wird auf ein spezielles Angebot für Kinder und Jugendliche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verzichtet. Der ruhige Wohnhof auf der Tiefgarage eignet sich jedoch auch zum gefahrenfreien Spielen und Aufenthalt für alle Altersgruppen.

4. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

4.1 Bauliche Nutzung

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

Entsprechend den Zielen der Planung und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wurde für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) und entlang der Stiftsstraße Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Diese Festsetzung ist begründet in den Planungsabsichten und den bereits vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes.

Das Plangebiet soll in den wesentlichen vorhabenbezogenen Teilen als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Vorgesehen ist der Bau einer Wohnanlage mit altengerechten Wohnungen.

Um den gewünschten Charakter eines Wohnquartiers nicht zu stören, werden die vorgesehenen Ausnahmen gem. § 4 () BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Gebiet an der Stiftsstraße ist dagegen als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Vorgesehen ist es, die wohnverträglichen Nutzungen, Laden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes/Hotel, Bankgebäude, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung auch weiterhin zuzulassen. Im Rahmen des Vorhabens wird hier eine Baulücke mit altengerechten Wohnungen in dreigeschossiger Bebauung geschlossen. Es kommt hier darauf an, die geschlossenen Häuserfront in der Stiftsstraße nach dem historischen Stadtbild weiterzuentwickeln.

Der beabsichtigte Gebietscharakter des Mischgebietes kann jedoch nur durch Ausschluss der Nutzungen Gartenbaubetrieb, Tankstellen und Vergnügungsstätten erreicht werden. Dieses wird durch die textlichen Festsetzungen erreicht.

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

Durch die Innenstadtlage und den damit verbundenen hohen Bodenpreisen durch die weitgehende Berücksichtigung des Bestandes wird es erforderlich, das Maß der baulichen Nutzung relativ hoch anzusetzen. So weisen die Grundstücke mit den 2- und 3-geschossigen Häusern an der Stiftsstraße ein sehr hohes Maß der baulichen Nutzung auf und erreichen im Bestand Grundflächenzahlen von GRZ = 0,8 und Geschossflächenzahlen von bis zu GFZ = 2,2. Dieses begründet sich aus der geschichtlich gewachsenen Situation der Innenstadtbebauung auf kleinen Parzellen und aus der städtebaulichen Zielsetzung, das Innenstadtgebiet auch durch städtische Dichte zu nutzen. Da durch die neue Bebauung ein von Bebauung oberhalb der Tiefgarage freier Wohnhof geschaffen wird, wird sichergestellt, dass trotz der hohen Dichte auf den kleinen Parzellen keine Probleme für gesundes Wohnen und Arbeiten entstehen.

Insofern werden die Höchstwerte des § 17 BauNVO für die GRZ und die GFZ gemäß § 17 (2) und (3) BauNVO überschritten. Diese Überschreitungen werden durch den Bestand begründet und durch das Freihalten der rückwärtigen Hofbereiche ausgeglichen, da sonstige öffentliche Belange dieser Ausnutzung nicht entgegenstehen.

Für die Bereiche des Vorhabens wird nur die Grundflächenzahl GRZ = 0,6 gegenüber den Höchstwerten des § 17 (1) BauNVO erhöht ausgewiesen. Dieses begründet sich durch die Nutzung der Geländesituation zur unterirdischen Tiefgarage. Da die Tiefgarage entsprechend § 19 (4) Ziff. 3 BauNVO bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen ist, ergibt sich hierdurch eine höhere Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 zusätzlich einer Überschreitung gemäß § 19 (4) Ziff. 3 Satz 2 BauNVO.

Die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO hinsichtlich der GFZ = 1,2 werden eingehalten und bilden damit den städtebaulichen Übergang zu den benachbarten, weniger dicht bebauten Gebieten.

Gemäß § 21a (5) BauNVO sieht der Bebauungsplan vor, dass die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht wird. Dieser Tiefgaragenbonus trägt dazu bei, dass die Autos nicht in einem versiegelten Innenhofbereich untergebracht werden, sondern er fördert das Vorhaben mit dem Bau der Tiefgarage.

Die Zufahrt der Tiefgarage wird von der öffentlichen Verkehrsfläche im Westen des Plangebietes vorgesehen.

Auf diese Weise wird das städtebauliche Ziel erreicht, die geschlossene, städtebaulich dichte Baustruktur, die typisch für die Innenstadtssituation und historisch belegbar für dieses Quartier ist, zu ermöglichen.

4.1.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung einer innerstädtischen verdichteten Bebauung, die geschlossene Räume zu den umgrenzenden Stadtstraßen bildet, wird die Bauweise als geschlossen festgesetzt.

Auf diese Weise kann die Baulücke zur Stiftsstraße entsprechend dem Vorhaben einer Baugruppe mit Altenwohnungen geschlossen werden. Zum Filzengraben ist es ebenfalls das städtebauliche Ziel, eine geschlossene Bauflucht auszubilden.

Durch das Vorhaben entsteht in Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung an der Stiftsstraße eine Blockbebauung, die einen grün gestalteten Innenhof umschließt.

Entsprechend werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, die als Blockrandbebauung parallel zu den Erschließungsstraßen eine Regeltiefe der überbaubaren Flächen von 14,50 m festsetzt. Diese Bautiefe orientiert sich zum einen an der vorhandenen Bebauung, zum anderen an dem Vorhaben der geplanten Wohnanlage.

Um Fassadengliederungen durch Erker oder ähnliche Architekturelemente zu ermöglichen, wird gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen im Ausmaß von bis zu 1,0 m über die Baugrenze maximal bis zur Straßenbegrenzungslinie zulässig ist.

Der Verlauf der Baugrenze im Bereich Stiftsstraße orientiert sich nicht am Bestand, sondern es ist beabsichtigt, den sehr engen Straßenraum der Stiftsstraße von nur ca. 11,0 m langfristig um 2,65 m zu erweitern. Dieses Maß nimmt Bezug auf die bereits heute zurückversetzten Gebäude im Straßenverlauf. Mit dieser Aufweitung wird dem Anspruch des fließenden und ruhenden Verkehrs in der Stiftsstraße ebenso Rechnung getragen wie den Anforderungen an qualitätsvolle Fußwege im Stadtzentrum.

Auch parallel zum Filzengraben verläuft die Baugrenze nahezu parallel hinter der bestehenden Straßenbegrenzungslinie und nimmt damit keinen Bezug auf das bestehende Eckgebäude, sondern auf die um diesen Betrag zurückliegenden Fassaden der nördlich anschließenden Gebäude.

Sowohl das Eckgebäude als auch drei weitere Gebäude an der Stiftsstraße liegen im Bestand damit außerhalb der Baugrenze. Sie genießen Bestandsschutz, müssen jedoch bei einem Neubau die Baugrenzen einhalten.

Die Gebäude werden im Plangebiet als bis 3-geschossig bebaubar festgesetzt. Als Dachformen sind für die Gebiete entlang der Stiftsstraße Satteldach, Pultdach oder Flachdach zulässig. Hierdurch wird den unterschiedlichen Dachformen im Bestand und im Vorhabenbereich Rechnung getragen.

Das Vorhaben sieht eine Bebauung mit Pultdach und Flachdachteilen vor, wobei die Dachschrägen sich zu den Straßenräumen neigen, so dass von hier die Dachlandschaft erlebbar bleibt.

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

Um der verdichteten innerstädtischen Bebauung Rechnung zu tragen und die besondere Geländesituation zu nutzen, wird durch das Vorhaben eine Tiefgarage vorgesehen. Auf diese Weise werden die privaten Stellplätze, die im Rahmen des Vorhabens nachzuweisen sind, in der in das Gelände integrierten Tiefgarage mit Zufahrt von der Westseite hinter dem Bankgebäude untergebracht. Insgesamt werden hier ca. 40 private Stellplätze vorgesehen.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der als Tiefgarage festgesetzten Fläche zulässig. Damit soll auch eine weitere unregelmäßige Versiegelung von Grundstücksflächen – insbesondere im Bereich des Wohnhofes – vermieden werden.

Um weitere bauliche Maßnahmen in dem relativ kleinen Wohnhof auszuschließen, werden die gemäß § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Auf diese Weise soll der zusammenhängende offene Wohnhof erhalten bleiben.

4.2 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 1 und (6) BauGB

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst im B-Planbereich auch die Verkehrsfläche des Filzengrabens bis zur Straßenmitte. Ziel ist es, im Rahmen des Vorhabens neue öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung sowie den Fußwegbereich mit Bäumen neu zu gestalten. Die öffentliche Verkehrsfläche wird hierfür geringfügig verbreitert und entsprechend ausgebaut. Diese Maßnahmen werden im Rahmen des Vorhabens ausgeführt.

Bereits im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan KE 267 A "Bereich Vinzenzstraße" wurde die Verkehrssituation der Vinzenzstraße vor dem Kin-

dergarten diskutiert. Im Rahmen der gebietsübergreifenden Konzeption wurde die Idee entwickelt, durch einen neuen Querschluss von der Vinzenzstraße zum Filzengraben zu einer Entlastung der Verkehrssituation beizutragen.

Verkehrszählungen im Dezember 2001 belegen, dass die Schulstraße im Bereich des Kindergartens an der Schulstraße besonders in den Zeiten 12 bis 13 Uhr und 16 bis 19 Uhr durch Fahrverkehr am stärksten belastet wird. Zwar liegen die maximalen Verkehrsmengen mit zwischen 48 und 57 Fahrzeugen je Spitzenwerten / Stunde in einer Messrichtung noch innerhalb der für derartige Stadtstraßen verträglichen Werte, allerdings werden diese Belastungen von den Anwohnern bereits heute als problematisch empfunden.

Bei einem möglichen im getrennten Verfahren festzusetzenden Einrichtungsverkehr aus der Vinzenzstraße in Richtung Filzengraben könnten Verkehre aus dem Bereich des Kindergartens günstiger abfließen als dieses heute möglich ist.

4.2.2 Innere Erschließung

Die neue Erschließungsstraße zwischen Vinzenzstraße und Filzengraben wird als Straßenverbindung mit einer Gesamtbreite der öffentlichen Fläche von 7,00 m durchgepflastert ausgebaut.

Auf der Südseite wird ein Gehwegbereich von 1,50 m Breite optisch abgegrenzt.

In dem Verkehrsraum ist als Einbau, eingefasst durch Pflanzbeete mit Baumstandorten, zur Versorgung des Stadtgebietes eine Trafostation vorgesehen. Hierdurch ergibt sich eine geringfügige Einengung, so dass kein schnellfließender Verkehr hier möglich ist und durch die Baumstandorte zusätzliche Gestaltungselemente vorgesehen werden.

Die Verlängerung der Vinzenzstraße in das Plangebiet hinein ermöglicht die Unterbringung von ca. 14 öffentlichen Stellplätzen und die Zuordnung der Tiefgaragenzufahrt. Die innerhalb der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie vorgesehene Straßenraumaufteilung ist als Hinweis im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt (keine Festsetzungen).

Um die bestehende Zufahrt von der Stiftsstraße planungsrechtlich zu sichern, wird die bestehende Durchfahrt als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Vorgesehen ist es, von hier aus eine Zufahrt zu behalten, die Ausfahrt jedoch nur zum Filzengraben zuzulassen. Die Festsetzung von Fahrrichtungen ist im Bauleitplanverfahren jedoch nicht möglich und wird privatrechtlich und im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen getroffen.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Neben der Fahrbahn werden im Bereich der verlängerten Vinzenzstraße an den Stellen, an denen es denkbar ist, durch Bäume und Grünbereiche eingefasste Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Auf diese Weise werden ca. 14 öffentliche Parkplätze ermöglicht. Dieses verhindert das massierte Auftreten von abgestellten Fahrzeugen ungeordnet im Verkehrsraum. Die vorgesehene Markierung der Parkplätze verhindert ein "wildes" Parken und bringt damit mehr Ordnung und Sicherheit in das Plangebiet.

Durch die Ausweitung der Verkehrsflächen an der Straße Filzengraben werden ca. 4 öffentliche Stellplätze hier neu geschaffen.

Neben den öffentlichen Parkplätzen werden den Wohnungen und Nutzungen ca. 40 Stellplätze in der Tiefgarage zugeordnet.

Durch Ausnutzung des ansteigenden Geländes werden die erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben so platziert, dass sie als Tiefgaragenanlage in das Gelände hinein geschoben werden und so mit ihrer Deckenoberkante etwa auf Gartenniveau der folgenden Bebauung liegen.

4.3 Ver- und Entsorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12–14 BauGB i. V. mit § 51 a LWG NW

4.3.1 Ver- und Entsorgungsflächen

Für die Versorgung mit elektrischem Strom wird eine Fläche für Versorgungsanlagen im Bereich der neuen Straße festgesetzt. Die vorhandene Trafostation wird so umgebaut und auf die Nordseite der neuen Straße verlegt, dass sie direkt von der neuen Straße aus bedient werden kann. Diese Anlage liegt eingebunden in die Verkehrsfläche und wird in die Straßenraumgestaltung einbezogen werden.

Das Plangebiet wird an die vorhandene Mischwasserkanalisation der Stadt Kerpen angeschlossen. Das Gebiet ist im Generalentwässerungsplan mit Anschluss an die Stiftsstraße vorgesehen.

Die vorhandene Versorgung wird von den Versorgungsträgern für das Plangebiet ergänzt.

4.3.2 Versickerung

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die allseits umbaute Lage des Plangebietes, die Dichte der Bebauung und auch die Art der Bebauung lassen eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht zu.

Da es sich zudem bei dem Plangebiet um ein in den größten Teilen bebautes und versiegeltes Grundstück handelt, das bereits vor 1996 an die städtische Kanalisation angeschlossen wurde, soll das Plangebiet an die vorhandene und dafür ausgelegte städtische Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Das heißt, dass auch das anfallende Niederschlagswasser in das Kanalsystem der Stadt eingeleitet wird.

4.4 Ökologie und Begrünung § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB und § 9 (1a) BauGB

4.4.1 Allgemeines

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in das Orts- und Landschaftsbild, die durch Erschließung und Bebauung des Plangebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE 267 B entstehen, sind in den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der vom Büro Ginster + Steinheuer, Meckenheim¹⁾ bearbeitet wurde, qualitativ und quantitativ erfasst und bewertet worden.

4.4.2 Ausgleichsflächen

Die vom Büro Ginster + Steinheuer, Meckenheim erarbeitete Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung aller im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages geforderten Vermeidungs-, Verminderungs- und Grüngestaltungsmaßnahmen durch die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht zu erwarten sind. Das Ortsbild wird in ansprechender Form neu gestaltet. Landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind deshalb nicht erforderlich.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus der Zielsetzung entwickelt, in dem verdichteten Innenstadtbereich möglichst der Verminderung der kleinklimatischen Negativ-Auswirkungen der Bebauung, der Verbesserung des Ortsbildes und dem Regenwasser-Rückhalt zu dienen sowie siedlungsinterne Biotopstrukturen zu entwickeln.

Da der Ausgleich vollständig im Bebauungsplangebiet erfolgen kann, verbleibt kein Kompensationsdefizit außerhalb des Plangebietes.

4.4.3 Öffentliche Grünflächen

Zur Abpufferung der nördlich anschließenden Gartenbereiche im Übergang zu den Erschließungsflächen werden schmale Grünstreifen und Pflanzbeete vorgesehen, die gärtnerisch gestaltet werden. Diese Flächen werden jedoch nicht als öffentliche Grünflächen festgesetzt, sondern werden im Rahmen der Gestaltung der Verkehrsflächen als Verkehrsgrün ausgebaut. Im Bebauungsplan werden sie deshalb als Verkehrsflächen festgesetzt.

Bei der geringen Größe des Plangebietes werden keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

4.4.4 Pflanzlisten

Die durch die Pflanzenliste festgesetzte Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation. Durch die festgesetzte Artenauswahl soll die Anpflan-

¹⁾ Ginster + Steinheuer: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, 15.03.2005, Meckenheim

zung nicht standortgerechter Pflanzen verhindert und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich Teillebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzengemeinschaften bilden können.

In den Pflanzenlisten werden die zu verwendenden Pflanzenarten und Mindestpflanzqualitäten sowie z. T. Pflanzdichten bzw. Pflanzabstände dargestellt.

4.5 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches gem. § 1 a BauGB

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Kerpen.

Allerdings geht durch die vorgesehene Nutzung und die relativ hohe Verdichtung dauerhaft gewachsener Boden und natürliches Entwicklungspotential verloren. Die Eingriffsregelung nach Landschaftsgesetz NRW beinhaltet die Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen bzw. unvermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verbleibt für den Bebauungsplan kein Kompensationsdefizit, das durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 1a BauGB

Grundsätzlich ist im Bebauungsplangebiet angesichts der geplanten Wohnnutzung nicht von störenden Emissionsquellen innerhalb des Bebauungsplangebietes auszugehen. Als lauteste Geräusche werden Geräusche durch Kraftfahrzeugverkehr als Quell- und Zielverkehr verursacht werden, die jedoch nur aus dem Gebiet selbst entstehen, da Durchgangsverkehr ausgeschlossen ist.

Als Immissionen sind im Plangebiet zu berücksichtigen

- Verkehrslärm des Filzengraben
- Verkehrslärm der Stiftsstraße
- Immissionen aus dem Bereich Kindergarten Vinzenzstraße

Die Stiftsstraße und der Filzengraben sind als innerstädtische Hauptverkehrsstraße stark verkehrsbelastet. Der Verkehrslärm geht jedoch über das für derartige Stadtstraßen übliche Maß nicht hinaus. Durch die Ausrichtung der Bebauung (3-geschossiger Gebäuderiegel entlang der Straßen) entsteht für die Wohnseite der Häuser zum Innenhof im Plangebiet ein gebauter Lärmschutz. Die geplante Art der Bebauung nimmt durch Grundriss- und Detailgestaltung Rücksicht auf den vorhandenen Verkehr.

Die Immissionen aus dem Bereich Kindergarten sind nicht untypisch für allgemeine Wohngebiete.

Auf Grund der Nutzungsstruktur eines Kindergartens / Kinderhorts, die Betriebszeiten von morgens bis zum frühen Nachmittag an Werktagen, d. h. Montags bis Freitags, vorgibt, mit einer Aussenraumnutzung der diese Einrichtung nutzenden Kinder, wird ei-

ne Verlärmung nur tagsüber und dann hauptsächlich bei der Nutzung der Kindergartenfreifläche zu erwarten sein.

Die BauNVO in der derzeit gültigen Fassung sagt in § 4 Abs. 2 eindeutig aus, dass in Allgemeinen Wohngebieten "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" ausdrücklich zugelassen sind. Darunter fällt auch die Einrichtung für Gemeinbedarf, hier der Kindergarten oder ähnlichen sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Die Nutzung "sozialen Zwecken dienende Einrichtungen", wie z. B. Kindergarten stellt also eine gebietstypische Nutzung dar. Die Emissionen des vorhandenen Kindergartens sind nicht als gebietsfremde störende Einflüsse zu werten.

4.7 Umweltbelange / Umweltverträglichkeitsprüfung

4.7.1 Beschreibung des Planvorhabens und der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen für die Errichtung von Wohnhäusern für Altenwohnungen und eine Tiefgarage sowie für den Bau von Zuwegungen in Anspruch genommen. Die GRZ beträgt im Vorhabenbereich $GRZ = 0,6$. Hinzu kommen durch Anwendung des § 19 (4) BauNVO 50 % Überschreitung der zulässigen GRZ für Nebenanlagen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$.

Weiterhin sind Versiegelungen durch eine Erschließungsstraße und die öffentliche Verkehrsflächen der Parkplätze zu berücksichtigen.

Aus dem gegenwärtigen und geplanten Zustand des Plangebietes ergeben sich die im Folgenden dargestellten Nutzungen.

Flächenbilanz Bestand (Quelle LFB, Tabelle 5)

- Gebäudezugänge, Betriebsflächen (außerhalb der Baugrenzen)	HY1	446	0	0
Bestand				
Biotoptyp	LÖBF-Code	Fläche (m ²)	Biotopwert	Öko-Punkte*
Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand	HJ5	748	6	4.488
Ziergesträuch	HM52	127	9	1.143
Fahrstraße, Wege, versiegelt	HY1	2.138	0	0
Geschlossene Bebauung	HN1	2.755	1	2.755
<u>Summe Bestand</u>		<u>5.768</u>		<u>8.386</u>
Planung				
Biotoptyp		Fläche (m ²)	Biotopwert	Öko-Punkte
Allgemeines Wohngebiet WA (GRZ 0,6) und Mischgebiet MI (GRZ 0,8) – 4.146 m ²				
- Flächen innerhalb der Baugrenzen	HN1	2.760	1	2.760
- begrünter Innenhof	HJ5	940	6	5.640
Verkehrsflächen	HY1	1.556	0	0
Verkehrsgrünflächen mit Baumpflanzungen	BF32, HM52	66	12**	792
<u>Summe Planung</u>		<u>5.768</u>		<u>9.192</u>
Kompensationsüberschuss				<u>806</u>

Tabelle 5: Vergleichende Gegenüberstellung der Biotoptypen im Plangebiet vor und nach Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

*Öko-Punkte = Fläche x Biotopwert

** gemittelter Biotopwert

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird somit eine geringfügige Verbesserung der ökologischen Situation einhergehen. Es ist von einem Kompensationsüberschuss von 806 Ökopunkten auszugehen. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Biotoppotenzials sind nicht zu erwarten.

Eingriffs– Ausgleichsbilanzierung

	Biotopflächenwert	Anteil
Planungswert	9.192	110 %
Bestandswert	8.386	100 %
Differenz	+ 806	10 %

Im vorliegenden Fall beträgt der Biotopflächenwert des Neubaugebietes vor dem Eingriff 8.386 Wertpunkte. Nach der Umsetzung des Vorhabens und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs– und Verminderungsmaßnahmen sowie der Begrünungs– und Ausgleichsmaßnahmen beträgt der Biotopflächenwert des Neubau-

gebietes 9.192 Wertpunkte. Damit können die verursachten Eingriffe innerhalb des Neubaugebietes vollständig ausgeglichen werden. Es ist von einem Kompensationsüberschuss von 806 Ökopunkten auszugehen.

4.7.2 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Die Maßnahme umfasst den Bau von 38 Altenwohnungen, deren Zufahrt und eine Tiefgarage sowie eine Erschließungsstraße. Umweltrelevante Eingriffe entstehen durch die hieraus resultierenden Bodenversiegelungen. Der ermittelte Eingriff wird jedoch problemlos innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet dienen der ökologischen Verbesserung im Planbereich.

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen kann der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches vollständig kompensiert werden. Es verbleibt kein Defizit gegenüber dem Gesamtwert des Bestandes, sondern es ist von einem Kompensationsüberschuss auszugehen.

4.7.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen werden durch die Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden ausgeschlossen.

4.7.4 Zusammenfassung der Umweltbelange

Gem. § 244 (2) Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) wird das Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung abgeschlossen.

Nach § 2a BauGB ist für das Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine solche Prüfung durchzuführen ist, im Verfahren eines Bebauungsplanes ein sogenannter Umweltbericht in dessen Begründung aufzunehmen.

Nach der Anlage 1, Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" zum Artikelgesetz wird gemäß Nr. 18.7.2 der "Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird", eine UVP nur erforderlich, wenn die "zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² bis 100.000 m²" beträgt. Dies ist hier beides nicht der Fall.

Nach Berechnungen auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes werden grob geschätzt ca. 2.760 m² Grundfläche als bebaubar festgesetzt. Dieses liegt deutlich weit unter dem angegebenen Wert von 20.000 m².

Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nicht aus. Ein weiterer Umweltbericht wird deshalb nicht erforderlich.

Auch wenn damit von einem förmlichen Umweltbericht bzw. einer UVP abgesehen wird, werden die Umwelt-relevanten Kriterien in diesem Bebauungsplanverfahren umfassend überprüft.

5. ATLASTEN

Aufgrund der ehemals vorhandenen Nutzung des Dachdeckerbetriebes wurde im Vorfeld der Planungen im Rahmen einer Begehung eine Ersteinschätzung des Altbestandes vorgenommen. Es zeigte sich hierbei, dass keine Verdachtsmomente hinsichtlich Altlasten gegeben sind.

Da ohnehin durch das Vorhaben zur Errichtung der Tiefgarage der Boden in diesem Bereich großflächig abgegraben und bebaut wird, wird hier der Wirkungspfad Boden/Mensch grundlegend verändert.

Da keine weiteren Angaben oder Hinweise zu Altlastverdachtsflächen vorliegen, werden keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

6. BODENORDNUNG

Die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen eines Vorhabens. Der Vorhabenträger schließt hierzu mit der Stadt Kerpen einen Erschließungs- und Durchführungsvertrag ab und führt alle erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen in Eigenregie durch.

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die anfallenden Kosten zur Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden durch den Vorhabenträger übernommen.

8. STRUKTURDATEN

8.1 Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

8.1.1 Flächen

	ha	%
Gesamtfläche (Bruttobauland)	0,58	100,0
davon		
— öffentliche Verkehrsfläche	0,16	27,4
— öffentliche Flächen insgesamt	0,16	27,4

Verbleibendes Nettobauland	0,42	72,6
davon		
— Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,27	47,4
— Mischgebiet (MI)	0,15	25,3

8.1.2 Grundstücke, Wohneinheiten

Gemäß dem Vorhaben im Bebauungsplangebiet ergeben sich
38 neue Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern als Altenwohnungen.

8.2 Einwohner

Die zu erwartende Einwohnerzahl im Neubaubereich ermittelt sich wie folgt:
38 WE Altenwohnungen x 1,5 EW / WE = 57 - Insgesamt ca. 60,0 Einwohner