

1. Planungsanlass

2. Vorgaben zur Planaufstellung

- 2.1 Lage des Plangebietes
- 2.2 Bestehende Situation
 - 2.2.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur
 - 2.2.2 Grünraum- und Landschaftsstruktur
 - 2.2.3 Verkehrsstruktur
- 2.3 Vorhandenes Planungsrecht

3. Ziel und Zweck der Planung

- 3.1 Planungskonzept
- 3.2 Innere Erschließung
- 3.3 Grünraumkonzept
- 3.4 Private Stellplätze und Garagen, Besucherparkplätze
- 3.5 Fuß-Radwege
- 3.6 Ver- und Entsorgung
- 3.7 Ökologie und Umweltbelange

4. Erläuterung der Planinhalte

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 4.2.2 Höhe baulicher Anlagen
- 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen
 - 4.3.1 Bauweise
 - 4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3.3 Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude
 - 4.3.4 Stellung baulicher Anlagen
- 4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 4.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an die Verkehrsflächen

5. Kinder- und Jugendfreundlichkeit

6. Seniorenfreundlichkeit

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 7.1 Allgemeine Ziele
- 7.2 Leitmaterial und Farbe
- 7.3 Dachformen
- 7.4 Dachaufbauten
- 7.5 Dachmaterial und Farbe
- 7.6 Wintergärten
- 7.7 Werbeanlagen
- 7.8 Einfriedungen

7.9 Vorgartenzone

8. **Lärmschutz**
9. **Veränderung der Geländeoberfläche**
10. **Altlasten**
11. **Bodenordnung**
12. **Kosten und Finanzierung**
13. **Umweltbericht**
14. **Nachrichtliche Eintragungen**

1. Planungsanlass

Am 24.10.1995 hat der Rat der Stadt Kerpen den Bereich "Kerpen Sindorf, Vogelrutherfeld" durch Satzung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme förmlich festgelegt. Auf Basis eines im Jahre 1997 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs wurden die Bebauungspläne SI 251 -254 entwickelt, realisiert und bezogen.

Derzeit leben etwa 3.000 Personen im Vogelrutherfeld.

Der Bebauungsplan 254, „Nördlich Heppendorfer Straße“ bildet den fünften und letzten Bauabschnitt des Vogelrutherfeldes und ist mit ca. 115 Wohneinheiten der letzte Baustein in der konsequenten und zeitnahen Fortführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Mit der 1. Änderung des BP 254 (Aufstellungsbeschluss PA v.5.12.2017) reagiert die Kolpingstadt Kerpen auf eine demographisch begründete Nachfrage eines Personenkreises 55+, der kleine und barrierefreie Wohnformen auf kleinen Grundstücke mit geringem Pflegaufwand nachfragt.

Auf diese Nachfrage hin, soll mit dem „Seniendorf Vogelrutherfeld“ ein Wohnraumangebot mit den zuvor genannten Eigenschaften geschaffen werden. Die Fläche des Seniendorfes umfasst rd. 1,4 ha und 28 Wohneinheiten.

Mit der Änderung soll die planungsrechtliche Zulässigkeit der derzeit möglichen Wohnformen so eingeschränkt werden, dass zukünftig nur noch die v.g. kleinteilige Wohnform des Bautyps 3 (Bungalow) zur Ausführung kommen kann.

2. Vorgaben zur Planaufstellung

2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes SI 254 liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteiles Sindorf im Bereich des Veilchenweges und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch den Zentralen Grünzug
- im Westen durch eine Grün- und Ausgleichsfläche
- im Norden durch die Lärmschutzwand der K 39n
- im Osten durch die vorhandene Bebauung am Kornblumenweg und dem Kornblumenweg selber.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

2.2 Bestehende Situation

2.2.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Südlich und östlich des Plangebietes liegen durch Einfamilienhausbebauung geprägte Wohngebiete und in deren Anschluss der Ortskern von Sindorf. Im Norden und Westen schließt sich der Landschaftsraum mit landwirtschaftlichen Nutzflächen an.

In den bereits realisierten Bauabschnitten des Vogelrutherfeldes wurden vorwiegend Einfamilienhausstrukturen in allen Formen (Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser) und darüber hinaus eine größere Zahl von Geschosswohnungen realisiert, die als baulicher Rand nach Süden und Westen wirken.

Einkaufsmöglichkeiten für die Nahversorgung finden sich in Alt-Sindorf, entlang der Kerpener Straße und im nördlichen Bereich des Vogelrutherfeldes an der Straße „Am Wasserwerk“.

2.2.2 Grünraum- und Landschaftsstruktur

Von städtebaulich großer Bedeutung ist der zentrale, sich über alle Bauabschnitte fortführende Grünzug. Er bildet das „Rückgrat“ des Vogelrutherfeldes. Dieser Grünzug soll als wichtige Fuß- und Radwegeachse in seinem Verlauf aufgenommen und nach Norden verlängert werden. Mit Abschluss dieses Bebauungsplanes wird eine etwa 1,7 Kilometer lange Grünverbindung - zwischen der Hüttenstraße und dem Sindorfer Norden - mit hohem Freizeitwert entstanden sein.

Der Landschaftsraum am westlichen und nördlichen Ortsrand von Kerpen-Sindorf ist durch große Ackerparzellen geprägt. Es handelt sich um ein weit einsehbares, flaches Gelände. Gliedernde Gehölzstrukturen sind kaum vorhanden. Lediglich im Norden entlang der L 122 in Richtung Heppendorf sowie entlang der Straße "Zum Breitmaar" finden sich straßenbegleitende Baumreihen. Den westlich angrenzenden Landschaftsraum um „Haus Breitmaar“ erreicht man über eine Fußgängerbrücke.

2.2.3 Verkehrsstruktur

Das Plangebiet wird im Süden über einen Kreisverkehr an die Heppendorfer Straße und im Norden über die vorhandene Einmündung an die K 39n angebunden. Somit ist ein direkter Anschluss an das örtliche bzw. überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

2.3 Vorhandenes Planungsrecht

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans 254 1.Änderung überlagert in Teilen den Geltungsbereich des seit dem 31.10.2013 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Sindorf 254 "Nördlich Heppendorfer Straße" und wird diesen in den überlagernden Bereichen ersetzt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit Datum vom 31.10.2013 wurde der Bebauungsplan 254 „Nördlich Heppendorfer Straße“ als letzter Bauabschnitt des Vogelrutherfeldes rechtsverbindlich.

Das nordwestliche Quartier dieses Bebauungsplanes (Veilchenweg) wird als Reaktion auf eine Vielzahl von Bewerbungen aus einem Personenkreis „55+“ als Seniorendorf vermarktet.

Die planerischen Grundzüge eines „Seniorendorfes“ sind im Wesentlichen durch

- eine barrierefreie Wohnform, die sich zumeist auf eine Erdgeschossnutzung beschränkt (Bungalow),
- Grundstückszuschnitte, die alle Nutzungsansprüche auf einer Ebene berücksichtigen,
- und Freiflächenanteile, die keinen großen Pflegeaufwand erfordern

gekennzeichnet.

Die Urfassung des Bebauungsplanes 254 „Nördlich Heppendorfer Straße“ lässt derzeit neben einer barrierefreien Bungalowbebauung (Bautyp 3) auch eine „klassische 1 1/2 geschossige Bauweise (Bautyp 1) zu, die aufgrund einer mögliche Dachgeschossnutzung insbesondere von Familien mit Kindern nachgefragt wird.

Aufgrund der angespannten Lage am Immobilienmarkt liegt der Verwaltung eine Vielzahl von Bewerbungen vor, die insbesondere den Bautyp 1 nachfragen, nicht aber der Zielgruppe, dem Personenkreis 55+ entsprechen.

Aus den v.g. Gründen wurden die Grundstücke (im südlichen Teilbereich) nach sorgfältiger Überprüfung der Zielgruppenkonformität mit der zivilrechtlichen Einschränkung, dass ausschließlich der Bautyp 3 realisiert werden darf, veräußert.

Die Bauherren wurden bereits durch ein Hinweisschreiben von einer zeitnahen Änderung des Bebauungsplanes informiert, der diese Bautypeneinschränkung (nur Bautyp 3) berücksichtigen wird. Mit fortschreitender Vermarktung sollte nunmehr der Bebauungsplan der v.g. planerischen Zielsetzung angepasst werden und die ausschließliche Zulässigkeit des Bautyps 3 planungsrechtlich abgesichert werden.

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Voraussetzungen gem. § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB gegeben sind, wird ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Gem. § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

3.1 Planungskonzept

Das Planungskonzept des BP 254 (siehe Kursiv-Text unten) hat nach wie vor Bestand und ist von der 1. Änderung nicht betroffen.

Die gesamte Entwicklungsmaßnahme ist über eine Abschnittsbildung stufig aufgebaut. Diese Unterteilung findet sich in der Gliederung in mehrere städtebauliche Quartiere wieder, welche jeweils als getrennte Bebauungspläne entwickelt werden.

Dabei wird die vorhandene Struktur der angrenzenden Quartiere von Sindorf aufgegriffen und maßstäblich ergänzt.

3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung bleibt -wie in der Urfassung dargestellt- erhalten und ist von der 1. Änderung nur in folgendem Punkt betroffen:

Aufgrund der kleinteiligeren Parzellierung werden im Rahmen der 1. Änderung die öffentlichen Verkehrsfläche geringfügig modifiziert/ verlängert, um die Erschließung hinterliegender Grundstücke zu gewährleisten.

3.3 Grünraumkonzept

Das Grünraumkonzept des BP 254 (siehe Kursiv-Text unten) hat nach wie vor Bestand und ist von der 1. Änderung nicht betroffen.

Der zentrale Grünzug des Vogelrutherfeldes soll konsequent über alle Bauabschnitte fortgeführt werden. Insofern wird der vorhandene westliche Grünanschluss des Bolzplatzes aufgegriffen und linear bis zur vorhandenen rückwärtigen Passage der Einzelhandelsmärkte fortgeführt.

Diese Struktur des linearen Grünzuges hat sich in den bereits realisierten Bauabschnitten bewährt und wird von seinen Bewohnern gerne angenommen.

In den Grünzug werden zwei Kinderspielplätze entsprechend den Maßgaben des Ratsbeschlusses vom 25.02.2003 integriert. (vgl. 5. Kinder und Jugendfreundlichkeit)

gestalterisch integriert und auch durch die erforderliche Geländemodellierung eine optische Bereicherung.

3.4 Private Stellplätze und Garagen, Besucherparkplätze

Auf Grund der lockeren, wenig dichten Baustruktur ist die Unterbringung von PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken in Form von Garagen, Stellplätzen oder Carports leicht und städtebaulich verträglich möglich. Der Bebauungsplan wird Einzelheiten dazu festsetzen.

Öffentliche Besucherparkplätze sind in Form von Längs- oder Querparktaschen im Straßenraum vorgesehen. Der Bebauungsplan wird den beabsichtigten Straßenausbau informell ohne Festsetzungscharakter übernehmen. In den Einmündungsbereichen der Stichstraßen sind Müllsammelplätze vorgesehen, die temporär an den Abholtagen genutzt werden können.

3.5 Fuß-Radwege

Die Anforderungen an das Fuß- und Radwegenetz des BP 254 (siehe Kursiv-Text unten) haben nach wie vor Bestand und sind von der 1. Änderung nicht betroffen.

Von städtebaulich großer Bedeutung ist der zentrale, sich über alle Bauabschnitte fortführende Grünzug. Er bildet das „Rückgrat“ des Vogelrutherfeldes. Dieser Grünzug soll als wichtige Fuß- und Radwegeachse in seinem Verlauf aufgenommen und nach Norden verlängert werden. Nach Abschluss der Maßnahme wird eine etwa 1,7 Kilometer lange Grünverbindung - zwischen der Hüttenstraße und dem Sindorfer Norden - mit hohem Freizeitwert entstanden sein. Um die fußläufige Erreichbarkeit der einzelnen Quartiere, aber auch der außerhalb liegender Ziele zu gewährleisten ist das Plangebiet mit einer Vielzahl von Wegeverbindungen versehen. Um eine übermäßige Versiegelung des Gebietes zu vermeiden sind die zentral im Grünzug geführten Wege mit wassergebundenen Belägen herzustellen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung (siehe Kursiv-Text unten) haben nach wie vor Bestand und sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie Kommunikationsanbindungen wird neu hergestellt.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) ist es seit dem 01.01.1996 gesetzlich vorgeschrieben Niederschlagswasser in Neubaugebieten vor Ort zu versickern und dem Grundwasser wieder zuzuführen. Aus diesen ökologischen Gründen und dem Zwecke der Entlastung des Kanalnetzes sind Anlagen zur Regenwasserversickerung wie in den vorausgegangenen Bauabschnitten vorgesehen. Somit wird auch dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr vom 27.11.2007 entsprochen, in dem man sich grundsätzlich für eine Fortführung des bisher realisierten Muldensystems in den noch folgenden Bauabschnitten ausgesprochen hat.

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Sickerfähigkeit des Bodens soll das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser dezentral ab Entstehungsort in eine im Baugebiet zentral geführte Mulde versickert werden. Dazu wird das Niederschlagswasser der Dachflächen über ein offenes Rinnensystem (Transportmulden) im freien Gefälle den Versickerungsmulden zugeführt, die im zentralen Grünzug angeordnet werden.

Topografisch bedingt ist für das nordwestliche Quartier 1 eine zusätzliche Versickerungsmulde im nördlichen Bereich dieses Quartiers notwendig, um das dort anfallende Wasser versickern zu können. Die Ableitung dieses Regenwassers nach Süden in den zentralen Grünzug ist aufgrund der Höhenverhältnisse nicht möglich.

Diese Anlagen zur Regenwasserversickerung tragen zur positiven Auswirkung auf den Naturhaushalt bei (Dämpfung des Abflusses und Anreicherung des Grundwassers) und damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Kompensierung der Auswirkungen durch Versiegelung geleistet. Durch die Einleitung in den Boden ist im Gegensatz zur schnellen Ableitung ein Erhalt der natürlichen Bodenfunktion möglich.

Darüber hinaus sind die Versickerungsanlagen wichtiges Gestaltungselement im öffentlichen Grünraum. Der Bebauungsplan wird zum Entwässerungssystem entsprechende Festsetzungen treffen. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers einschließlich des anfallenden Oberflächenwassers der Straßen wird über ein Mischsystem gewährleistet. Das Abwasser wird der vorhandenen Kläranlage in Bergheim Kenten zugeleitet.

Eine gebührenrechtliche Überprüfung dieses Systems durch das Verwaltungsgericht Köln hat ergeben, dass die Heranziehung der Eigentümer von privaten Versickerungsmulden zu Niederschlagswasser - gebühren im Wohngebiet Vogelrutherfeld gebührenrechtlich nicht zu beanstanden ist.

3.7 Ökologie und Umweltbelange

Ökologie und Umweltbelange

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 254 erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Voraussetzungen gem. § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB gegeben sind, kann ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gem. § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

4. Erläuterung der Planinhalte

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

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Planbereich ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO fest. Diese Nutzungsart wurde gewählt, um sich an die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung anzupassen.

Um dem Schutzanspruch des Allgemeinen Wohngebietes gerecht zu werden, wurde von der Möglichkeit, die der § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässt, Gebrauch gemacht, und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für die Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

als nicht zulässig erklärt. Die Lage der Bauflächen und deren Zuschnitt gibt diese Nutzungsmöglichkeit auch nicht her.

Der Charakter der Baugebiete mit der vorwiegenden Nutzung Wohnen soll betont werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des Plangebietes. Wohnverträgliche Nutzungen gem. § 4 (2) BauGB sind zulässig.

Insbesondere durch den Ausschluss „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ soll eine Belastung durch zusätzliche Kunden- und Anlieferungsverkehre vermieden werden. Ein Ausschluss dieser Nutzungen ist möglich, da in der näheren Umgebung ausreichend Läden der Nahversorgung vorhanden sind. Diese Standorte sind zudem durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen dauerhaft abgesichert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Das gewählte Maß entspricht den Anforderungen an einer kleinteiligen barrierefreien Wohnform.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan setzt keine Geschosse sondern Trauf- und Firsthöhen fest. Die Trauf- und Firsthöhen sind über einen Bezugspunkt im Bebauungsplan zu ermitteln. Die jeweiligen Bezugspunkte werden individuell für jedes Grundstück benannt.

Dieses Höhenkataster stellt die fertigen Ausbauhöhen der angrenzenden Straße dar.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die Bauweise auf eine barrierefreie erdgeschossige „Bungalowbebauung“ eingeschränkt werden, insofern wird die Bauform ausschließlich auf den Bautyp 3 reduziert, der eine Traufhöhe von 2,80m bis 3,60m und eine maximale Firsthöhe von 6,50m festschreibt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 3 BauGB)

4.3.1 Bauweise

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Einzel- und Doppelhäuser. Mit dieser Festsetzung soll eine nachfragegerechte Vermarktung gesichert werden.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen sind grundsätzlich sehr großzügig gefasst und orientieren sich im Wesentlichen an den Grundstückszuschnitten. Somit wird dem Bauherrn eine flexible Platzierung seines Hauses auf dem Grundstück ermöglicht.

4.3.3 Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Um im Planbereich keine übermäßig hohe Wohndichten oder ungewollte Nachverdichtungen zuzulassen, welche Probleme in der technischen und sozialen Infrastruktur und dem Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum nach sich ziehen, wird die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude (Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte) auf 2 beschränkt.

4.3.4 Stellung baulicher Anlagen

In dem Teil des Plangebietes, der einer ausschließlich einer Doppelhausbebauung vorbehalten ist – ist eine traufständige Firstrichtung festgesetzt. Somit soll eine einheitliche Gestaltung der gemeinsamen Dachflächen gewährleistet werden.

Da der Bebauungsplan in einer Vielzahl der Baufelder jedoch Einzel- und Doppelhäuser zulässt, ist - sofern auf einem solchen Baufeld eine Doppelhausbebauung zur Ausführung kommen soll - eine gemeinsame (traufständige) Firstrichtung anzunehmen.

Für Einzelhäuser ist grundsätzlich keine Firstrichtung vorgeschrieben, da es keine gemeinsamen Dachflächen mit anderen Gebäuden gibt. Hier soll eine architektonische Freiheit in der Dachgestaltung erreicht werden.

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

Im Bebauungsplan wird die Lage und Größe der Garagen definiert. Hierdurch wird einerseits die Wohnruhe in den hinteren Gartenbereichen, andererseits aber auch der durchgrünte Charakter der Vorgärten geschützt.

Durch den Mindestabstand der Garagen von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie lässt sich ein zweiter Stellplatz auf dem privaten Grundstück realisieren.

In den 'Vorgartenzonen' sind Garagen/ Carports und andere Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine durchgängig begrünte und offene Vorgartenzone entstehen.

Um auch in den sensiblen Bereichen der halböffentlichen seitlichen Vorgartenzonen eine Garage oder ein Carport realisieren zu können werden hier teilweise Flächen gekennzeichnet, wo ausnahmsweise Garagen zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird dem Wunsch nach einer „Garage am Haus“ entsprochen.

Öffentliche Besucherparkplätze sind in Form von Längs- oder Querparktaschen im Straßenraum vorgesehen. Insgesamt zeigt der städtebauliche Gestaltungsplan eine hohe Anzahl öffentlicher Stellplätze, so dass ein Stellplatzschlüssel von 1:1 öffentliche Parkplätze / Wohneinheiten angestrebt wird. Der Bebauungsplan wird den beabsichtigten Straßenausbau informell ohne Festsetzungscharakter übernehmen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO sind in der Vorgartenzone ausgeschlossen, um einen weitgehend „grünen“ Straßenraum mit halböffentlichem Charakter zu erzielen. Eine Größenbeschränkung dieser Nebenanlagen soll eine allzu große Verdichtung und Versiegelung der Wohngärten verhindern. Ställe für Tierhaltung sind ausgeschlossen, um die Anwohner vor Geruchs- und Lärmbelastung zu schützen. Hiermit wird dem Nachbarnschutz Sorge getragen.

4.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Um ein Durchfahren des „Seniorentorfes“ durch Besucherverkehr zu minimieren, sind öffentliche Besucherparkplätze in Form von Querparktaschen bereits im Einfahrtsbereich des Quartiers (Veilchenweg/ Kornblumenweg) vorgesehen.

Um deren Realisierung zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrten fest. Dieser Bereich darf nicht zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke in Form von Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen überfahren werden.

5. Kinder- und Jugendfreundlichkeit

Die Kinder- und Jugendfreundlichkeitsprüfung des BP 254 (siehe Kursiv-Text unten) hat nach wie vor Bestand und ist von der 1. Änderung nicht betroffen.

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom 25.02.2003 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Spielplatzfläche von 11 m² pro Wohneinheit nachzuweisen. Die Zielgröße bei geschätzten 115 Wohneinheiten (vgl. Pkt. 3 „Ziel und Zweck der Planung“) beträgt 1.265 m². Diese Fläche wird im zentralen Grünzug ausgewiesen. Von den hier anzuordnenden Spielplätzen sind in alle Teile des Wohngebiets fußläufige Anbindungen vorgesehen, die eine leichte und sichere Erreichbarkeit auch für kleine Kinder sicherstellen.

Im nordöstlichen Quartier 2 (Baufeld N1+ optional D5) wird eine sehr großzügig bemessene Fläche von max. 3.690 m² zur Ansiedlung einer Kindertageseinrichtung dargestellt.

Sollte sich der Flächenbedarf der Kita in den weiteren Planungsüberlegungen reduzieren, so kann das Baufeld D5 einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die Spielbereiche der Einrichtung können nach Süden zum Zentralen Grünzug orientiert werden. Somit lässt sich eine optimale Ausrichtung der Freiflächen auf dem Grundstück realisieren. Die verkehrliche Anbindung der Kindertageseinrichtung erfolgt über die Haupteinfahrtsstraße des Quartiers. Eine "Elternzufahrt" für den Bring – und Abholverkehr kann im Straßenraum unmittelbar vor der Einrichtung platziert werden. Eine detaillierte Straßenplanung für diesen Bereich erfolgt im weiteren Verfahren und wird inhaltlich in den Rechtsplanentwurf einfließen. Hierbei sind die besonderen Anforderungen an die verkehrssichere Gestaltung der Schnittstelle KITA/Straße zu berücksichtigen.

6. Seniorenfreundlichkeit

Es ist ein herausragendes Ziel der Kolpingstadt Kerpen in Neubaugebieten ein Wohnangebot für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen zu schaffen und dadurch ein Angebot für ein quartiersbezogenes Mehrgenerationenwohnen zu bieten. In den bisherigen Bauabschnitten der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Vogelrutherfeld" wurde dieser Grundsatz bereits umgesetzt. Neben dem vielfältigen Angebot an familiengerechten Wohnformen (Einfamilienhäuser), das sich insbesondere an junge Familien richtet, besteht bereits ein Angebot an barrierefreien, altengerechten Wohnungen, sowie einer Tagespflegeeinrichtung im III. Bauabschnitt.

Ziel des Bebauungsplanes SI 254 "Nördlich Heppendorfer Straße" ist es, der demografischen Entwicklung folgend im nordwestlichen Quartier die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung einer seniorengerechten Wohnanlage zu schaffen. Diese Wohnform soll als kleine eigenständige Siedlungseinheit kleine Einfamilienhäuser mit Wohnflächen von 65 m² bis ca. 100 m² je Haushalt aufweisen. Die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen und Erholungsflächen (Zentraler Grünzug) stellt eine besondere Lagegunst dieses Standortes insbesondere für Senioren dar.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Allgemeine Ziele

Aufgabe der Bauleitplanung ist gem. § 1 (5) BauGB neben der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung insbesondere auch die Erhaltung, Erneuerung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

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

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Dachform und Gestaltung von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten definieren einen Gestaltungsrahmen, der eine homogene Grundstruktur der Bebauung festlegt.

Seit Beginn der „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Kerpen-Sindorf Vogelrutherfeld“ wurde konsequent das Ziel verfolgt, preiswertes Bauland unter Wahrung einer eindeutigen städtebaulichen Identität anbieten zu können.

Mit annähernd 22% „öffentlich zugänglichem Grün“ innerhalb der bereits realisierten Bauabschnitte konnte eine hochwertige ökologische Durchgrünung des Gebietes und damit ein Teilziel erreicht werden.

Um dem Grundgedanken der Bereitstellung preiswerten Baulandes konsequent weiter gerecht zu werden, wurden die Quartiere flächensparend erschlossen; es wurden entsprechend schmale

Straßenquerschnitte angelegt. Um dann dem Charakter eines zu sparsam dimensionierten Erschließungssystems entgegenzuwirken, wurden die Vorgartenbereiche bewusst in die Betrachtung des Straßenraumes mit einbezogen.

So entstanden die „Vorgartenbereiche“ als Bereiche mit eigenständigen Festsetzungen zur Nutzung und Einfriedigung mit halböffentlichem Charakter.

Darüber hinaus wurde besonders wegen der teilweise nicht unerheblichen städtebaulichen Verdichtung der Quartiere besonderer Wert auf eine angepasste und harmonische Architektur der Wohngebäude gelegt. Hier entstanden Festsetzungen (insbesondere in den Bereichen mit Hausgruppen und Doppelhaushälften) beispielsweise zur Anpassung der Höhenentwicklung der Baukörper oder der Material- und Farbwahl.

Im Vordergrund aller dieser Bemühungen steht also der Gedanke, durch eher wenige, dafür aber eindeutige und nachvollziehbare Gestaltungsregeln ein geordnetes städtebauliches Nebeneinander mit hohem Wohnwert zu schaffen.

Mit diesen Vorgaben wird darauf reagiert, dass auch in Kerpen viele Neubaugebiete trotz guter städtebaulicher Konzepte an einer nicht aufeinander abgestimmten Vielfalt von Materialien, Formen und Farben auf engstem Raum leiden.

Mit den folgend formulierten Festsetzungen wird versucht ein ruhiges und rücksichtsvolles Ortsbild zu definieren. Vorrangiges Ziel ist es dabei, einen Rahmen zu formulieren, der die gängige Architektur mit Rücksicht auf die Gesamtheit zulässt. Unerwünscht ist zum Beispiel das nordische Reetdach neben dem Schwarzwaldhäuschen, der rote Putz neben dem grünen Klinker. Diese Nachbarschaften, die zwar selten und dann aber mit großem Unverständnis erzwungen werden, können nachhaltig ganze Straßenzüge oder Quartiere gestalterisch schädigen.

7.2 Leitmaterial und Farbe

Der größte Teil des Baugebietes soll den Charakter einer „weißen Siedlung“ erhalten. Dieser Leitgedanke resultiert aus dem Wettbewerb von 1997, der für die ersten beiden Bauabschnitte der Entwicklungsmaßnahme „Vogelrutherfeld“ durchgeführt wurde. Da das „Vogelrutherfeld“ in Gänze ein eigenständiges Quartier darstellt, wird dieser Leitgedanke auch für diesen Bauabschnitt/ Bebauungsplan fortgeführt.

Hier sollen analog der bereits realisierten Bauabschnitte nur weiße Putzfassaden oder weiße Verblendsteine zulässig sein.

Ein jeweils zweites Material, zum Beispiel im Sockelbereich, kann die Fassade etwas stärker gliedern. Es darf aber nur untergeordnet mit einem Flächenanteil bis zu 1/3 der jeweiligen Fassade eingesetzt werden, um den Vorrang von „weiß“ nicht zu unterlaufen. Doppelhäuser sind in allen Bereichen in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszubilden. Mit dieser Festsetzung soll ein harmonisches Erscheinungsbild erzielt werden.

Das Baugebiet „Vogelrutherfeld“ stellt sich als ein Baugebiet mit kleinteilig strukturierter Eigentumsituation dar. Aufgrund der großen Vielfalt von Materialien und Farben bei Pflasterungen auf dem Markt, werden zur Vermeidung der bunten Vorgärten die Farben für die Wegebefestigungen auf Grau- und Anthrazittöne beschränkt.

7.3 Dachformen

Die Dachform ist ein wesentliches Gestaltungselement. Das Dach verleiht dem Haus sein Gepräge und ist in der Regel typisch für ein bestimmtes Gebiet. Die Ausbildung einer ortsbildprägenden, zusammenhängenden Dachlandschaft ist für das Vogelrutherfeld ein vorrangiges Ziel der städtebaulichen Planung. Doppelhäuser sind in ihrer Dachgestaltung einheitlich auszubilden. Mit dieser Festsetzung soll ein einheitliches Erscheinungsbild erzielt werden.

7.4 Dachaufbauten

Zur Stärkung des kleinstrukturierten Neubaubereichs werden Festsetzungen zu den Dachaufbauten getroffen. Zur Vermeidung von Gaubenbändern und einem damit verbundenen höheren Gesamteindruck der Gebäude werden Festsetzungen zur Länge und Höhe der Dachaufbauten und zu den Abständen untereinander getroffen.

7.5 Dachmaterial und Farbe

Die Dachfarbe der Gebäude ist grundsätzlich „Grau“. Die Dächer sind mit Pfannen- oder Blecheindeckungen auszubilden. Außerdem sind die Gauben entsprechend an das Hauptdach anzupassen. Insbesondere für die Fernwirkung der von weitem sichtbaren Ortssilhouette ist ein einheitlicher Farbton von großer Bedeutung.

Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, da reflektierende Sonnenstrahlen Störungen auf die benachbarte Bebauung hervorrufen können.

7.6 Wintergärten

Wintergärten sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit soll die beabsichtigte klare Fassung des Straßenraums nicht durch Wintergärten, die an ein Gebäude angebaut sind, zergliedert werden. Die in Glasbauweisen errichteten Ausbauten sind daher auf der privaten Gartenseite zulässig. Bei dem Bau von Wintergärten sind vorgestellte Bauteile in leichter Bauweise zu erstellen und

- in der Front und
- im Dachbereich

zu verglasen. Damit ist sichergestellt, dass diese unselbstständigen baulichen Anlagen durch ihre Transparenz kein zusätzliches Bauvolumen darstellen.

7.7 Werbeanlagen

Die eingeschränkte Zulässigkeit von Werbeanlagen in Wohngebieten soll den Charakter des Gebietes, des Straßenraumes und des Ortsbildes schützen. Im Bebauungsplan werden deshalb Festsetzungen getroffen, die die Größe der Werbeanlagen, deren Standort und Anzahl beschränkt.

7.8 Einfriedungen

Mit Rücksicht auf das Ortsbild wird das Materialspektrum der Einfriedungen eingegrenzt und die Höhe der Einfriedung auf eine maximale Höhe begrenzt. Um eine einheitliche Höhe der Einfriedungen zu erzielen, ist die Geländehöhe des vorgefundenen, unveränderten Grundstückes maßgeblich. Der Geländeverlauf ergibt sich in der Regel aus der örtliche Straßenhöhe und der Höhe der Transportmulde. Andere Einfriedungen, insbesondere Jäger- oder Holzflechtzäune sind aufgrund der hohen Verwitterungsneigung unzulässig. Die Grundstücksabgrenzungen im Bereich der Terrassen werden dahingehend eingegrenzt, als dass sie sich an den Proportionen und den verbauten Materialien der Gebäude orientieren.

7.9 Vorgartenzone

Der Bebauungsplan setzt eine „Vorgartenzone“ nach landesrechtlichen Vorschriften fest, für die besondere Gestaltungs- und Bauvorschriften gelten. Sie soll eine durchgrünte und insbesondere auch durchlaufende Vorzone vor den Häusern absichern.

Der eingeschränkte Gestaltungsrahmen innerhalb bzw. entlang der „Vorgartenzone“ soll den Charakter des Straßenraumes und des Ortsbildes prägen und die Durchgängigkeit sowie die gestalterische Verbindung zwischen den einzelnen Baugrundstücken herstellen. Die Vorgartenbereiche werden damit zu einem „halböffentlichen Raum“.

In allen Baugebieten sind Standplätze für Abfallbehälter in der festgesetzten „Vorgartenzone“ nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden. Damit soll eine gestalterische verträgliche Lösung und ein hygienisch wirkendes Erscheinungsbild der Abfallstationen gesichert werden.

8. Lärmschutz

Das schalltechnische Gutachten des BP 254 (siehe Kursiv-Text unten) hat nach wie vor Bestand und ist von der 1. Änderung nicht betroffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein schalltechnisches Gutachten durch das Ing.- Büro Graner und Partner mit Datum vom 21.01.2013 erstellt worden.

Im vorliegenden schalltechnischen Gutachten wurden die Geräuschemissionen durch Straßenverkehr untersucht.

Es zeigt sich, dass aufgrund der Verkehrsbelastung der tangierenden Straßen in Teilbereichen eine geringe Geräuschvorbelastung besteht. Durch Baukonstruktionen entsprechend dem Stand der Technik (Anforderungen gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau) wird ein ausreichender passiver Schallschutz gewährleistet und somit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Bebauungsplangebiet erfüllt.

Bei Beachtung der Vorgaben bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Weiterentwicklung des Bebauungsplangebietes im Einklang mit den Forderungen des Schallschutzes gegen Außenlärmwirkungen. Vor Aufstellung des Bebauungsplanes SI 254 wurden bereits folgende lärmindernde Maßnahmen realisiert.

- *Die K39 wurde bereits frühzeitig mit einem Lärmschutzwall hergestellt, um eine Wohnbebauung im Geltungsbereich des BP 254 realisieren zu können.*
- *Ebenfalls wurde im Planverfahren des BP 255 Nahversorgungszentrum Sindorf Nord die heranrückende Wohnnutzung dieses Bauabschnittes berücksichtigt.*
- *Der Bolzplatz im Bebauungsplan 257 wurde bereits mit Rücksicht auf die heranrückende Wohnbebauung mit einem Lärmschutzwall versehen.*

9. Veränderung der Geländeoberfläche

Um einen nachbarschaftlich angepassten Geländeverlauf im Bereich der Zufahrten und Zugänge (Vorgartenzone) zu erzielen, ist eine Veränderung des vorgefundenen Geländes auf das Höhenniveau der angrenzenden Straßen unerlässlich.

Darüber hinausgehende Veränderungen des Geländes, die sich zumeist nur auf einzelne Grundstücke beziehen sind hingegen unerwünscht und führen oftmals zu erheblichen Beeinträchtigungen an gemeinsamen Grundstücksgrenzen. Unterschiedliche Höhenlagen im Bereich benachbarter Gärten ermöglichen unerwünschte Einblicke in die privaten Gartenbereiche sowie verschiedene Einfriedungshöhen.

Aus diesen Gründen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die eine Veränderung der Geländeoberfläche beschränken bzw. im hinteren Grundstücksbereich ausschließen.

10. Altlasten

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

11. Bodenordnung

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

12. Kosten und Finanzierung

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.

13. Umweltbericht

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Voraussetzungen gem. § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB gegeben sind, wird ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Gem. § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

- Der Umweltbericht zum Bebauungsplan SI 254 hat nach wie vor Bestand.
- Mit der 1. Änderung ergibt sich keine Notwendigkeit eine erneute Artenschutzprüfung vorzunehmen.

14. Nachrichtliche Eintragungen

In die Planfassung des Bebauungsplanes sind Vorschläge zu möglichen Grundstücksteilungen nachrichtlich eingetragen worden.

Kerpen, im März 2018

Jörg Mackeprang
Abteilungsleiter 16.1