

**INHALTVERZEICHNIS**

**A. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS**

**1. ALLGEMEINE VORGABEN**

- 1.1 Lage und Begrenzung
- 1.2 Situation
- 1.3 Vorhandenes Planungsrecht (GEP/ FNP/ 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 und die überbaubaren 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 und (6) 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 öffentliche Grünflächen
- 4.4.3 Pflanzenlisten

**4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 1a BauGB und § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

**4.6 Umweltbelange / Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht**

**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

## **Anlage 3- Begründung zum BP 267 B/ 1. Änderung Seite 2 von 10**

### **BEGRÜNDUNG**

#### **A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

##### **1. ALLGEMEINE VORGABEN**

###### **1.1 Lage und Begrenzung**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE 267 B "Stiftsstraße / Filzengraben" liegt im Zentrum von Kerpen. Es wird im Süden durch die Grundstücksgrenze der Bebauung an Straße Filzengraben, im Westen durch die in Verlängerung der Vinzenzstraße verlaufende westliche Grundstücksgrenze der Bürgerbank, im Norden durch die neue Erschließungsstraße zwischen Vinzenzstraße und Filzengraben und im Osten durch die Bebauung an der Straße Filzengraben begrenzt.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Kerpen, Flur 42 die Flurstücke 424,426,427,428,429,430,431,432,433,434,435,436,437,438,439,440,441,442,443,454,455. Die Abgrenzung des Plangebietes ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1: 5.000 zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,1 ha.

###### **1.2 Situation**

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE 267 B wurden Gebäude an der Stiftsstraße und am Filzengraben errichtet. Die vorgesehenen 6 Stadthäuser an der neuen Straße zwischen Vinzenzstraße und Filzengraben sollen jetzt nicht mehr errichtet werden. Statt dessen ist es vorgesehen, hier ein Gebäude mit Geschosswohnungen zu errichten, um so dem Bedarf an Wohnungen in innerstädtischer Lage gerecht zu werden.

Gegenüber der Ertaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE 267 B ändert sich nur die geplante Art der Wohnungen, die Wohnungsanzahl und damit auch die Anzahl der erforderlichen privaten Stellplätze.

Das jetzt vorgesehene Gebäude im Änderungsbereich weist die gleichen Gestaltungsmerkmale auf wie das Gebäude am Filzengraben und setzt so die Architektur in diesem Ensemble fort.

Die Änderung dient der Innenentwicklung zu einer städtischen Wohnform in diesem Bereich.

###### **1.3 Vorhandenes Planungsrecht (GEP / FNP / BP)**

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

Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans KE 267 B. Für den Teil der 1. Änderung weist der Bebauungsplan KE 267 B als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet aus. Als Maß der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

GRZ = 0,6. Als Bauweise ist die geschlossenen Bauweise eine Geschossigkeit wird nicht vorgeschrieben. Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Attikahöhe geregelt für die der Bezugspunkt BzP2 mit einer Höhe von 85.96 ü.NN gilt. Es wird eine Höhe von 9,6 m über BzP2 festgesetzt.

### **2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Planungsziel für die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Realisierung eines 3 geschossigen Gebäudes für Mehrfamilienhaus-Wohnen (wobei das oberste Geschoss ähnlich einem Staffelgeschoss zurückspringt) mit 15 Wohnungen, die sich zur neuen Erschließungsstraße zwischen Vinzenzstraße und Filzengraben hin orientieren. Inhalt der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des oben bezeichneten Vorhabens zu schaffen. Die 1. Änderung des Bebauungsplan KE 267 B wird als vorhabenbezogener

Bebauungsplan (Vorhaben – und Erschließungsplan/VEP) gemäß § 12 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB entwickelt.

Die vom Vorhabenträger vorgelegte Konzeption zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben – und Erschließungsplan) wird Bestandteil der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE 267 B „Stiftsstraße/ Filzengraben“ im Stadtteil Kerpen.

Durch den Abschluss eines Durchführungsvertrages zum Vorhaben – und Erschließungsplan zwischen der Stadt Kerpen und dem Vorhabenträger wird die Realisierung des Vorhabens gewährleistet.

Erschlossen wird die Mehrfamilienwohnanlage über die Straße „Zur Alten Synagoge“, die als Verbindung zwischen Vinzenzstraße und Filzengraben entsteht.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vorhabengebiet nach den Festsetzungen der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE Nr. 267 B "Stiftsstraße / Filzengraben". Ein entsprechend erforderlicher geänderter Durchführungsvertrag wurde erarbeitet.

Folgende Bauausführung wird bei dem Vorhaben festgesetzt:

### **1. Rohbau und Baukonstruktion:**

Massive Konstruktion aus Decken, Unterzügen, Wänden und tragenden Innenwänden in Stahlbeton oder Mauerwerk gemäß Statik unter Berücksichtigung der Vorschriften gemäß *DIN 4108* (Wärmeschutz) und *DIN 4109* (Schallschutz). Nicht tragende Innenwände als Kalksandstein-Mauerwerk oder Vollgipsplatten.

### **2. Dachkonstruktion :**

Die **Flachdächer** werden in Flachdachausführung auf Betondecken gemäß DIN und Flachdachrichtlinie einschließlich Wärmedämmung mit darunter liegender bituminöser Dampfsperre als Kunststoff-Foliendach ausgeführt. Gefälle ca. 3 % nach Flachdachrichtlinie.

### **3. Fenster- und Außentüren:**

In den Treppenhäusern Aluminium-Leichtmetall-Konstruktionen oder Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, pulverbeschichtet, gemäß Ausführungsplanung des Architekten, Farbe anthrazitgrau.

Kunststoff-Fenster: Größtenteils (alle Wohnräume), bei verglasten Brüstungen als Isolier-Sicherheitsverglasung. Farbe innen weiß, außen Folienbeschichtet anthrazitgrau dunkel.

### **4. Fassaden und Gestaltung der Außenwände:**

#### **Außenputz als WDVS:**

Die Fassadenflächen erhalten ein gebrochen weißes mineralisches WDVS (Wärmedämmverbundsystem) Gesamtdicke ca. 11 cm als Dämmputz nach EN EV mit ca. 1-1,5mm Körnung als System STO oder gleichwertig. Das Vollwärmedämmsystem wird entsprechend den Dämmanforderungen der neuen Energieeinsparverordnung vorgesehen. Die Fassadenfarbgestaltung **weiß** gebrochen

### **5. Oberstes Geschoss:**

Es gibt drei Regelgeschosse, wobei das oberste Geschoss zur Straße hin um ca. 1,0 m zurückversetzt ist. Das Gebäude wird um 1 Geschoss niedriger als das Eckhaus am Filzengraben errichtet.

## **6. Balkone und Terrassen:**

Balkone als Betonkonstruktionen mit Betonwerksteinbelag im Kiesbett; Geländer Lochblech beschichtet anthrazit-grau auf feuerverzinkter Unterkonstruktion.

Terrassen EG in Betonwerksteinbelag Format 40/40 mit glatter Oberfläche im Kiesbett

## **7. Aufzugsanlagen**

Es werden zwei Treppenhäuser (ein Dreispänner und ein Zweispänner) mit behindertengerechten Aufzügen vom Kellergeschoss bis ins oberste Geschoss errichtet.

## **8. Außenanlagen:**

Hochwertige Freianlagengestaltungen im Garten- wie Straßenbereich gemäß Architektenplanung:

Abgrenzung der Müllbehälter-Abstellplätze nach Architektenplanung an der Zufahrt zur Stellplatzanlage über begrünte Stahlpergolakonstruktion mit Holz- Lärchenpergolen.

Hauszuwegungen: In Anpassung an die Umgebung gemäß Ausführungsplanung des Architekten und Verkehrsplaners in hochwertigem Betonwerksteinpflaster, grau.

Wege: Private Gartenwege in wassergebundenen Splittdecken mit hochwertigem Betonwerksteinpflaster- Randeinfassungen ca. 10/12.

8 Private Pkw-Abstellplätze und Garagen: offene Car-Port Konstruktion in Stahl /Holzkonstruktion nach Architektenlageplan, Dächer extensiv begrünt. Wände begrünt, bzw. Trespa Verkleidung Achsmaß 3,00 m. Abtrennung in feuerverzinkten Gitterkonstruktionen möglich. Fußboden im Betonwerksteinpflaster im Splittbett.

## **3. BELANGE VON KINDERN UND JUGENDLICHEN**

Die im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE 267 B festgesetzten Gemeinschaftsanlagen und Spielbereiche bleiben unverändert bestehen. Dadurch, dass die privaten Gärten der ehemals vorgesehenen Stadthäuser entfallen und eine zusammenhängende gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche im Innenhof der Bebauung entsteht, vergrößert sich auch der Spiel- und Aufenthaltsbereich für die Bewohner. Es wird ein großer zusammenhängender grüner Innenhof entwickelt, der über das Gehrecht für alle Anlieger zugänglich ist,

## **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) festgesetzt. Diese Festsetzung ist begründet in den Planungsabsichten und den bereits vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes. Das Plangebiet soll weiterhin als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Vorgesehen ist der Bau einer Wohnanlage aus 2- und 3-Spännern für 15 Wohnungen. Um den gewünschten Charakter eines Wohnquartiers nicht zu stören, werden die vorgesehenen Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **4.1.2 Maß der baulichen 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 vorhandenen, meist 3-geschossigen Häusern an der Stiftsstraße ein sehr hohes Maß der baulichen Nutzung auf und erreichen im Bestand Grundflächenzahlen von GRZ = 0,8 bis 1,0 und Geschossflächenzahlen von bis zu GFZ = 2,2 auf. Dieses begründet sich aus der

geschichtlich gewachsenen Situation der Innenstadtbebauung auf kleinen Parzellen und aus der städtebaulichen Zielsetzung, das Innenstadtgebiet auch durch innenstadtgerechte Baustrukturen dicht zu nutzen. Da durch die neue Bebauung ein von Bebauung oberhalb der Tiefgarage und im Bereich der Gärten 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. Das Freihalten der rückwärtigen Hofbereiche führt zu einer günstigen Durchlüftung und Belichtung der Wohnungen in den umgebenden Gebäuden, so dass gesundes Wohnen gesichert wird. Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Ausnutzung nicht entgegen und die vorgesehene Bebauung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung in dieser zentralen Lage. Für die Bereiche des Vorhabens wird nur die Grundflächenzahl im Bereich des Geschosswohnungsbaus gegenüber den Höchstwerten des § 17 (1) BauNVO erhöht ausgewiesen.

Dieses begründet sich durch die Bebauung innerhalb historisch bebauter Bereiche. Die Grundflächenzahl wird deshalb mit  $GRZ = 0,6$  festgesetzt. Auf diese Weise wird das städtebauliche Ziel erreicht, die geschlossene, städtebaulich dichte Baustruktur, die typisch für die Innenstadtsituation 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. Durch das Vorhaben entsteht in Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung 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 15,50 m festsetzt. Diese Bautiefe orientiert sich zum einen an der vorhandenen Bebauung, zum anderen an dem Vorhaben der geplanten Wohnanlage. Die Gebäude werden im Plangebiet als 3-geschossig bebaut vorgesehen, eine Geschossigkeit wird nicht festgesetzt, da die Höhe des Gebäudes durch die Höhe der Attika zwingend festgesetzt wird. Als Dachform ist Flachdach mit sehr flacher Dachneigung vorgesehen. Hierdurch wird der Dachformen im Vorhabenbereich bei der anschließenden Bebauung Rechnung getragen.

#### **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, wurde durch das Vorhaben der Mehrfamilienbebauung an der Straße Filzengraben eine Tiefgarage vorgesehen. Auf diese Weise wurden die privaten Stellplätze, die im Rahmen des Vorhabens nachzuweisen sind, in der in das Gelände integrierten Tiefgarage mit Zufahrt vom Filzengraben untergebracht. Insgesamt wurden hier 25 private Stellplätze vorgesehen, die jedoch nur zu einem sehr geringen Teil genutzt werden, da es sich bei den Bewohnern der Seniorenwohnungen um Bewohner mit nur geringerem Stellplatzbedarf handelt. Aus diesen Gründen stehen in der Tiefgarage für die neuen Wohnungen private Stellplätze zur Verfügung. Für die Wohnanlage ist am Ende der Gebäudezeile weiteres Parken in einer kleinen Carportanlage für 8 Stellplätze vorgesehen. Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Damit soll auch eine weitere unregelmäßige Versiegelung von Grundstücksflächen insbesondere im Bereich des Wohnhofes vermieden werden. Um weitere bauliche Maßnahmen in dem 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 grüne Wohnhof erhalten bleiben.

#### **4.2 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB**

#### **4.2.1 Äußere Erschließung und Verkehrskonzept**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE 267 B umfasst keine öffentlichen Verkehrsflächen. Das Plangebiet ist über die neue Verbindungsstraße und die Straße Filzengraben an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

#### **4.2.2 Innere Erschließung**

Eine zusätzliche innere Erschließung wird nicht erforderlich. Die Stellplätze werden über eine festgesetzte Gemeinschaftsfläche erschlossen.

#### **4.2.3 Ruhender Verkehr**

Den 15 Wohnungen und Nutzungen werden 7 Stellplätze in der Tiefgarage zugeordnet. Die restlichen Wohneinheiten erhalten eine Gemeinschaftsanlage für 8 Stellplätze als Carports an der westlichen Grundstücksgrenze.

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

#### **4.3.1 Ver- und Entsorgungsflächen**

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 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**

Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten. Der Bebauungsplan wird deshalb ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Es handelt sich bei der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um Flächen der Innenentwicklung, die bereits im Altbestand teilweise versiegelt und bebaut waren und für die es einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, der in diesem Teilbereich geändert werden soll.

#### **4.4.2 Öffentliche Grünflächen**

Im Bereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE 267 B werden keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

#### **4.4.3 Pflanzlisten**

Die durch die Pflanzenlisten festgesetzte Pflanzenauswahl orientiert sich einerseits an der potentiellen natürlichen Vegetation. Andererseits werden für einen Siedlungsbereich typische Arten ausgewählt, die sowohl durch Blüten, Früchte, Blattfärbungen etc. gestalterische Qualitäten aufweisen als auch an die besonderen Standortbedingungen innerhalb von Ortslagen angepasst sind. Durch die festgesetzte Artenauswahl werden so die

Voraussetzungen geschaffen, dass sich Teillebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzengemeinschaften bilden können, ohne dass die gestalterisch-ästhetischen Gesichtspunkte, die einen Siedlungsraum prägen, vernachlässigt werden.

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

#### **4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 1a BauGB und § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Grundsätzlich ist 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 (bis 3-geschossiger Gebäuderiegel entlang der Straße) 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 eine 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.

#### **4.6 Umweltbelange / Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht**

Entsprechend den rechtlichen Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a (2) BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von

↓ der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

↓ dem Umweltbericht nach § 2a BauGB

↓ von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen und

↓ nach § 4c BauGB kein Monitoring durchgeführt.

Hierdurch soll eine gezielte Schaffung von Baurecht an einem Standort innerhalb des Siedlungsbereiches in angemessener Frist erreicht werden.

### **5. ALTLASTEN**

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 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 der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden durch den Vorhabenträger übernommen.

## **8. STRUKTURDATEN**

### **8.1 Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes**

#### **8.1.1 Flächen**

ha %

**Gesamtfläche (Bruttobauland)** 0,1 100,0

davon

↓ öffentliche Verkehrsfläche 0 0

**Verbleibendes Nettobauland** 0,1 100,0

davon

↓ Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,1 100,0

#### **8.1.2 Grundstücke, Wohneinheiten**

Gemäß dem Vorhaben im Bebauungsplangebiet ergeben sich 15 neue Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus.

#### **8.2 Einwohner**

Die zu erwartende Einwohnerzahl im Änderungsbereich ermittelt sich wie folgt:

15 WE Wohnungen x 1,5 EW / WE = ca. 23 Einwohner