

## INHALTSVERZEICHNIS

### BEGRÜNDUNG

- 1. Allgemeine Vorgaben**
  - 1.1 Verfahrensstand
  - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.3 Bestehende Situation  
Städtebau
  - 1.4 Vorhandenes Planungsrecht  
Flächennutzungsplan  
Bebauungsplan
- 2. Ziel und Zweck der Planung**

Allgemeine Ziele
- 3. Begründung der Planinhalte**
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 3.4 Bauweise
  - 3.5 Stellung baulicher Anlagen
- 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
  - 4.1 Nebenanlagen
  - 4.2 Garagen und Stellplätze
- 5. Fläche für den Gemeinbedarf**
- 6. Zahl der Wohneinheiten**
- 7. Verkehrsflächen**
  - 7.1 Erschließung
  - 7.2 Ruhender Verkehr
  - 7.3 Verkehrsgrünflächen
- 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- 9. Beseitigung von Niederschlagswasser**
- 10. Grünflächen, Ökologie**
  - 10.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 10.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
  - 10.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**11. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

Gebäudehöhen

Dachformen

Nebenanlagen

Freiflächen

Werbeanlagen

**12. Schallimmissionen**

**13. Kennzeichnungen**

Überschwemmungsgebiet

Ehemaliges Freibadgelände - Altlast

**14. Empfehlungen**

Ökologisches Bauen

**15. Bodenordnung**

**16. Kosten und Finanzierung**

**17. Strukturdaten**

## **BEGRÜNDUNG**

### 1. Allgemeine Vorgaben

#### 1.1\_ Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Umwelt der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung vom 1.6.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes HO 181 " Bohmanns Kau " gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 11.8.1999 bis 13.9.1999 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 9.8.1999 benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 13.9.1999 gebeten.

#### 1.2\_ Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes HO 181 " Bohmanns Kau " liegt am westlichen Rand des Stadtteiles Horrem. Es wird im Norden durch die Merodestraße, im Osten durch die Straße " Am Stadion ", im Westen überwiegend durch den Waldrand an der " Kleinen Erft " (NSG Parrig) und im Süden durch die Ketteler Straße, bzw. die südliche Grenze der Kita " Spielkiste " begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,5 ha.

Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan, die genaue Abgrenzung dem Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

#### 1.3\_ Bestehende Situation

##### Städtebau

Der Kernbereich des Plangebietes wird durch die Sportplatzflächen des " Graf - Berghe - von Trips - Stadion " - Rasen - und Tennenplatz bestimmt. Das Außengelände des ehemaligen Freibades Horrem , das nördlich an die Sportflächen angrenzte ist durch Fußwege und Parkbänke zu einer öffentlichen Grünfläche umgestaltet worden. Die Becken des ehemaligen Freibades wurden im Zuge des Abrisses der Aufbauten im Jahre 1997 verfüllt, zurzeit stellt sich dieser Bereich als Rasenfläche dar. Südlich der Sportanlagen grenzen eine Grünfläche mit Spielplatz, sowie eine Schützenhalle und die Vereinshalle des ortsansässigen Brieftaubenzüchtervereins an.

Südlich der Ketteler Straße liegt das Gelände der Kindertagesstätte " Spielkiste " - dieser Standort soll aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten zugunsten eines Neubaus auf der Fläche des ehemaligen Freibades aufgegeben werden. Die unmittelbar östlich und südlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung wird überwiegend durch eingeschossige Einzel - und Doppelhäuser aus den 70ziger und 80ziger Jahren bestimmt. Die Bebauung entlang der an das Plangebiet angrenzenden Merodestraße wurde überwiegend in den 50ziger und 60ziger Jahren errichtet.

Westlich grenzt das Naturschutzgebiet " Parrig " , mit dem Graf - Eduard - Park, und der " Kleinen Erft " an das Plangebiet. Erhaltens- und schützenswerte Bäume befinden sich auf dem ehemaligen Außengelände des Horremer Freibades, sowie

nördlich und südwestlich der Sportanlagen und entlang der Merodestraße im Norden des Plangebietes.

#### **1.4 Vorhandenes Planungsrecht**

##### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen (1. Änderung) stellt für den Bereich der Sportanlagen Grünfläche mit der Zweckbestimmung " Sportplatz " dar. Der Bereich des ehemaligen Freibades ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Badeplatz" dargestellt. Südlich der Kettelerstraße ist der Standort der Kita " Spielkiste " als Fläche für den Gemeinbedarf , Zweckbestimmung " Kindergarten " , dargestellt.

Für die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bereiche wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert.

##### **Bebauungsplan**

Die Fläche der Kita " Spielkiste " liegt im Geltungsbereich des seit dem 10.11.1984 rechtswirksamen Bebauungsplanes Horrem 2a/1 " Hemmersbacher Vorbenden " - dieser setzt für den betreffenden Bereich gem. § 9 (1) Nr.5 BauGB " Flächen für den Gemeinbedarf " - Zweckbestimmung " Kindergarten " fest.

Der übrige Bereich des Plangebietes - Sportflächen, Gelände ehemaliges Freibad befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 1.4.1969 rechtswirksamen Bebauungsplanes HO 2a (1. Änd.) " Am Stadion ". Die o.g. Flächen sind als Grünfläche - Zweckbestimmung " Parkanlage " bzw. Sportplatz ohne konkrete Flächenzuweisung festgesetzt.

Durch die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes HO 181 "Bohmanns Kau" werden die Teilflächen der beiden Bebauungspläne überplant.

#### **2. Ziel und Zweck der Planung**

##### Allgemeine Ziele

Unmittelbarer Planungsanlass ist es, eine planungsrechtliche Grundlage für den Bau einer fünfzügigen Kindertagesstätte auf dem Gelände des ehemaligen Freibades zu schaffen.

Weiterhin werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes HO 181 folgende planerische Zielsetzungen verfolgt :

- Umwidmung der derzeitigen Kita - Fläche an der Ketteler Straße in Anpassung an die benachbarten Nutzungen zu Wohnbauflächen
- planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Sportanlagen, sowie der Flächen des Schützenheimes und des Vereinsheimes
- Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Grünflächen und ökologischen Strukturen einschließlich des schützenswerten Baumbestandes

#### **3. Begründung der Planinhalte**

##### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des reinen Wohngebietes (WR) und der Ausschluss der nach § 3

Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im WR zulässigen Nutzungen für die Neubaubereiche unterstützt das städtebauliche Ziel der Schaffung eines ruhigen, geschützten Wohngebiets. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung an der Van - Gogh - Straße bzw. Boisdorfer Straße im Bebauungsplan 2 a/1 " Hemmersbacher Vorbenden " ebenfalls festgesetzten Art der baulichen Nutzung - " Reines Wohngebiet "(WR).

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Definiert wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ). Die differenzierte Ausweisung der GRZ entspricht dem Ziel der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Die Gebäudehöhen werden in den reinen Wohngebieten (WR) als Obergrenze der Traufhöhe bzw. als Obergrenze der Firsthöhe festgesetzt, um eine möglichst homogene Gestaltqualität innerhalb der einzelnen Baufenster zu gewährleisten. Die festgesetzten Trauf - und Firsthöhen orientieren sich an den vorhandenen Höhen innerhalb der Bestandsbereiche an der Boisdorfer Straße und Van - Gogh - Straße.

Die Trauf- und Firsthöhen sind relativ zu Bezugspunkten - Oberkante bestehende Kanaldeckel - festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen der Geländeoberfläche sind insgesamt 4 Höhenbezugspunkte festgesetzt worden.

Für das Schützenheim, Vereinsheim , Sportlerheim und die geplante Kindertagesstätte ist keine GRZ festgesetzt, die Baumöglichkeiten sind durch die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend definiert. Es wird lediglich eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um eine Einordnung der Baukörper in die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung bzw. eine Integration in das Landschaftsbild planerisch zu gewährleisten.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen abgegrenzt und in baukörperähnlicher Darstellung festgelegt.

Die überbaubare Fläche der Wohngebiete orientiert sich bzgl. der zulässigen Bautiefe an den Bestandsbereichen an der Boisdorfer Straße und Van - Gogh - Straße. Um geringfügige Erweiterungen für Anbauten wie Wintergärten o.Ä. zuzulassen, ist ausnahmsweise ein Überschreitung der zulässigen Baugrenze festgesetzt worden.

Für Vereins - Schützen - und Sportlerheim sind die überbaubaren Flächen über den derzeitigen Gebäudebestand hinaus festgesetzt worden um Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten.

Für die Baufläche der Kindertagesstätte ist eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt worden , damit ausreichend Spielraum für die Gestaltung dieses öffentlichen Gebäudes gewährleistet wird.

### 3.4 Bauweise

Für die reinen Wohngebiete wird in Anpassung an die bestehende Bebauung eine offene Bauweise und die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt.

### **3.5 Stellung baulicher Anlagen**

Die Festlegung der Firstrichtungen in den reinen Wohngebieten erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die einheitliche Ausrichtung der Baukörper in Anpassung an die bestehende Bebauung zum Straßenraum sicherzustellen, gegenseitige Verschattungen zu minimieren und eine einheitliche Gesamtgestalt zu wahren.

## **4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

### **4.1 Nebenanlagen**

In den reinen Wohngebieten (WR) werden zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen sowie zur Begrenzung der Bodenversiegelung die nach § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen auf ein maximal zulässiges Höchstmaß je Grundstück begrenzt.

### **4.2 Garagen und Stellplätze**

Um die Gartenbereiche der reinen Wohngebiete vor Störungen zu schützen sind Garagen und private Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig.

## **5. Fläche für den Gemeinbedarf**

Die Fläche der zukünftigen Kindertagesstätte auf dem ehemaligen Freibadgelände ist gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB entsprechend der angestrebten Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung " Kindertagesstätte " festgesetzt worden.

## **6. Zahl der Wohneinheiten**

In den reinen Wohngebieten (WR) wird die maximale Zahl der Wohneinheiten auf 2 WE je Gebäude beschränkt, um das ausdrücklich festgelegte städtebauliche Ziel der Realisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern in diesem Ergänzungsbereich zur bestehenden Bebauung sicherzustellen.

## **7. Verkehrsflächen**

### **7.1 Erschließung**

Das Plangebiet ist über bestehende Straßen an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Zur Erschließung der Wohnbauflächen (Baufenster 2 und 3) wird die Van - Gogh - Straße in Höhe der Wendeanlage um ca. 40 m in Richtung Ketteler Straße verlängert. Da lediglich ca. 4 Wohngebäude erschlossen werden, ist eine Wendeanlage am Ende der verlängerten Van - Gogh - Straße nicht notwendig.

Die verlängerte Van - Gogh - Straße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ entsprechend Verkehrszeichen 325 / 326 StVO festgesetzt. Die Breite der Erschließungsanlage sichert die Anfahrbarkeit der Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen.

Durch die Verlängerung der Van - Gogh - Straße ist zukünftig eine direkte Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die Ketteler Straße gewährleistet.

Die bestehenden Straßen und öffentlichen Stellplätze sind entsprechend ihrer Verkehrsfunktion überwiegend als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

## **7.2 Ruhender Verkehr**

Für die zusätzliche Wohnbebauung ist eine Anlage zusätzlicher öffentlicher Stellplätze nicht erforderlich, da in unmittelbarer Nähe (Ketteler Straße) ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen.

Der Stellplatzbedarf für die Kindertagesstätte ist auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

## **7.3 Verkehrsgrünflächen**

Die Festsetzung von Verkehrsgrünflächen im Bereich Ketteler Straße dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Grünflächen.

## **8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung und Unterhaltung bestehender Kanaltrassen werden im Bebauungsplan Geh - Fahr - und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger ausgewiesen.

## **9. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Die Ver - und Entsorgung der zusätzlichen Bauflächen (WR, Kindertagesstätte) erfolgt über bestehende Leitungstrassen.

Bzgl. der Verpflichtungen des § 51 a LWG das Regenwasser zu versickern, bzw. ortsnah einem Gewässer zuzuleiten ist für den Bebauungsplan HO 181 " Bohmanns Kau " die Ausnahmeregelung des § 51 a Abs. 4 Satz 2 LWG aus folgenden Gründen anzuwenden:

Eine nach bisherigem Recht genehmigte Kanalisationsnetzplanung besteht bereits. Diese sieht vor, dass das Niederschlagswasser gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird.

Der technische und wirtschaftliche Aufwand, um den Verpflichtungen des § 51 a LWG nachzukommen, ( Aufbau eines Trennsystems), wäre unverhältnismäßig, da ein Mischsystem mit Hauptsammler bereits besteht.

## **10. Grünflächen, Ökologie**

Nach § 1 (5) und (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein beplantes Gebiet im Sinne des § 30

BauGB. Ein Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8a BNatSchG ist lediglich für die über die Festsetzungen der Bebauungspläne HO 2/1. Änderung und HO 2a/1 hinausgehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft , erforderlich.

Aus der Bilanzierung der ökologischen Eingriffe (Anlage 5) zum Bebauungsplan geht hervor, dass ein erweiterter Ausgleichsbedarf von 12.431 Bewertungspunkten (Bewertung nach Froehlich und Sporbeck) besteht.

Als ökologische Ausgleichsfläche für die durch Festsetzungen des BP 181 präjudizierten Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine Fläche westlich des bestehenden Tennenplatzes (Ordnungsnummer 8.1) als Fläche " für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft " , gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt worden.

Zurzeit stellt sich diese Fläche als Rasenfläche ohne Gehölzbestand dar. Der derzeitige Biotopwert ist mit 6 BW anzusetzen. Durch entsprechende Anpflanzungen gem. den Maßgaben des Bebauungsplanes ist eine Wertsteigerung von 10 BW anzusetzen. Der Ausgleichswert dieser 1.600 m<sup>2</sup>-großen Fläche beträgt 16.000 Bewertungspunkte. Es liegt somit eine Überkompensation von ca. 3600 BW = 28 % vor. Um eine ökologisch sinnvolle Arrondierung der an die Kompensationsfläche angrenzenden Waldflächen erreichen zu können, ist diese Überkompensation planerisch angemessen.

Der Flächenbedarf an Ausgleichsfläche für die jeweiligen Eingriffe in den Naturhaushalt beträgt für die geplante Kindertagesstätte 364 m<sup>2</sup> , die Wohnbauflächen 530 m<sup>2</sup>, die Erweiterungsmöglichkeit des Vereinsheim und Sportlerheim je 60 m<sup>2</sup>, Erweiterungsmöglichkeit Schützenheim 106 m<sup>2</sup> und die Verlängerung der Van - Gogh - Straße 122 m<sup>2</sup>.

#### **10.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Anpflanzungen auf der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Grünfläche (Ordnungsnummer 8.1) kompensieren rechnerisch die durch Baumaßnahmen verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt.

Durch eine naturnahe Aufforstung der Fläche mit Gehölzen die in den angrenzenden Waldgebieten heimisch sind, soll eine Arrondierung der bestehenden Waldflächen und eine Integration der Sportflächen in das Landschaftsbild erreicht werden.

#### **10.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen**

Die Erhaltung von großkronigen Einzelbäumen, sowie von bestehenden Grün - und Vegetationsflächen folgt dem Vermeidungsgebot des § 8a BNatSchG und bildet die Grundlage der Grünkonzeption des Bebauungsplanes.

#### **10.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen dienen der Sicherung der Grünkonzeption des Bebauungsplanes, der Berücksichtigung Umwelt schützender Belange im Sinne von § 1 a BauGB und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne von § 1 (5) Nr. 4

BauGB.

## 11. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Aufgabe der Bauleitplanung ist nach § 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.

Ziel des Bebauungsplans ist u.a. die Entwicklung einer qualitätvollen Ergänzung des bestehenden Wohnquartiers , und eine Einfügung in den Charakter der umgebenden Baustruktur unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte des Bauens. Aus diesen Zielvorstellungen begründen sich die getroffenen Gestaltungsvorschriften auf bauordnungsrechtlicher Grundlage:

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

Die getroffenen Vorschriften zu Gebäudehöhe, Dachformen und -gestaltung zielen darauf ab, in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Grundstruktur der Bebauung festzulegen. Dabei ist neben dem Gestaltungsaspekt beabsichtigt, durch die Ausrichtung eines großen Teils der Baukörper nach Süden die Möglichkeit solarer Energiegewinne (passiv und aktiv) zu eröffnen.

### **Gebäudehöhen**

Die Definition der Sockelhöhe der Gebäude dient als ergänzende Bestimmung zu den Höhenfestsetzungen gem. Punkt 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen und ist wie diese relativ zu dem Bezugsniveau Bezugspunkt OK Kanaldeckel festgelegt.

### **Dachformen**

Die Vorschriften zu Dachform, Dachneigung und Gestaltung von Dachaufbauten bzw. -einschnitten definieren einen Gestaltungsrahmen, der eine homogene Grundstruktur der Bebauung sicherstellt, im Einzelfall aber Gestaltungsspielraum belässt.

### **Nebenanlagen**

Die Vorschriften zur Gestaltung der Nebenanlagen zielen darauf ab, eine homogene Grundstruktur der einzelnen Bauabschnitte durch abschnittsweise einheitliche Gestaltung der wesentlichen Elemente des Wohnumfeldes sicherzustellen.

### **Freiflächen**

Die Vorschriften zur Gestaltung der Freiflächen zielen ab auf die Nutzung des grünen Gestaltungspotentials innerhalb des Baugebietes sowie der Vermeidung eines übermäßigen Grades der Bodenversiegelung, entsprechend der Grünkonzeption des Bebauungsplanes.

### **Werbeanlagen**

Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass der Charakter des Wohngebietes nicht beeinträchtigt wird.

## 12. Schallimmissionen

Das Ingenieurbüro Graner & Partner (Bergisch Gladbach) ist seitens der Stadt

Kerpen, Fachbereich 5 beauftragt worden, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, welches die auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Schallimmissionen durch die bestehenden Sportplätze, Vereinsheim (Taubenzüchterverein) und Schützenheim untersucht.

In dem schalltechnischen Gutachten wurden neben der Nutzungen durch die Sportanlagen auch die auf die Wohnnutzung einwirkenden Schallimmissionen durch Besucherverkehr berücksichtigt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis :

“ Die Sportanlage überschreitet die Immissionswerte an Sonntagen tagsüber bei Spielbetrieb um bis zu 2 dB (A). Durch den Bestandsschutz kann allerdings eine Überschreitung von bis zu 5 dB (A) toleriert werden.

Die beiden anderen Vereinsanlagen wurden zusammengefasst beurteilt, da sie räumlich und organisatorisch miteinander in Verbindung stehen. Bei üblicher Nutzung der beiden Anlagen können die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. “

Die Festsetzung aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der auf die Wohnbebauung einwirkenden Schallimmissionen ist nicht erforderlich.

### 13. Kennzeichnungen

#### **Überschwemmungsgebiet**

Teile des Plangebietes befinden sich in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet. Der Bereich der geplanten Wohnbebauung ist zurzeit bereits durch einen Kindergarten bebaut. Es liegt demnach keine Erweiterung des Siedlungsraumes vor. Der MURL - Erlass vom 7.4.1998 bzw. vom 15.2.1999 “ Anpassung der Ziele der Raumordnung - Verwirklichung des vorbeugenden Hochwasserschutzes “, ist nicht zu berücksichtigen, da keine zusätzlichen Siedlungsflächen festgesetzt werden.

Bauvorhaben innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach LWG durch die Untere Wasserbehörde des Erftkreises in Bergheim.

#### **Ehemaliges Freibadgelände - Altlast**

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes (geplanter Standort Kindertagesstätte) befand sich bis 1997 das Freibad Horrem. Im Zusammenhang mit dem Abriss der Schwimmbecken und Hochbauten wurde Recycling - Material zur Verfüllung der entstandenen Gruben verwendet. Bei einer Überprüfung des Recycling - Materials durch die Baustoffprüfstelle Erftlabor (Euskirchen) wurde 1997 in Einzelproben ein Gehalt an polyzyklisch - aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt, der über dem Prüfwert nach dem Bundes - Bodenschutzgesetz liegt.

Mit der Auflage das Recycling - Material mit einer 50cm starken Bodenschicht zu überdecken - wurde mit Verfügung vom 6.1.1998 die wasserrechtliche Erlaubnis durch den Erftkreis (Untere Wasserbehörde) zur Verfüllung der ehemaligen Becken erteilt. Das Bodenmaterial wurde gem. der Auflagen aus der Verfügung der UWB

sachgemäß aufgebracht - der gutachterliche Nachweis über die Eignung des Materials erfolgte durch ein Bodengutachten des Ingenieurbüros Dr. Tillmanns & Partner (Bergheim).

Als weitere Auflage wurde seitens der UWB verfügt, dass diese Fläche nur mit Rasen bepflanzt werden darf und eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig ist.

Die Lage der verfüllten Becken - Ordnungsnummer A und B - ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes als " Fläche deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind," gekennzeichnet worden.

#### 14. Empfehlungen

##### Ökologisches Bauen

Durch die Empfehlungen zum ökologischen Bauen sollen Bauherren und Architekten angeregt werden, einen Beitrag zum nachhaltigen Städtebau zu leisten. Die Verwendung von umweltfreundlichen Baustoffen, Solaranlagen oder eine energiesparende Bauweise trägt dazu bei, dass Emissionen, die bei der Herstellung von Baustoffen bzw. bei der Energieversorgung von Gebäuden entstehen, reduziert werden können

#### 15. Bodenordnung

Da die überplanten Flächen (WR , Kindertagesstätte) des Bebauungsplanes im städtischen Besitz liegen, wird die Bebauung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes im Rahmen einer privaten Bodenordnung erfolgen.

#### 16. Kosten und Finanzierung

Die Erschließung der Baugrundstücke an der verlängerten Van - Gogh - Straße wird durch die Stadt Kerpen erfolgen. Die Erschließungskosten, einschließlich der Kosten für die Realisierung der durch den Straßenbau bedingten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden als Erschließungsbeiträge mit den zukünftigen Anwohnern abgerechnet.

Haushaltsmittel der Stadt Kerpen sind für den Neubau der Kindertagesstätte zur Verfügung zu stellen.

##### Erschliessungskosten

1)	Ausbau Verlängerung Van - Gogh - Straße	250 m <sup>2</sup> x 200 DM/m <sup>2</sup>	=	<b>50.000 DM</b>
2)	Hausanschlüsse Kanal Van - Gogh - Straße	6 Stk. x 5.000 DM/Stk.	=	<b>30.000 DM</b>
3)	Straßenbeleuchtung Van - Gogh - Straße	2 Stk. x 3.000 DM/Stk. =		<b>6.000 DM</b>
4)	Anpflanzung Ausgleichsfläche	1.600 m <sup>2</sup> x 15 DM/m <sup>2</sup>	=	<b>24.000 DM</b>
5)	Neubau KITA incl. Außenanlagen ( Kostenanteil Stadt)		=	<b>ca. 1.75 Mio . DM</b>

**Gesamtkosten :** ca. 1.86 Mio. DM

**Hinweis :** Herstellungskosten brutto ohne Grunderwerb

**17. Strukturdaten**

<b>Plangebietsgröße: 65.100 qm (6.51 ha)</b>	
<b>Davon anteilig :</b>	<b>Größe</b>
<b>Wohnbaufläche (Planung)</b>	<b>3.600 qm (5.5 %)</b>
<b>Sonderbaufläche (Bestand - Schützenheim)</b>	<b>2.600 qm (4.0 %)</b>
<b>Sonderbaufläche (Bestand - Vereinshaus)</b>	<b>2.500 qm (3.8 %)</b>
<b>Gemeinbedarfsfläche (Planung - Kita)</b>	<b>4.500 qm (6.9 %)</b>
<b>Bauland insgesamt</b>	<b>13.200 qm (20.2 %)</b>
<b>Verkehrsfläche (Bestand + Planung)</b>	<b>3.000 qm (4.6 %)</b>
<b>öffentliche Parkanlage (Bestand)</b>	<b>11.000 qm (16.9 %)</b>
<b>öffentliche Grünfläche (Bestand)</b>	<b>5.200 qm (8.0 %)</b>
<b>Sportplätze (Bestand)</b>	<b>32.700 qm (50.2 %)</b>
<b>Baugebiet</b>	<b>51.900 qm (79.8 %)</b>
<b>Bruttogeschoßfläche (Wohnbebauung Z = 1 + D)</b>	<b>ca. 1.000 qm</b>
<b>Bebauung/Bauweise</b>	<b>ca. 6 Einzelhäuser</b>
<b>Zahl der Wohneinheiten</b>	<b>6-9 WE</b>

Kerpen , 17. Januar 2000