

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

- 1.1 Bisheriges Verfahren
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Geltendes Planungsrecht

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Begründung der Planinhalte

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
- 3.4 Erschließung
- 3.5 Ruhender Verkehr
- 3.6 Ökologie
- 3.7 Kleinkinderspielplatz
- 3.8 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
- 3.9 Ver- und Entsorgung
- 3.10 Altlasten
- 3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Bodenordnung

5. Erschließung und Durchführung der Hochbaumaßnahmen

6. Kosten

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 30.01.2001 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE 2A/ 3. Änderung – Maastrichter Straße im Stadtteil Kerpen beschlossen.

Der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch den Aushang von Planunterlagen und schriftlichen Erläuterungen im Rathaus der Stadt Kerpen entsprochen.

Des Weiteren wurde die Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.05.01 – 05.06.01 durchgeführt.

*****Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.08.2005 bis 30.09.2005.***

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.07.2005 um Stellungnahme bis zum 31.08.2005 gebeten.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der Stadtmitte von Kerpen, im Eckbereich der Straßen Nordring / Maastrichter Straße.

Von der Änderung sind die Flurstücke Nr. 20 teilw., 21, 28 teilw., 43 teilw. und 223 Flur 37 in der Gemarkung Kerpen betroffen.

1.3 Geltendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung gilt der seit dem 31.12.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 A.

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 2 A setzt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches der 3. Änderung MK – Kerngebiet mit bis zu maximal achtgeschossiger, geschlossener (g) Bauweise fest. Als zulässige Dachform wurde ausschließlich das FI – Flachdach festgesetzt, diese Festsetzung ist jedoch auf Grund der Rechtslage nicht mehr existent.

Für eine kleinere Teilfläche im Norden des Änderungsbereiches setzt der Bebauungsplan GSt – Gemeinschaftsstellplätze fest. Überbaubare Grundstücksflächen sind nur auf dem Flurstück Nr. 21 festgesetzt. Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück Nr. 223 sind Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Neben den Bauflächen und den Stellplatzflächen setzt der Bebauungsplan im Weiteren nicht überbaubare Grundstücksflächen fest.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen an dem Standort die bereits vorhandenen Einzelhandelsflächen vergrößert werden. Zur Erreichung dieser Zielsetzung sollen an drei Stellen die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden.

Durch die beabsichtigen baulichen Maßnahmen wird eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs erforderlich, die ebenfalls im Rahmen des Änderungsverfahrens planungsrechtlich abgesichert werden soll.

Da auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes keine Ausdehnung in dem angestrebten Umfang möglich ist, wird für den Änderungsbereich ein Verfahren gem. § 12 BauGB (vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren) erforderlich.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielsetzungen der Planung, an dem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungen, gewerbliche Einrichtungen und Verkaufsräume für den Einzelhandel zu schaffen, setzt der Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung als zulässige Art der Nutzung **MI – Mischgebiet** fest.

Das noch in der Ursprungsplanung festgesetzte MK – Kerngebiet entspricht nicht den Zielen der Planung für den Bereich der 3. Änderung, da innerhalb des Plangebietes wesentliche Nutzungen fehlen, die ein Kerngebiet rechtfertigen würden.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den **MI-Mischgebieten** die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen,
- Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird des Weiteren festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen wird damit begründet, dass bislang in diesen Teilflächen derartige Nutzungen nicht vorhanden waren und darüber hinaus derartige flächenintensive Nutzungen, wie z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, innerhalb des kleinräumigen Plangebietes nicht realisierbar wären. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zudem in erheblichem Umfang die im Umfeld des Plangebietes zum Teil vorhandene Reine Wohnnutzung beeinträchtigen.

Der Ausschluss von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ist in den Zielen der Planung begründet, mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes an dem Standort den bereits vorhandenen Einzelhandelsbesatz zu sichern und in gewissem Umfang Erweiterungen zuzulassen.

Mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wären diese städtebaulichen Ziele gefährdet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich der 3. Änderung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und den jeweiligen Geschosszahlen bestimmt.

Der Bebauungsplan übernimmt für die bestehenden Baukörper die Festsetzungen der Geschosszahlen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. KE 2/A.

Für den Bereich der baulichen Erweiterungen setzt der Bebauungsplan maximal zweigeschossige Bebauung fest, sodass in diesen Bereichen ein- und zweigeschossige Baukörper zulässig wären.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (0,5) entspricht den Höchstwerten des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis max. 50 % der Grundfläche zuzulassen.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bauweise (g) wurde aus der rechtsverbindlichen Planung übernommen. Das gilt auch für den überwiegenden Teil der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Lediglich für die Bereiche mit den geplanten Erweiterungen wurden die Baugrenzen ausgedehnt.

3.4 Erschließung

Der Änderungsbereich liegt im Eckbereich der Straße ‚Nordring‘ / Maastrichter Straße und kann von diesen beiden Straßen unmittelbar angefahren werden.

~~Mit der Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Neuordnung des ruhenden Verkehrs ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Anbindung des Plangebietes an die vorgenannten Erschließungsstraßen.~~**

Die Planung wurde nach der öffentlichen Auslegung dahingehend geändert, dass künftig keine durchgängige Fahrverbindung von der Straße Nordring bis zur Maastrichter Straße mehr besteht. Von der Maastrichter Straße aus sollen nur noch Stellplätze für Mieter der Wohnungen angefahren werden können. Hierdurch soll insbesondere mehr Sicherheit für den auf dem Grundstück bereits bestehenden Kinderspielplatz geschaffen werden.

~~Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde die vorliegende Planung Die Planung wurde frühzeitig~~

mit dem Ordnungsamt und der Feuerwehr der Stadt Kerpen abgestimmt, sodass auch mit den geplanten Änderungen von einer einwandfreien verkehrlichen Erschließung des Gebietes auszugehen ist.

3.5 Ruhender Verkehr

Auf Grund der Inanspruchnahme von Stellplatzflächen für die baulichen Erweiterungsmaßnahmen wurde in Teilen des Plangebietes eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs erforderlich.

~~Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze auf dem Flurstück Nr. 223 sind derzeit nur in Teilen baulich hergestellt, sodass durch die Änderung des Bebauungsplanes auch dieser Teilbereich geordnet wird.~~**

~~Gegenüber den bisherigen Festsetzungen sind im Rahmen der 3. Änderung zusätzliche Gemeinschaftsstellplätze im Bereich der Straße 'Nordring' sowie entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorgesehen.~~

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden im Rahmen der 3. Änderung zusätzliche Stellplätze im Bereich der Straße 'Nordring' sowie entlang der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Die auf dem privaten Grundstück festgesetzten Stellplatzflächen werden nach Kundenstellplätzen und Mieterstellplätzen (25 Plätze für Mieter) unterschieden.

Die Stellplätze für die Wohnungen sind an der Maastrichter Straße, nördlich des Kinderspielplatzes sowie im Nordosten des Plangebietes festgesetzt. Alle übrigen Stellplätze werden für Kunden vorgehalten werden.

Die ‚Mieterstellplätze‘ an der Maastrichter Straße werden mit beweglichen Pollern von den übrigen Kundenparkplätzen separiert.

Des Weiteren wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Kerpen die Parkplatzsituation an der Straße Nordring unter teilweiser Einbeziehung von öffentlichen Flächen neu geordnet.

~~Die Realisierung dieser Parkplätze wird zwischen dem Investor und der Stadt Kerpen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.~~**

Die Veränderungen im Bereich der Straße Nordring sind inzwischen realisiert.

3.6 Ökologie

Nach § 1 Abs. 7 i.V.m. dem § 1a BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für den Bereich der 3. Änderung wurden die bebaubaren und versiegelbaren Flächen der rechtsverbindlichen Planung mit den Festsetzungen der 3. Änderung gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgte mit Hilfe des sogen. vereinfachten Bewertungsverfahrens der Landesregierung NRW (1996).

~~ Als Ergebnis dieser Bewertung ist resultiert ein positiver Wert für den Bereich der 3. Änderung (Eingriffswert 7.830 / Planungswert 8.000) ein ökologisches Defizit von 1.310 Wertpunkten (Bestand 7.830 / Planung 6.690) zu erwarten.~~**

Bei der Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche wird eine Wertsteigerung von 4 ökologischen Werteinheiten angenommen. Daraus resultiert eine Fläche von 328 m² (1.310 : 4).

Für Kleinkinder, die möglichst im direkten Umfeld der Wohnung eine Spielgelegenheit vorfinden sollten, setzt der Bebauungsplan an der Maastrichter Straße einen Kinderspielplatz für Kleinkinder fest.

Die Lage des Kinderspielplatzes ist so gewählt, dass dieser aus dem Gebäude heraus, ohne die Fahrwege kreuzen zu müssen, erreicht werden kann.

*****Um Gefahren für die Kinder weitestgehend abzuwenden, wurden die Kundenparkplätze entlang des Zugangsweges zum Spielplatz zurückgenommen und zum Weg hin abgepollert, Der Kinderspielplatz ist inzwischen entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan realisiert.***

3.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Nordosten des Plangebietes verläuft zwischen dem bestehenden Gebäude und der Plangebietsgrenze ein Hauptsammler der Abwasserwerke Kerpen. Die Lage der Kanaltrasse wurde aus Planunterlagen der Abwasserwerke in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Um den Abwasserwerken auch künftig im Schadensfall oder bei Erneuerungen den Zugang zu der Leitungstrasse auch mit schwerem Gerät zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan ein 4,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Abwasserwerke Kerpen fest.

3.9 Ver- und Entsorgung

3.9.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich für die Neubebauung ergänzt werden.

3.9.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 N A besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 A bereits Planungsrecht. Die anfallende Schmutzwasserfracht ist somit in den Kapazitätsberechnungen enthalten.

Der Änderungsbereich ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Kerpen erfasst. Durch die Erweiterung des Super – Marktes und die beiden zusätzlichen Läden wird keine merkliche Zunahme an Schmutzwasserfracht erwartet.

3.9.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Bei der Wahl der Art der Entwässerung des Niederschlagswassers ist der § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu beachten. Danach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmalig bebaut werden vor Ort zu versickern oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Nach § 51a Abs. 4 ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene

Kanalisation abgeleitet wird, des Weiteren Niederschlagswasser, das auf Grund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Wie bereits eingangs dargelegt, gilt für den Geltungsbereich der 3. Änderung der seit dem 31.12.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 A. Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes könnten maximal 7.150 m² bebaut bzw. versiegelt werden.

Durch die zusätzliche Bebauung und Neuordnung des ruhenden Verkehrs ergibt sich gegenüber der Ursprungsplanung für den Bereich der 3. Änderung ein um

**** ca. ~~550~~ m² 640 m²** höherer Anteil der versiegelten / bebaubaren Flächen.

Auf Grund der im Bereich der 3. Änderung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen verbessert sich der ökologische Wert gegenüber der Ursprungsfassung, sodass hier ein gewisser Ausgleich erfolgt ist.

Das Dachflächenwasser der bestehenden Bebauung wird zurzeit in den städtischen Kanal eingeleitet. Auf Grund der geringen Zunahme an versiegelter Fläche durch die Planung ist beabsichtigt, das zusätzliche Niederschlagswasser von den neuen Dachflächen gemäß § 51a Abs. 4 LWG in den vorhandenen Kanal einzuleiten.

Bei den geplanten baulichen Maßnahmen handelt es sich um die Neuanlage von zusätzlichen Ladenlokalen bzw. um die Erweiterung des vorhandenen Supermarktes. Die Ableitung des Regenwassers könnte über das vorhandene Leitungssystem erfolgen.

Eine Versickerung entsprechend den Anforderungen gemäß Abs. 1 des § 51a LWG würde zu einer 'doppelten' Entsorgung und damit zu unverhältnismäßig hohem technischen und wirtschaftliche Aufwand führen.

3.10 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauONW

Dachform

Der vorhandene Gebäudekomplex wurde ausschließlich mit Flachdächern errichtet. Um dieses Gestaltungselement für die bestehende Bebauung festzuschreiben und zugleich auch für die geplanten baulichen Ergänzungen fortzuführen, wurde im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung für das gesamte Plangebiet ausschließlich das Flachdach (FD) zugelassen.

****Werbeanlagen**

Nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind Innerhalb des Plangebietes an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten insgesamt 9 Fahnenmasten sowie 3 Werbetafeln zulässig.

Mit der Zulässigkeit dieser Werbeanlagen wird dem Investor an dem Standort ein gewisser Gestaltungsspielraum für Werbezwecke eingeräumt. Mit der Vorgabe der genauen Standorte und Anzahl der Werbeeinrichtungen bleibt jedoch die städtebauliche Ordnung und Gestaltung gewahrt.

Zur Realisierung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Es ist eine Durchführung als Trägermaßnahme vorgesehen.

5. Erschließung und Durchführung der Hochbaumaßnahmen

Die Bebauung innerhalb der Flächen der 3. Änderung wird als Trägermaßnahme durchgeführt.

6. Kosten

Das gesamte Vorhaben soll gem. § 3.12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt werden, sodass keine Haushaltsmittel der Stadt Kerpen benötigt werden.

Kerpen, den 09.01.2006