

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Vorgaben

- 1.1 Vorhabenträger
- 1.2 Verfahrensstand
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.4 Situation
 - 1.4.1 Stadtstrukturelle Einbindung
 - 1.4.2 Topographie und Landschaft
- 1.5 Vorhandenes Planungsrecht

2. Ziel und Zweck der Planung

- 2.1 Allgemeine Ziele
- 2.2 Grundzüge der städtebaulichen Planung

3. Begründung der Planinhalte

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
- 3.4 Verkehrsflächen
 - 3.4.1 Erschließung
 - 3.4.2 Ruhender Verkehr
- 3.5 Ver- und Entsorgung
- 3.6 Grünflächen, Ökologie
 - 3.6.1 Erhaltung von Bäumen
 - 3.6.2 Anpflanzen von Bäumen
- 3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 3.7.1 Lärmimmissionen
 - 3.7.2 Altlasten
- 3.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften
 - 3.8.1 Dachformen
 - 3.8.2 Freiflächen

4. Bodenordnung

5. Städtebauliche Kennwerte

6. Kosten

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Vorhabenträger

Der Bebauungsplan KE Nr. 272 A wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Die Vorhabenträgerin hat die maßgeblichen Grundstücke des Plangebietes zum Zweck der Bebauung mit einem 3 – 4 geschossigen Gebäude erworben. Rechtsgrundlage für die Realisierung des Vorhabens entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE 272 A ist der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kerpen und der Vorhabenträgerin.

1.2 Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung vom 28.01.2003 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE Nr. 272 A 'Altenpflegeheim Nordring' beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 13.03.2003 bis 14.04.2003 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.2003 benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 14.04.2003 gebeten.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 21.07.2003 bis 29.08.2003 durchgeführt.

Der Durchführungsvertrag zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde inzwischen von dem Vorhabenträger und der Stadt Kerpen unterzeichnet.

Nach Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 03.08.2001 ist dessen Auswirkung auf die Bauleitplanung zu prüfen: Die Anlage 1 des UVPG enthält eine Liste "UVP-pflichtiger Vorhaben". Für "Städtebauprojekte" nennt die Ziffer 18.7.2 einen unteren Schwellenwert von 20.000 m² überbaubarer Fläche im Sinne des § 19 (2) Bau NVO. Der Bebauungsplan KE 272 A hat eine Brutto-Gesamtfläche von ca. 10.000 m². Die Summe der überbaubaren Flächen beträgt ca. 3.000 m² und liegt deutlich unter dem Schwellenwert.

Damit ist eine Anwendung des UVPG im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der Stadtmitte von Kerpen, zwischen der Eindhovener Straße und der Straße Nordring und umfasst einen Teilbereich des derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes KE 236 – Eindhovener Straße / Nordring – im Stadtteil Kerpen. Durch den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 272 A wird dieser Bereich neu überplant.

Für die verbleibende Restfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes KE 236 – Eindhovener Straße / Nordring – ist ebenfalls geplant den verbindlichen Bebauungsplan KE 236 aufzuheben und diese Fläche über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan KE 272 B – Eindhovener Straße – zu überplanen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE 272 A liegt grob begrenzt zwischen den beiden Straßen Eindhovener Straße und Nordring. Von der Änderung sind die Flurstücke Nr. 11 teilw., 15, 16, 17, 18, 20 teilw. + 43 teilw., Flur 37 in der Gemarkung Kerpen betroffen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KE 272 A im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.4 Situation

1.4.1 Stadtstrukturelle Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich im Nahbereich der Stadtmitte von Kerpen und liegt damit nur wenige Gehminuten von den Zentralen Einrichtungen der Stadtmitte entfernt.

Die Straße Nordring wird in weiten Teilen geprägt von mehrgeschossigem Mietwohnungsbau. In unmittelbarem Umfeld des Plangebietes befinden sich sowohl mehrgeschossige Wohnhäuser, als auch, nordwestlich der Eindhovener Straße, ein- und zweigeschossige Wohnhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern. Die unmittelbar im Norden an das Plangebiet angrenzenden Flächen, zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 272 A und der Eindhovener Straße, sind derzeit ebenfalls unbebaut und sollen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan KE 272 B – Eindhovener Straße einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Bis auf die Flächen der Plangebiete KE 272 A + B sind die umliegenden Grundstücke insgesamt bebaut. Mit der Realisierung der beiden Bebauungspläne würde der Siedlungsraum städtebaulich positiv ergänzt.

1.4.2 Topographie und Landschaft

Das vorhandene Gelände innerhalb des Plangebietes ist als eben zu bezeichnen. Die Geländehöhe liegt weitestgehend knapp unterhalb von 85,00 m üNN

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut und liegt brach. Entlang der südwestlichen Grenze besteht eine erhaltenswerte Baumreihe (überwiegend Kastanien).

1.5 Vorhandenes Planungsrecht (GEP/ Flächennutzungsplan)

Der gültige Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, in der Fassung 2001, stellt diesen Bereich als Wohnsiedlungsbereich (ASB) dar

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE Nr. 272 A **Sonderbauflächen und Gemischte Bauflächen** dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da die Ziele der Planung nicht mit der Darstellung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes das Verfahren zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs.1 und 4 BauGB durchgeführt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE Nr. 272 A gilt der seit dem 21.06.1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan KE Nr. 236 'Eindhovener Straße / Nordring' im Stadtteil Kerpen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt als zulässige Art der Nutzung Sondergebiet und Mischgebiet mit bis zu viergeschossiger Bauweise fest.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Allgemeine Ziele

Städtebauliches Leitbild und wesentliche Zielvorstellung der Planung für den Geltungsbereich der Bebauungsplangebiete KE 272 A + B ist die bauliche Arrondierung vorhandener Wohngebiete und der damit verbundenen sinnvollen städtebaulichen Gesamtentwicklung des Planungsraums.

Planungsziel ist die Realisierung eines L-förmig konzipierten drei- und viergeschossigen Gebäudes sowie die Neuordnung des ruhenden Verkehrs am Nordring.

Innerhalb des 'Westflügels' des geplanten Gebäudekomplexes werden 80 Altenpflegeplätze in 72 Einzelzimmern und 4 Doppelzimmern mit den dazugehörigen Nebenräumen errichtet. Im Dachgeschoß und im 3. Obergeschoß werden 15 betreute altengerechte, barrierefreie Wohnungen und 3 weitere barrierefreie Mehrzimmerwohnungen untergebracht. Die Anlieferung und Entsorgung der Altenpflege soll über den Wendeplatz am Ende der Eindhovener Straße erfolgen. Der Wendeplatz wird in südöstlicher Richtung vergrößert.

In dem Gebäudeteil zur Straße am Nordring werden ebenfalls altengerechte, barrierefreie Wohnungen sowie eine Arztpraxis untergebracht. Insgesamt werden 70 geförderte Wohnungen und 7 Mehrzimmerwohnungen errichtet.

Im Untergeschoß wird eine Tiefgarage mit 56 79 Stellplätzen sowie Technik- und Nebenräume errichtet.

2.2 Grundzüge der städtebaulichen Planung

Erschließung

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Eindhovener Straße und der Straße Nordring. Die fahrmäßige Erschließung der Tiefgarage ist von der Straße Nordring vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes über eine Rampe. Die Andienung der Altenpflegeeinrichtungen soll über den Wendeplatz am Ende der Eindhovener Straße erfolgen. Der Wendeplatz wurde aus diesem Grund soweit vergrößert, dass auch dreiaxlige Lastkraftwagen ohne zurücksetzen zu müssen, wenden können. Im Rahmen des Planverfahrens hat sich herausgestellt, dass die Anlieferung der Altenpflegeeinrichtungen u.a. mit Sattelschleppern erfolgt. Der im Bebauungsplan bisher mit 9,0 m festgesetzte Radius wurde daher nochmals um 2,5 m auf 11,5 m vergrößert.

Des Weiteren wurde die Parkplatzsituation an der Straße Nordring unter teilweiser Einbeziehung von öffentlichen Flächen neu geordnet und in die Planung eingezogen. Die Realisierung dieser Parkplätze wird zwischen dem Investor und der Stadt Kerpen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Das Plangebiet liegt nur wenige Minuten von den Zentralen Einrichtungen der Ortsmitte entfernt. Des Weiteren befindet sich im Nordwesten des Plangebietes in einem Abstand von ca. 100 m ein Kinderspielplatz für Kinder und Jugendliche. Die bisherige fußläufige Durchlässigkeit des Planungsraumes soll daher weiterhin erhalten und durch entsprechende Ausweisung von öffentlichen Fußwegen bzw. Gehrechten planungsrechtlich gesichert werden.

Bebauung

Die geplante Bebauung ist als L-förmig angelegter, geschlossener Baukörper in drei- und viergeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern vorgesehen. Die beiden 'Gebäudeflügel' wurden so gelegt, dass diese den künftigen Aufenthaltsbereich für die Anwohner im Innenbereich weitestgehend vor Verkehrslärm schützen.

Durch eine entsprechende Grün- und Freiraumgestaltung sowie durch die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen soll positiv auf die Aufenthaltsqualität im Innenbereich Einfluss genommen werden.

Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes besteht eine erhaltenswerte Baumreihe (überwiegend Kastanien). Der Baumbestand wurde von dem Landschaftsplanungsbüro Wündrich / Düsseldorf bewertet und vom Vermessungsbüro Harland / Bergheim aufgemessen. Es sind entsprechende Festsetzungen zur Erhaltung dieser Bäume vorgesehen.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der überwiegenden Ausnutzung zu Wohnzwecken wird einheitlich für das gesamte Plangebiet als Art der Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend den Zielen der Planung soll innerhalb des Plangebietes die Wohnnutzung Vorrang genießen. Um diese Zielsetzung nicht zu gefährden, werden die nach § 4 (3) BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Definiert wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen über den jeweiligen Bezugspunkten.

Der Bebauungsplan setzt als zulässiges Maß für die GRZ den in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Höchstwert von 0,4 fest.

Die Gebäudehöhen werden als Obergrenze durch Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung, das an einer drei- und viergeschossigen Bebauung orientiert ist, hinreichend festgesetzt.

Die Traufhöhen sind relativ zu dem Bezugspunkt KD 86.10 üNN in der Straße Nordring festgesetzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

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

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt einen L-förmigen zusammenhängenden Gebäudekomplex in 3 - 4 geschossiger Bauweise zu errichten. Mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Bauweise geschaffen.

3.4 Verkehrsflächen

3.4.1 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Eindhovener Straße und der Straße Nordring. Die fahrmäßige Erschließung der Tiefgarage ist von der Straße Nordring vorgesehen. Die Andienung der Altenpflegeeinrichtungen soll von der Eindhovener Straße erfolgen. Der vorhandene Wendeplatz am Ende der Eindhovener Straße ist für den zu erwartenden Anlieferverkehr nicht ausreichend dimensioniert und wird im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von bisher 9,0 m Radius auf 11,5 m Radius vergrößert. Mit dieser Änderung sollen die Voraussetzungen für den Anlieferverkehr mit Großlastfahrzeugen gesichert werden.

Des Weiteren wurde die Parkplatzsituation an der Straße Nordring unter teilweiser Einbeziehung von öffentlichen Flächen neu geordnet und in die Planung einbezogen. Die Realisierung dieser Parkplätze wird zwischen dem Investor und der Stadt Kerpen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Das Plangebiet wird –wie nachfolgend dargelegt- über mehrere Fußwegeverbindungen mit den angrenzenden Quartieren verbunden, so dass insbesondere für Kinder 'autofreie' Wegeverbindungen angeboten werden können. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze übernimmt die Planung einen vorhandenen Fußweg und Radweg, der in Notfällen auch von Notfahrzeugen und als Taxivorfahrt für das Altenpflegeheim in Anspruch genommen werden soll. Die Trasse wird aus diesen Gründen als Fläche mit einem "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt im Bebauungsplan ' festgesetzt.

Weitere Fußwegeverbindungen sind entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze mit Anbindungen an die Planstraße im Bereich des Bebauungsplanes KE 272 B, zur Lothringer Straße hin und an den Nordring vorgesehen. Die Flächen im Innenbereich verbleiben im Besitz des Vorhabenträgers. Der Bebauungsplan setzt zur Absicherung der vorgenannten Zielsetzung 'Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit' fest.

3.4.2 Ruhender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden Verkehr für die Anwohner und Mitarbeiter des geplanten Gebäudes werden in einer Tiefgarage im Untergeschoß des Gebäudes zur Verfügung gestellt. Die bisherige Abgrenzung der Tiefgarage beschränkte sich bisher auf den Gebäudeteil am Nordring. Mit der Ausdehnung in nordwestlicher Richtung kann die Anzahl der Tiefgarageneinstellplätze von bisher 61 auf 79 erhöht werden.

Die Erschließung der Tiefgarage ist von der Straße Nordring vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes über eine Rampe.

Die PKW - Einstellplätze entlang des Nordrings werden senkrecht zum bestehenden Fahrbahnrand angeordnet, mit Baumstandorten untergliedert, so dass 38 Einstellplätze entstehen. Die neugeordneten Parkplätze werden öffentlich gewidmet und stehen damit künftig auch Mitarbeitern und Besuchern innerhalb des Plangebietes zur Verfügung.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die gutachterliche Untersuchung zur Frage der Regenwasserversickerung gem. §51 a LWG, durch das Ingenieurbüro Dr. Lühr / Langerwehe hat ergeben, dass eine Versickerung von Regenwasser im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan KE 272 A ist daher die Ausnahmeregelung des § 51a Abs. 4 Satz 2 LWG aus folgenden Gründen anzuwenden:

1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE Nr. 272 A gilt der seit dem 21.06.1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan KE Nr. 236 'Eindhovener Straße / Nordring'. Eine nach bis-herigem Recht genehmigte Kanalisationsnetzplanung besteht bereits. Diese sieht vor, dass Niederschlagswasser gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird. Das Gebiet ist im Generalentwässerungsplan (GE) mit einem Abflussbeiwert von 0.6 berücksichtigt.
2. Eine ortsnahe Einleitung in ein bestehendes Gewässer ist aufgrund der umgebenden Bebauung und der vorhandenen Kanalisations- und Versorgungsanlagen ebenfalls nicht möglich.

3.6 Grünflächen, Ökologie

Nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind gem. § 1a BauGB 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.

Für den Bereich der Bebauungspläne KE 272 A und B wurden die bebaubaren und versiegelbaren Flächen der rechtsverbindlichen Planung mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes KE 236 gegenübergestellt. Die landschaftsrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsberechnung wird nach dem sog. Vereinfachten Bewertungsverfahren („Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ der Landesregierung NRW von 1996) durchgeführt.

Damit beide Flächen (Bestand / rechtsverbindlicher B-Plan und Planung / neuer B-Plan Nr. 272 A+B) identisch sind wurde in der Flächenbilanz der rechtsverbindliche bestehende B-Plan um die entsprechende Fläche des Nordringes (Verkehrsfläche) wie im neuen B-Plan Nr. 272 A erweitert sowie der rechtsgültige B-Plan um die Fußwegverbindung zur Lothringer Straße, die über die B-Plangrenze des neuen B-Planes Nr. 272 B hinausgeht eingekürzt. Die Gegenüberstellung von Bestand (B-Plan 236) und Planung (B-Plan 272 A+B) zeigt, dass die Bilanz positiv ist, d.h. dass bei Umsetzung des neuen B-Planes 272 A+B **keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen** erforderlich sind.

3.6.1 Erhaltung von Bäumen

Die Erhaltung von Bäumen entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze folgt dem Vermeidungsgebot des § 8a BNatSchG und soll langfristig die Erhaltung der bestehenden Baumreihe sichern und damit einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtbegrünung des Plangebietes leisten.

3.6.2 Anpflanzung von Bäumen

Öffentliche Flächen

Im Bereich der neu geordneten Stellplätze am Nordring ist zum Zweck der Durchgrünung des Straßenraumes und der Gestaltung des Zugangsbereichs der geplanten Bebauung die An-

pflanzung großkroniger Bäume vorgeschrieben. Die Anpflanzung ist auf die Hauszufahrten und Leitungsführungen abzustimmen.

Private Flächen

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen bzw. bei Abgang in entsprechender Weise zu erneuern.

Die Pflanzvorschriften auf privaten Flächen erfolgen ausschließlich aus städtebaulichen Gründen. Die Vorschrift für die Anpflanzung von standortgerechten Einzelbäumen dient der Sicherung eines grünen Wohnumfeldes und der Gesamtgestaltung des neuen Wohnkomplexes.

Die Durchsetzbarkeit und Realisierung dieser Festsetzungen wird durch vertragliche Regelungen im noch zu erstellenden Durchführungsvertrag mit dazugehörigem Grünordnungsplan zusätzlich geregelt.

Zur Kennzeichnung des Verlaufs der Feuerwehrumfahrt sind entlang der Bewegungsflächen für die Feuerwehr gem. Darstellung im Landschaftspflegerischen Begleitplan Strauchgruppen anzupflanzen. Ziel dieser Pflanzmaßnahme ist die Integration der Wegeführung in das Gesamtbegrünungskonzept. Zudem soll mit der Abpflanzung der Wegeverlauf markiert werden.

Die wegzugewandten Freiflächen des Pflegeheims sind durch geschnittene Hecken aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) einzufassen. Hierdurch soll zu den angrenzenden Freianlagen des Pflegeheims eine Abschirmung bei gleichzeitigem Sichtschutz erfolgen.

3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.7.1 Lärmimmissionen

Die Andienung der Altenpflegeeinrichtungen soll von der Eindhovener Straße erfolgen. Der Andienungsbereich grenzt unmittelbar an den Fußweg in der Verlängerung der Eindhovener Straße an. Die vorhandene Wohnbebauung nordwestlich des Plangebietes liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 2 A, der als zulässige Art der Nutzung WA - Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Dorff & Partner / Bonn war zu prüfen, wie sich die geplante Anlieferung auf die angrenzende Wohnnutzung auswirkt. Die Gutachter stellen fest, dass die Erstellung einer Lärmschutzwand entlang der Grenze des Fußweges erforderlich wird um die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet einzuhalten. Die Anforderungen an diese sind dem erstellten Gutachten zu entnehmen.

3.7.2 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.8 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 'Altenpflegeheim Nordring' ist die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnbauprojektes für alte und pflegebedürftige Menschen mit einem attraktiven Wohnumfeld. 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 Freiflächen ab.

Die getroffenen Vorschriften zu Dachformen und -gestaltung zielen darauf ab, in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Grundzüge der städtebaulichen Konzeption umzusetzen.

3.8.1 Dachformen

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

In den bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurde die bisherige Vorschrift zu den Dachaufbauten und Dacheinschnitten gestrichen und auf die vorliegende Planung des Investors abgestellt.

3.8.2 Freiflächen

Die Darstellung des Grünordnungsplanes zur Gestaltung der Freiflächen zielt ab auf die Nutzung des grünen Gestaltungspotentials innerhalb des Baugebietes sowie der Vermeidung eines übermäßigen Grades der Bodenversiegelung entsprechend der Grünkonzeption des Bebauungsplanes bzw. des landschaftspflegerischen Begleitplanes.

4. Bodenordnung

Da die Flächen des Bebauungsplanes - bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen am Nordring - im Besitz der Vorhabenträgerin sind, wird die Bebauung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes auf der Basis des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahme erfolgt auf der Basis privatrechtlicher vertraglicher Regelungen mit der Stadt Kerpen in Kooperation mit dem Vorhaben- und Erschließungsträger.

5. Städtebauliche Kennwerte

Gesamt Bruttobauland BBL **10.000 m²**

Nettobauland Wohnbaufläche NBL **8.090 7.930 m²**

- davon überbaubare Fläche 3.034 m²

STADT KERPEN, Vorhabenbezogener Bebauungsplan KE 272 A ‚Altenpflegeheim Nordring‘, Stadtteil Kerpen

BEGRÜNDUNG

ANLAGE

S. 10

Verkehrsfläche VF insgesamt		1-910	2.070 m²
- davon allgemeine Verkehrsfläche (Wendeplatz Eindhovener Straße)		400 260 m ²	
- davon Verkehrsfläche mit besonderer bestimmung (Fuß- und Radweg, Rettungsfahrzeuge, entlang der westl Plangebietsgrenze)	Zweck-	560 m ²	
- davon Parkplätze Nordring		550 m ²	
- davon Verkehrsfläche mit besonderer bestimmung (Fuß- und Radweg entlang Nordring)	Zweck-	700 m ²	

GRZ insgesamt **0,375** 0,382

Wohneinheiten ca.

80 Altenpflegeplätze in 72 Einbettzimmer
und 3 Doppelzimmern
15 altengerechte Einzimmerwohnungen und 3 Mehrzim-
merwohnungen
insges. 70 geförderte Wohnungen

private Stellplätze (Tiefgarage)	64
öffentliche Stellplätze	79
	38

Bilanzierung

- NBL/BBL	80,9 79,3 %
- VF/BBL	49,4 20,7 %

6. Kosten *

Die Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt durch den Vorhabenträger. Für die Stadt Kerpen entstehen keine Kosten.

Äußere Erschließung

1. Ausbau Wendeplatz Eindhovener Straße	400 260 m ² x 90 €/m ² =	9.000 23.400 €
2. Parkplätze Nordring	550 m ² x 90 €/m ² =	49.500 €
3. Fuß- und Radweg entlang des Nordringes	700 m ² x 90 €/m ² =	63.000 €

STADT KERPEN, Vorhabenbezogener Bebauungsplan KE 272 A ‚Altenpflegeheim Nordring‘, Stadtteil Kerpen

BEGRÜNDUNG

ANLAGE

S. 11

Summe 1 = ~~121.500~~ 135.900
€

Innere Erschließung

- | | | |
|--|--|----------|
| 1. Fußweg / Feuerwehrezufahrt entlang der westl. Gebietsgrenze | 560 m ² x 90 €/m ² = | 50.400 € |
| 2. Fußweg vom Nordring zur Eindhovener Straße | 350 m ² x 90 €/m ² = | 31.500 € |
| 3. Straßenbeleuchtung
- Fußwege | 10 Stck. x 1.100 €/Stck. = | 11.000 € |

Summe 2 = **92.900 €**

Gesamtkosten **1.1.1**
~~214.400~~ 228.800
€

* Herstellungskosten brutto ohne Grunderwerb

Kerpen, den 05.01.2004

.....

Karl Heinz Mayer