

## **BEGRÜNDUNG**

*Änderungen nach der Offenlage sind kursiv geschrieben und grau hinterlegt*

### **INHALTSVERZEICHNIS**

#### **A. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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

- 1.1 Lage und Begrenzung
- 1.2 Situation
- 1.3 Vorhandenes Planungsrecht (GEP–FN–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 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 4.1.3 Anzahl der Wohnungen
- 4.1.4 Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 4.1.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

###### **4.2 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 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 Abs. 1 Nr. 12–14 BauGB i. V. mit § 51a LWG NW**

- 4.3.1 Ver- und Entsorgungsflächen
- 4.3.2 Versickerung

###### **4.4 Ökologie und Begrünung § 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 BauGB und § 9 Abs.1a BauGB**

###### **4.5 Umweltbelange / Umweltbericht**

##### **5. ALTLASTEN**

##### **6. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMALE**

**7. KAMPFMITTELBESEITIGUNG**

**8. SICHERUNG DER GESTALTUNGSABSICHTEN / BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

**9. BODENORDNUNG**

**10. KOSTEN UND FINANZIERUNG**

**11. STRUKTURDATEN**

**11.1 Quantitative Auswertung des Plangebietes**

11.1.1 Flächen

11.1.2 Grundstücke Wohneinheiten

**11.2 Einwohner**

## A. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 1. ALLGEMEINE VORGABEN

#### 1.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Bachstraße“ liegt im zentralen Bereich der Stadt Kerpen und stellt hier neben den mit erfassten öffentlichen Verkehrsflächen eine innerstädtische, noch unbebaute Fläche dar. Sie wird begrenzt

- im Süden durch die Burgstraße, die in diesem Teilbereich in den Geltungsbereich einbezogen wird;
- im Westen durch die Bachstraße, die in diesem Teilbereich ebenfalls in den Planbereich einbezogen wird;
- im Norden und Osten durch die bebauten Grundstücke und deren Gärten, die von der Burg- und der Bachstraße aus erschlossen werden.

Das Plangebiet umfasst zusammen mit den bestehenden Verkehrsflächen der Burg- und Bachstraße insgesamt 0,67 ha. Die bestehenden Verkehrsflächen werden in den Planbereich einbezogen, damit sie bei erforderlichen Umbaumaßnahmen planungsrechtlich mit erfasst werden.

#### 1.2 Situation

Das Gebiet stellt in großen Teilen einen derzeit noch unbebauten Bereich dar, der als Wiesenfläche genutzt wird und aufgrund seiner integrierten Lage baulich genutzt werden soll. Im Südwesten des Gebietes wird ein bestehendes älteres Einfamilienhaus mit erfasst, das derzeit nicht mehr genutzt wird.

Die im Plangebiet liegenden öffentlichen Verkehrsflächen der Burgstraße und der Bachstraße werden im Bebauungsplan nur deshalb mit erfasst, um planungsrechtlich ggf. notwendige Umbaumaßnahmen mit im Plangebiet zu haben.

Das Gelände weist eine Neigung von ca. 0,6 m in Richtung Nordwesten zur Bachstraße hin auf. Hier verläuft im Bereich der öffentlichen Flächen der Neffelbach, der hier verrohrt ist.

~~Zu berücksichtigen sind auch einige Bäume an der Burgstraße und an der Bachstraße, die teils im öffentlichen Bereich, teils auf den privaten Flächen stehen. Hierzu zählt z. B. auch ein Nussbaum an der Bachstraße mit einem Kronendurchmesser von 4,5 m sowie ein Pflaumenbaum im Einmündungsbereich Bachstraße / Burgstraße.~~

*Die Gründfläche entlang der südöstlichen Grenze der Verkehrsfläche der Bachstraße wird zur Anlage neuer öffentlicher Stellplätze neu geordnet. Im Zuge der Neugestaltung werden 5 neue Bäume gepflanzt von denen vier Bäume innerhalb eines Grünstreifens gepflanzt werden, der zwischen Stellplätzen und den privaten Grundstücksflächen verläuft. Ein vierter Baum wird nördlich der neuen Stichstraße im Einmündungsbereich gepflanzt.*

*An der Ecke Bachstraße Burgstraße wird der dort befindliche Pflaumenbaum zum Erhalt festgesetzt. Ein weiterer Laubbaum nördlich der Einmündung der Planstraße wird ebenfalls als zu erhalten festgesetzt. Durch den Erhalt der beiden Bestandsbäume und*

die Ergänzung durch die neuen Anpflanzungen wird die Gestaltqualität des Straßenraumes im Zuge der Umgestaltung beibehalten.

Dabei dient die Anpflanzung der neuen Straßenbäume in der festgesetzten Pflanzqualität zum Ausgleich des im Plangebiet vorhandenen Nussbaums. Unter Einbeziehung der städtischen Parzelle in die Planüberlegungen, wurden überbaubare Flächen festgesetzt, die es ermöglichen mit der Bebauung an den Nussbaum heranzurückte. Hierdurch würde das Wurzelwerk des Baumes jedoch so geschädigt, dass die Standicherheit in Frage gestellt wäre. Er kann somit nicht mehr wie ursprünglich geplant, zum Erhalt festgesetzt werden.

### **1.3 Vorhandenes Planungsrecht (GEP / Regionalplan und FNP)**

Das Plangebiet stellt eine allseits von Bebauung umschlossene, derzeit noch weitgehend unbebaute Fläche dar. Aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der umgebenden Wohnbebauung ist das Gebiet im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

Der GEP / Regionalplan liefert keine zusätzlichen Informationen oder Planungshinweise, die der geplanten Bebauung entgegenstehen.

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

Vorgesehen ist die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers, um diese innerstädtische Fläche gemäß der Zielsetzung der Innenentwicklung sinnvoll städtebaulich zu nutzen. Entlang der Burgstraße sollen Doppelhäuser und ein freistehendes Einfamilienhaus so errichtet werden, dass sie direkt von der Burgstraße aus erschlossen werden.

Von der Bachstraße führt ein kurzer Erschließungsstich zentral in das Plangebiet. Von hier aus werden insgesamt 6 freistehende Einfamilienhäuser erschlossen, die auf großzügigen Gartengrundstücken ein sehr gutes Angebot für familiengerechtes, innerstädtisches Wohnen bieten.

Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von insgesamt 11 Einzel- und Doppelhaushälften zu schaffen. Die Gartengrundstücke weisen für die zwei Doppelhaushälften jeweils ca. 235 qm und für die freistehenden Einfamilienhäuser großzügige 500 qm bis 630 qm große Grundstücke auf, die ein sehr qualitätsvolles innerstädtisches Wohnquartier bilden.

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

Gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom 25.02.2003 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Spielplatzfläche von 11 qm je Wohneinheit nachzuweisen. Die geplanten 11 Wohneinheiten lösen einen rechnerischen Bedarf von 121 qm Spielplatzfläche aus. Es wurde mit dem Fachamt geklärt, dass diese Fläche im Plangebiet nicht nachgewiesen werden muss, sondern der Bedarf durch Ertüchtigung eines im Einzugsbereich des Baugebietes liegenden Spielplatzes gedeckt werden kann. Die Herstellung der Fläche / bzw. Ertüchtigung wird durch vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger gesichert. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

## **4. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE**

## **4.1 Bauliche Nutzung**

### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

Entsprechend den Zielen der Planung wird für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Diese Festsetzung ist begründet in den Planungsabsichten und den bereits vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes.

Vorgesehen ist der Bau von 11 Einfamilienhäusern.

Um den gewünschten Charakter eines Wohnquartiers nicht zu stören, werden

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Gemäß den Werten des § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl mit  $GRZ = 0,4$  festgesetzt. Hierdurch wird eine angemessene Nutzung der Grundstücke ermöglicht, ohne dass zu hohe Nutzungsintensitäten entstehen. Es verbleiben so angemessen große, nicht bebaute Gartenbereiche.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. mit Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO sind für die Allgemeinen Wohngebiete die Sockelhöhen als Oberkante Fertigfußboden (OKFFEG), die Traufhöhen als Oberkante Wand und die Firsthöhen als Oberkante First jeweils als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt festgesetzt.

Die Sockelhöhe wird mit maximal 30 cm über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Straße festgesetzt.

Als Oberkante Wand gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches. Als Oberkante First gilt der Hochpunkt des Dachaufbaus.

Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche. Hierbei wird für die an der Burgstraße liegenden Gebäude die Verkehrsfläche der Burgstraße als maßgebliche Verkehrsfläche angesehen, für die weiteren Gebäude wird eine neue Verkehrsfläche als Erschließungsstichstraße errichtet. Diese neue Verkehrsanlage wird als maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche für die hieran erschlossenen Gebäude eingestuft.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Gebäude nicht zu hoch und störend für die Nachbarbebauung aufragen. Im Bereich der rückwärtigen Bebauung entsteht mit den festgesetzten maximalen Traufhöhen bis 4,75 m ein 1-geschossiges Erscheinungsbild, während die Gebäude entlang der Burgstraße entsprechend der vorhandenen Bebauung mit Traufhöhen bis 6,25 m im Erscheinungsbild 2-geschossigen Gebäuden entsprechen.

Dachgeschossausbau ist im zulässigen Maß ermöglicht. Die Firsthöhen werden entsprechend differenziert festgesetzt.

#### **4.1.3 Anzahl der Wohnungen**

Im Gegensatz zu dem stärker verdichteten Umfeld ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern an der Burgstraße und Einzelhäusern an der geplanten Wohnstraße geplant.

Um dieser Forderung in dem B-Plangebiet „Bachstraße“ gerecht zu werden, wird die Zahl der Wohneinheiten/Gebäude auf maximal eine Wohneinheit beschränkt.

#### **4.1.4 Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO klar definiert. Im Zusammenhang mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern und der Begrenzung auf eine Wohneinheit/Gebäude wird eine unerwünschte, starke Nachverdichtungen ausgeschlossen. Vorgesehen ist es dabei, mit einer bis 2-geschossigen Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern bestehenden Bebauung, die bestehende Baustruktur an der Burgstraße maßvoll zu ergänzen. Im zentralen Bereich ist eine kleine Baugruppe, bestehend aus 6 freistehenden Einfamilienhäusern festgesetzt, um hier die gewünschte aufgelockerte offene Bauweise zu sichern.

Die Bebauung ist im Bereich Burgstraße mit Satteldach und einer festgesetzten Firstrichtung, die sich an der vorhandenen Struktur orientiert, vorgesehen. Die Festsetzungen werden entsprechend differenziert mit maximalen Trauf- und Firsthöhen getroffen.

Um den kleinen Wendehammer sind auch modernere Haus- und Dachformen möglich, es werden deshalb zwar Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, aber keine Dachformen.

#### **4.1.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Zur Vermeidung von Parkplatzproblemen innerhalb des Wohnquartiers wird ein Stellplatzschlüssel von 3 Stellplätzen je Wohneinheit vorgesehen. Dieses Stellplatzangebot wird dadurch erreicht, das für alle Häuser ein privater Stellplatz in Garagen oder Carports geplant ist. Ein weiterer Stellplatz ist in der Garagenvorfläche zu sehen. Um ein weiteres Versiegeln der Grundstücke zu vermeiden, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zur Komplettierung des Stellplatzangebotes, insbesondere für Gäste aber auch für die Bewohner, werden insgesamt 11 zusätzliche öffentliche Parkplätze, also ein Parkplatz je Wohneinheit vorgesehen. Hierdurch soll vermieden werden, dass weiterer Parkdruck aus dem Gebiet in andere Straßenräume abgeleitet wird. Aus diesen Gründen werden die öffentlichen Parkplätze an der Bachstraße neu geordnet sowie neue Plätze geschaffen. Zusätzlich werden zwei öffentliche Stellplätze in der neuen Stichstraße geplant. Die Gaugrundstücke an der Bundesstraße werden gemäß § 34 BauGB bebaubar gewesen.

Eine Forderung nach zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen ist daher nicht begründbar.

Um den vorhandenen bedarf an öffentlichen Stellplätzen zu entsprechen, werden die vorgesehenen insgesamt 16 Stellplätze im Plangebiet als ausreichend eingestuft.

Um weitere bauliche Maßnahmen in den Gärten auszuschließen, werden die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen nur in den überbauten Grundstücksflächen und in den übrigen Bereichen nur bis 30 cbm umbauter Raum zugelassen. Auf diese Weise soll der offene Gartencharakter erhalten bleiben.

## **4.2 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

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

Das Plangebiet liegt zentral im Straßennetz der Stadt Kerpen und ist hierüber an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Als äußere Erschließung gelten für das Plangebiet die Bachstraße und die Burgstraße. Da diese Verkehrsflächen z. B. durch die zusätzlichen öffentlichen Parkplätze und die verschiedenen Zufahrten verändert werden müssen, werden sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

### **4.2.2 Innere Erschließung**

Die neue Erschließungsstichstraße wird mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt und verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Wendeanlage ist als Wendehammer so bemessen, dass ein problemloses Wenden für Pkw hier möglich ist.

~~Die Wendeanlage ist nicht für das Wenden von Müllfahrzeugen geeignet, so dass eine Ver- und Entsorgung dadurch sichergestellt ist, dass ein Sammelplatz für das Abstellen von Müll- und Wertstoffbehältern am Abfuhrtag an der Einmündung des Stichstraße in die Bachstraße festgesetzt wird. Probleme sind hierdurch nicht zu erwarten, da die Behälter nur an den Abfuhrtagen hier stehen und von den Bewohnern dieser Bereich als „Eingang in ihren Wohnbereich“ zu sehen ist, so dass hier die Entstehung einer unbeobachteten „Dreckecke“ ausgeschlossen werden kann.~~

### **4.2.3 Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr werden im Bereich Burgstraße zwei öffentliche Parkplätze neu errichtet. Im Bereich Bachstraße werden bestehende öffentliche Parkplätze so umgebaut und weiterentwickelt, dass insgesamt 12 Parkplätze in zwei Parktaschen entstehen. Zwei weitere Parkplätze werden im Bereich der Erschließungsstichstraße geschaffen, so dass im Plangebiet insgesamt 16 öffentliche Parkplätze nachgewiesen und im Rahmen der Maßnahme ausgebaut werden.

Da bei dieser Umbaumaßnahme 5 bestehende Stellplätze an der Bachstraße umgebaut werden, entstehen rechnerisch 11 zusätzliche Stellplätze. Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass ausreichend private und öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen.

## **4.3 Ver- und Entsorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12–14 BauGB i. V. mit § 51a LWG NW**

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

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Das Plangebiet wird an die vorhandene Kanalisation der Stadt Kerpen im Bereich Burgstraße und Bachstraße angeschlossen.

Die vorhandene Versorgung wird von den Versorgungsträgern für das Plangebiet ergänzt.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Baugebiet zulässig auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Soweit erforderlich werden die genauen Standorte im weiteren Planverfahren mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

#### **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.

Da das Plangebiet in Teilen bereits bebaut ist und seit langem in die Entsorgungsplanung der Stadt Kerpen einbezogen worden ist, wird das Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

#### **4.4 Ökologie und Begrünung § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB**

*An der Bachstraße werden zwei Laubbäume zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung dem Erhalt der Biotopfunktion sowie der Gliederung der zukünftigen Verkehrsflächen.*

*Es wird festgesetzt, dass innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Fläche in der Bachstraße fünf Bäume zu pflanzen sind.*

*In der Planzeichnung zum Bebauungsplan KE 340 "Bachstrasse" sind mögliche Baumstandorte beispielhaft dargestellt. Eine Anpassung dieser Pflanzstandorte im Zuge der Ausführungsplanung (z.B. aus Rücksicht auf Leitungstrassen) ist möglich. Die festgesetzte Mindestanzahl der Bäume ist jedoch verpflichtend. Die unbefestigten Baumscheiben sind erforderlich, um den Bäumen im Straßenraum geeignete Lebensbedingungen zu gewährleisten. Hiermit sind die Flächen unmittelbar um den Baum innerhalb des Grünstreifens, in den die Bäume gepflanzt werden, bezeichnet*

*Die Baumpflanzungen dienen als Ausgleich für den Nussbaum. Dieser kann durch die heranrückende Bebauung nicht als zu erhalten festgesetzt werden. Zugleich dienen die Bepflanzungen der ökologischen Anreicherung im Gebiet und tragen damit zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft bei. Sie sollen zugleich den Straßenraum gliedern und akzentuieren. Weiterhin werden nachteilige kleinklimatische Auswirkungen der Bebauung vermindert.*

*Die entlang der Bachstraße festgesetzten Heckenanpflanzungen gliedern und strukturieren das Plangebiet und grünen die Stellplätze entlang der Bachstrasse ein.*

*Die Begrünung von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen dient der Verminderung der kleinklimatischen Auswirkungen der Bebauung, dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Verbesserung des Ortsbildes.*

*Über die gestalterischen Funktionen hinaus können die Hecken, für die standortgerechte und einheimische Arten verwendet werden, nach einem entsprechenden Entwicklungszeitraum Habitatfunktionen für Vögel, Insekten und Kleinsäuger erfüllen.*

Die Maßnahmen und Festsetzungen gemäß Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans KE 340 "Bachstrasse" ergeben.

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe wird die Fläche Nr. 37 (Flurbereinigung) aus dem Ausgleichsflächenpool der Stadt Kerpen herangezogen. Durch die Umwandlung von Acker in Grünland und Gehölzstrukturen wird eine ökologische Aufwertung von 11.945 Wertpunkten erreicht. Hierdurch wird das Ausgleichsdefizit von 11.945 Wertpunkten vollständig kompensiert.

#### **4.5 Umweltbelange / Umweltbericht**

Gemäß § 2 a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die auf Grund der o. a. Gesetzesvorgaben ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes (Umwelt-Schutzgüter) werden im vorliegenden Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan "Bachstraße".

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Bachstraße" sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 11 Einzel- und Doppelhäusern auf einer innerstädtischen noch unbebauten Grünlandfläche in Kerpen geschaffen werden. Mit diesen Vorhaben sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Es werden jedoch ausschließlich Flächen mit nachrangiger landschaftsökologischer Bedeutung in Anspruch genommen. Der Baumbestand und die Grünstrukturen an der Bachstraße werden bei der Planung weitestgehend berücksichtigt. In Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sollten die geplanten Wohneinheiten gestalterisch und maßstäblich an die vorhandene Bebauung des Umfeldes angepasst werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich. Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorgaben werden nicht erwartet. Die Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe erfolgt entweder durch Nutzung des Ökokontos der Stadt Kerpen oder durch die Umsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen.

#### **5. ALTLASTEN**

Es sind keine Altlastvorkommen im Plangebiet bekannt.

#### **6. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMALE**

Nach Stellungnahme des Landschaftsverbandes Rheinland LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Bodendenkmale vorhanden sind.

Eine archäologische Bewertung des LVR kommt zu folgendem Ergebnis:

Innerhalb des Plangebietes verläuft der verrohrte Neffelbach, östlich davon liegt das Bodendenkmal BM 142 alte Burg Kerpen. Es ist daher zu vermuten, dass die Fläche zwischen Burg und Neffelbach in historischer Zeit auch genutzt wurde.

Die ehemalige Reichsburg Kerpen wurde 1122 erstmalig urkundlich erwähnt, als Erzbischof Friedrich I im Kampf gegen Kaiser Heinrich V die Burg zerstören ließ. Die Anlage ist also älter, u. U. ist ihre Gründung mit dem Ausbau des Kerpener Stiftes zu sehen.

Auf verschiedenen historischen Karten führt innerhalb des Plangebietes ein Weg von der Burg zum Neffelbach, der dort endet. U. U. ist hier mit gewerblichen Anlagen zu rechnen. Im Umfeld von Kerpen sind z. B. historisch einige Mühlen belegt, deren genaue Lage aber nicht immer zu lokalisieren ist.

Siedlungsnaher Fluss- und Bachläufe wurden seit dem Frühmittelalter für die Anlage von Wassermühlen genutzt. Oftmals haben sich dann in den Bachsedimenten die hölzernen Subkonstruktionen dieser Mühlen erhalten.

Bei Bach- und Flussniederungen handelt es sich generell um bedeutende archäologische Kulturlandschaftsbereiche, da sich in den feuchten Sedimenten organische Reste wie Holz (Wehre, Brücken, Mühlen) oder Samen und Pollen besonders gut erhalten haben. Siedlungsnaher Bachläufe wurden von den Anwohnern intensiv genutzt, z. B. zur Wasserver- und Abfallentsorgung, als Waschplatz, Mühlenstandorte, Schifffanlegestellen usw., deren Hinterlassenschaften sich in den Sedimenten erhalten. Einen bedeutenden Beitrag zur Landschafts- und Wirtschaftsgeschichte liefern archäobotanische Pflanzenreste wie Früchte, Samen, Holz, Pollen und Sporen, die sich unzerstört nur unter feuchten Bodenbedingungen, z. B. in Flusssedimenten, erhalten haben. Die nur in diesen Feuchtböden erhaltenen Pollen und Sporen zeigen das Wald-Offenlage-Verhältnis und können bis ins Detail die Nutzungssysteme (Wanderfeldbau, Viehwirtschaft, gedüngte Dauerfelder, Feldrandnutzung, Ruderalvegetation etc.) und das, was der Mensch anbaute und sammelte, dokumentieren.

Aufgrund der archäologischen Bewertung der Fläche ist das Vorkommen von Bodendenkmälern im Plangebiet nicht auszuschließen.

Aufgrund dessen wird bei Durchführung von Baumaßnahmen die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Telefon: 02425/ 9039-0, Fax: 02425-9030-199 frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahme in Kenntnis gesetzt.

## **7. KAMPFMITTELBESEITIGUNG**

Teilbereiche der in Rede stehenden Maßnahme liegen in einem ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet. Da nach der Gefährdungsabschätzung das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann, wird eine vorsichtige Ausführung der Erdarbeiten empfohlen. Dies beinhaltet, dass insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 sowie eine Beobachtung des Erdreiches in Bezug auf Änderungen (Verfärbungen, Homogenität) erfolgen sollte. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

## **8. SICHERUNG DER GESTALTUNGSABSICHTEN / BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

Zur Unterstützung der städtebaulichen Mittel, mit denen ein angenehmes und individuell gestaltetes Wohnumfeld geschaffen werden soll, werden baugestalterische Möglichkeiten genutzt, die die BauO NRW hierfür bereit hält.

So werden die Kriterien der Dachgestaltung geeignete Dachflächen und Dachformen sowie die festgesetzte Firstrichtung im Bereich der Bebauung parallel zur Burgstraße ebenso eingesetzt wie die Gestaltungsmöglichkeiten für die privaten Freiflächen und für

Einfriedigungen, beides, ohne dass dadurch ungerechtfertigte Einschränkungen der individuellen Gestaltungsfreiheit entstehen. Die verbindlichen Gestaltungsvorschriften sollen sich verbindend und harmonisierend in den einzelnen Wohn- und Nutzungsbereichen auswirken und zu einer jeweils charakteristischen Bereichsprägung beitragen.

Die Absicherung erfolgt im Bebauungsplan KE 340 dadurch, dass örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW in den Plan als Festsetzungen aufgenommen werden.

## 9. BODENORDNUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt durch einen Erschließungsträger der hierzu mit der Stadt Kerpen einen Erschließungsvertrag abschließt und alle erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen in Eigenregie durchführt.

## 10. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die anfallenden Kosten zur Realisierung des Bebauungsplanes werden durch den Erschließungsträger übernommen.

## 11. STRUKTURDATEN

### 11.1 Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

#### 11.1.1 Flächen

	ha	%
<b>Gesamtfläche (Bruttobauland)</b>	0,69	100,0
davon		
— öffentliche Verkehrsfläche	0,22	32
Davon		
Straßenverkehrsfläche	0,19	28
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,03	4
<b>Verbleibendes Nettobauland</b>		
davon		
— Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,47	68

#### 11.1.2 Grundstücke, Wohneinheiten

Gemäß dem Vorentwurf für Bebauungsplan ergeben sich 11 neue Wohneinheiten in Einfamilienhäusern als Einzel-, und Doppelhäuser.

#### 11.2 Einwohner

Die zu erwartende Einwohnerzahl im Neubaubereich ermittelt sich wie folgt:  
 11 WE Einfamilienstadthäuser x 2,7 EW / WE = ca. 30 Einwohner

Kerpen, im November \_\_\_\_\_ 2011

---

Karl Heinz Mayer