

INHALTSANGABE

1. Allgemeine Vorgaben

- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Lage des Plangebietes
- 1.3 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
- 1.4 Bestehende Situation
- 1.5 Geltendes Planungsrecht
 - 1.5.1 Flächennutzungsplan
 - 1.5.2 Bebauungsplan

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Belange von Kindern, Jugendlichen und Senioren

4. Begründung der Planinhalte

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.1.1 Mischgebiet
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2.1 Grundflächenzahl
 - 4.2.2 Höhe baulicher Anlagen
 - 4.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.2.4 Bauweise/Stellung baulicher Anlagen
- 4.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 4.4 Verkehr
 - 4.4.1 Erschließung/Verkehrsflächen
 - 4.4.2 Ruhender Verkehr
 - 4.4.3 ÖPNV
- 4.5 Ver – und Entsorgung
 - 4.5.1 Beseitigung von Niederschlagswasser
- 4.6 Ökologie und Begrünung

5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- 5.1 Allgemeine Ziele
- 5.2 Dachgestaltung
- 5.3 Freiflächen
- 5.4 Werbeanlagen

6. Hinweise

7. Bodenordnung

8. Kosten und Finanzierung

9. Eingriffs – Ausgleichsbewertung zum BP SI 228 A (Stand 2002)

BEGRÜNDUNG :

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Sindorf an der Kerpener Straße. Die Nutzungen der Gebäude entlang der Kerpener Straße weisen in den Erdgeschossen sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzung auf. Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich überwiegend um Handelsnutzungen (Apotheke, Optiker) und um gastronomische Betriebe. Die Obergeschosse dienen fast ausschließlich der Wohnnutzung.

Für den Bereich auf der gegenüberliegenden Seite der Kerpener Straße sind im Bebauungsplan SI 331 „Kerpener Straße/Goethestraße“ die Höhenfestsetzungen schon an die vorhandene höhere Bebauung angepasst worden. Die Mindesthöhe der Gebäude beträgt 11,0 m und die maximale Gebäudehöhe beträgt 15,0 m. Im rechtskräftigen Bebauungsplan SI 228 A ist die zulässige Traufhöhe mit 7,50 – 8,0 m und die Firsthöhe als maximale Höhe mit 12,0 m festgesetzt. Um ein stadtgestalterisches und raumwirksames Pendant zur gegenüberliegenden Seite zu schaffen, wird aus städtebaulichen Gründen die Traufhöhe um 1,50 m– 2,0 m und die Firsthöhe um 2,0 m erhöht.

1.2 Lage des Plangebietes

Der Planbereich des Bebauungsplanes SI 228 A/1. Änderung befindet sich im Ortskern des Stadtteiles Sindorf an der Kerpener Straße und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die evangelische Kirche
- im Westen durch die Gärten, der an der Herrenstraße gelegenen Bebauung
- im Norden durch die Fuchsstraße
- im Osten durch die Kerpener Straße

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

1.3 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes SI 228 A werden für einen Teilbereich entlang der Kerpener Straße die Festsetzungen der Traufhöhe um 1,50 m – 2,0 m und die Firsthöhe um 2,0 m erhöht.

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Voraussetzungen gem. § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB gegeben sind, wird ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Gem. § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) abgesehen.

1.4 Bestehende Situation

An der Kerpener Straße befinden sich sowohl Gebäude aus der Vorkriegszeit als auch Häuser aus den 80ziger Jahren. Die Gebäude an der Kerpener Straße sind überwiegend 2 - 3 geschossig und meist traufständig zur Kerpener Straße errichtet. In den Gartenbereichen ist eine Vielzahl von überwiegend eingeschossigen Anbauten vorhanden.

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan

Die Erdgeschosse der Gebäude werden bezogen auf die Gesamtzahl etwa zur Hälfte gewerblich bzw. zu Wohnzwecken genutzt. Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich überwiegend um Handelsnutzungen (z.B. Apotheke, Optiker) – und um gastronomische Betriebe. Die Obergeschosse dienen fast ausschließlich der Wohnnutzung.

1.5 Geltendes Planungsrecht

1.5.1 Flächennutzungsplan

Der seit 1984 verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen (1. Änderung) stellt in dem Planbereich des Bebauungsplanes SI 228 A entlang der "Kerpener Straße" "Gemischte Bauflächen" dar. Der zukünftige Bebauungsplan SI 228 A wird nach der geplanten Art der baulichen Nutzung aus dem FNP entwickelt.

1.5.2. Bebauungsplan

Für den Planbereich des Bebauungsplanes SI 228 A/1. Änderung liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan SI 228 A zugrunde. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes SI 228 werden lediglich die Trauf – und Firsthöhen geändert. Die anderen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan SI 228 A haben weiterhin Bestand.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes SI 228 A ist es, durch die Erhöhung der zulässigen Maße der Trauf – und Firsthöhen (Gebäudehöhe) die planungsrechtliche Grundlage für eine Höhenanpassung der Bebauung im westlichen Teil der Kerpener Straße an die für den östlichen Teil zulässigen Gebäudehöhen zu schaffen.

3. Belange von Kindern, Jugendlichen und Senioren

Durch den Bebauungsplan SI 228 A wird ein bereits bebauter Bereich überplant. Zusätzliche Wohnbauflächen wurden nicht festgesetzt, es sind lediglich Erweiterungen des Bestandes möglich. Ein zusätzlicher Bedarf an Einrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren, der sich z.B. aus einem Einwohnerzuwachs ergeben würde, ist nicht angezeigt.

Im Bebauungsplan SI 228 A wurde durch die Festsetzung von Mischgebieten planungsrechtlich eine Angebotsmöglichkeit von "Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke" gewährleistet. Die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von Einrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren ist somit gegeben.

Da in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 228 A lediglich die Höhenfestsetzungen für einen Teilbereich geändert werden, hat das keine Auswirkungen auf die Angebotsplanung für Kinder, Jugendliche und Senioren.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Mischgebiet

Der Bereich an der Kerpener Straße wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen gem. § 6 BauNVO als "Mischgebiet" festgesetzt. Aus Gründen der Konfliktvermeidung mit den angrenzenden Wohnbereichen (WA), werden die allgemein nach § 6, Abs. 2 BauNVO Nr. 6 und 7 zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

4.1.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die nach § 6, Abs. 2 BauNVO Nr. 8 allgemein und nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen.

In der Zentrenstruktur der Stadt Kerpen nehmen die Innenstadtbereiche von Kerpen, Horrem und Sindorf die Stellung von Versorgungsbereichen für die Bevölkerung mit Dienstleistungen und Gütern des mittel – und langfristigen Bedarfs wahr. Der Planbereich des Bebauungsplanes SI 228 A/1. Änderung befindet sich in zentraler Lage des Stadtteiles Sindorf.

Im Plangebiet des BP SI 228 A/1. Änderung befinden sich an der Kerpener Straße Einzelhandelsflächen des mittel – und langfristigen Bedarfs und ein hoher Anteil an schützenswerten Wohnnutzungen.

In jüngster Zeit sind für den zentralen Bereich des Stadtteiles Sindorf Bestrebungen des Vergnügungsstättengewerbes festzustellen, Spiel – und Automatenhallen hier anzusiedeln. An die Verwaltung sind diverse Nutzungsanfragen herangetragen worden.

Die Vergnügungsstätten finden sich häufig an der Stelle aufgegebener oder verdrängter Nutzungen ein und führen mit der Zeit zu einer Strukturveränderung bis zu einer Niveausenkung (Trading – down – Effekt) in den betreffenden Bereichen. Stagnierende oder sogar sinkende Umsatzzahlen der dort ansässigen Einzelhändler haben eine stagnierende Mietzahlungsfähigkeit zur Folge. In diesen Bereichen können Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen, mit ihrer höheren Mietzahlungsfähigkeit in einem Umfang eindringen, der eine Gefährdung der Nutzungsvielfalt und der Qualität der Einzelhandelsnutzungen mit sich bringt. Weiterhin sind durch die langen Nutzungszeiten der Einrichtungen Lärmbelastigungen auf angrenzende Wohnnutzungen, durch Besucher und Besucherverkehre auch in den Ruhezeiten zu erwarten.

Das vermehrte Eindringen solcher Nutzungen in das gewachsene oder umzugestaltende städtebauliche Gefüge stellt eine unerwünschte Entwicklung dar, der mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt werden sollte.

Der Rat der Stadt Kerpen hat am 28.06.2005 das Konzept zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten "Vergnügungsstättenkonzept" für die Stadtteile Horrem, Sindorf und Kerpen beschlossen. Da der innerörtliche Zentrenbereich des Stadtteiles Sindorf seit vielen Jahren überwiegend durch Einzelhandelsnutzungen und einem hohen Anteil an Wohnnutzungen geprägt ist, ist auch für den Innenstadtbereich Sindorfs - der auch den Planbereich des BP SI 228 A/1. Änderung umfasst - vom Rat der Stadt Kerpen beschlossen worden, dass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten planungsrechtlich auszuschließen ist.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan SI 228 A/1. Änderung nach § 1 (5) BauNVO werden die vom Rat der Stadt Kerpen beschlossenen Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes für diesen Teilbereich des Stadtteiles Sindorf planungsrechtlich umgesetzt und die vorhandenen Wohn – und Geschäftsnutzungen vor Verdrängung und Lärmbelastigungen geschützt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Definiert wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl. Die Festsetzung der GRZ ist an den Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO orientiert.

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan

Um einen Anreiz zum Bau von unterirdischen Tiefgaragen zu bieten, sind Garagengeschosse in ansonsten anders genutzten Gebäuden nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen soll die Wohnruhe in den Blockinnenbereichen zwischen den Mischgebieten an der Kerpener Straße und den angrenzenden „Allgemeinen Wohngebieten“ an Herren – und Karl – Schurz – Straße gewährleistet werden.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen werden als Unter- bzw. Obergrenze der Traufhöhe, Obergrenze der Firsthöhe und Oberkante Gebäude festgesetzt, um eine möglichst homogene Gestaltqualität zu gewährleisten.

Für den Bereich auf der gegenüberliegenden Seite der Kerpener Straße sind im Bebauungsplan SI 331 die Höhenfestsetzungen schon an die vorhandene höhere Bebauung angepasst worden.

Um ein stadtgesterisches und raumwirksames Pendant zur gegenüberliegenden Seite zu schaffen, wird aus städtebaulichen Gründen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes SI 228 A die Traufhöhe um 1,50 m – 2,0 m und die Firsthöhe um 2,0 m erhöht.

Den Baufenstern sind jeweils Bezugspunkte in der öffentlichen Verkehrsfläche (OK Kanaldeckel) zugeordnet. Durch das dichte Netz an Bezugspunkten wird dem vorhandenen Geländeverlauf – Höhensprung von maximal 1.30 m im Bereich der Kerpener Straße Rechnung getragen.

In den rückwärtigen Bereichen der Mischgebiete sind eingeschossige Erweiterungsflächen für z.B. Einzelhandelsnutzungen (MI) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 5.0m (MI) über Bezugspunkt festgesetzt um eine Einschränkung der Belichtung und Besonnung im Blockinnenbereich auszuschließen.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in baukörperähnlicher Darstellung bestimmt. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehende Bebauung gewährleistet.

Entlang der Kerpener Straße (Baufenster 1) ist zum Straßenraum eine Baulinie festgesetzt. Damit soll zukünftig eine raumwirksame, homogene Bebauung entlang des Straßenraumes realisiert werden und eine Zergliederung des Straßenraumes verhindert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Mischgebiete an der Kerpener Straße (Baufenster 1 und 2) sind im rückwärtigen Bereich durch eine zusätzliche Baugrenze gegliedert. In diesem Bereich sind bezüglich der zulässigen Höhe untergeordnete bauliche Anlagen zulässig.

4.2.4 Bauweise/Stellung baulicher Anlagen

Um entlang der Kerpener Straße eine geschlossene, homogene Gestaltqualität zu erzielen und eine optimierte Grundstücksnutzung zu erhalten, wird für diesen Bereich (Baufenster 1 und 2) eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der Firstrichtung im Bereich der Kerpener Straße erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die einheitliche Ausrichtung der Baukörper in

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan

Anpassung an die bestehende Bebauung zum Straßenraum sicherzustellen und gegenseitige Verschattungen zu minimieren.

4.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Um die Gartenbereiche vor Störungen zu schützen, sind Garagen und private Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig. Im rückwärtigen Bereich der Kerpener Straße ist eine " Fläche für Nebenanlagen – Zweckbestimmung Tiefgarage " festgesetzt worden, um den durch die zulässigen baulichen Erweiterungen zu erwartenden erhöhten Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen und Stellplätze durch die Unterbringung in Tiefgaragen nachbarschaftsverträglich unterzubringen zu können.

4.4 Verkehr

4.4.1 Erschließung/ Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ein Teil der Verkehrsfläche entlang der Kerpener Straße und Fuchsstraße wird entsprechend ihrer Verkehrsfunktion bzw. – Bedeutung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.4.2 Ruhender Verkehr

Im Bebauungsplan sind als Angebotsplanung für den Wohn – Geschäftsbereich an der Kerpener Straße Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Darüber hinaus sind im Plangebiet Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4.4.3 ÖPNV

Das Plangebiet verfügt durch die unmittelbare Nähe zum derzeitigen DB – Haltepunkt an der Hermann – Löns – Straße , den Ende 2002 realisierten S – Bahn – Haltepunkt, sowie über Bushaltestellen an der Kerpener Straße über eine hervorragende Anbindung an das örtliche und überörtlichen öffentliche Personennahverkehrsnetz.

4.5 Ver – und Entsorgung

Die Ver – und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über bestehende Leitungstrassen.

4.5.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Bzgl. der Verpflichtungen des § 51 a LWG das Regenwasser zu versickern, bzw. ortsnah einem Gewässer zuzuleiten ist für den Bebauungsplan SI 228 A 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.

4.6 Ökologie und Begrünung

Nach § 1 (5) und (7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen 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 Bebauungsplan SI 228 A ist eine Bilanzierung der durch den zukünftigen Bebauungsplan präjudizierten Eingriffe in den Naturhaushalt eine ökologische Bilanzierung - Bewertung nach Froehlich + Sporbeck durchgeführt worden. Durch die zukünftige Planung entsteht ein Defizit an Ausgleichsflächen von 32.247 Bewertungspunkten. Da innerhalb des Plangebietes keine Ausgleichsflächen verfügbar sind, wird der notwendige Ausgleich durch Anpflanzungen im Bereich des Ausgleichsflächenpools der Stadt Kerpen erfolgen. Die betreffenden Flächen befinden sich nordöstlich des Stadtteiles Kerpen in der Gemarkung Mödrath, Flur 4, Teile aus Flurstück 288. Die Lage der Flächen ist dem als Anlage zur Begründung beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Gem. § 13 (3) BauGB wird in einem vereinfachten Verfahren von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes SI 228 A wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

5.1 Allgemeine Ziele

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 qualitätsvollen Ergänzung des bestehenden Wohnquartiers, und eine Einfügung in den Charakter der umgebenden Baustruktur. 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.

5.2 Dachgestaltung

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

5.3 Freiflächen

Die Vorschriften zur Gestaltung der Freiflächen zielen ab auf die Nutzung des grünen Gestaltpotentials innerhalb des Baugebietes sowie der Vermeidung eines übermäßigen Grades der Bodenversiegelung.

5.4 Werbeanlagen

Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass der Charakter des Mischgebietes an der Kerpener Straße nicht beeinträchtigt wird.

6. Hinweise

Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan SI 228 A sind aufgrund von Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) und § 3 (2) BauGB eingegangen sind, aufgenommen worden.

7. Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist kein öffentliches Bodenordnungsverfahren notwendig.

8. Kosten und Finanzierung

Da die öffentlichen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Umsetzung des Bebauungsplanes SI 228 A keine Haushaltsmittel der Stadt Kerpen in Anspruch genommen.

9. Eingriffs – Ausgleichsbewertung zum BP SI 228 A (Stand 2002)

Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes SI 228 A „ Sindorf – Bereich Mitte " wird gegenüber dem derzeitigen Bestand eine höhere Flächenversiegelung ermöglicht. Gegenüber dem Bestand liegt der ökologische Wert der Planung um 32.247 Punkte niedriger. Um dieses Defizit auszugleichen werden außerhalb des Plangebietes aus dem Ausgleichflächenpool im Bereich nordöstlich des Stadtteiles Kerpen in der Gemarkung Mödrath, Flur 4, Teile aus Flurstück 288 externe Ausgleichsflächen nachgewiesen. Die externen Ausgleichsflächen sind in einem Übersichtsplan der als Anlage der Begründung beigefügt ist, dargestellt.

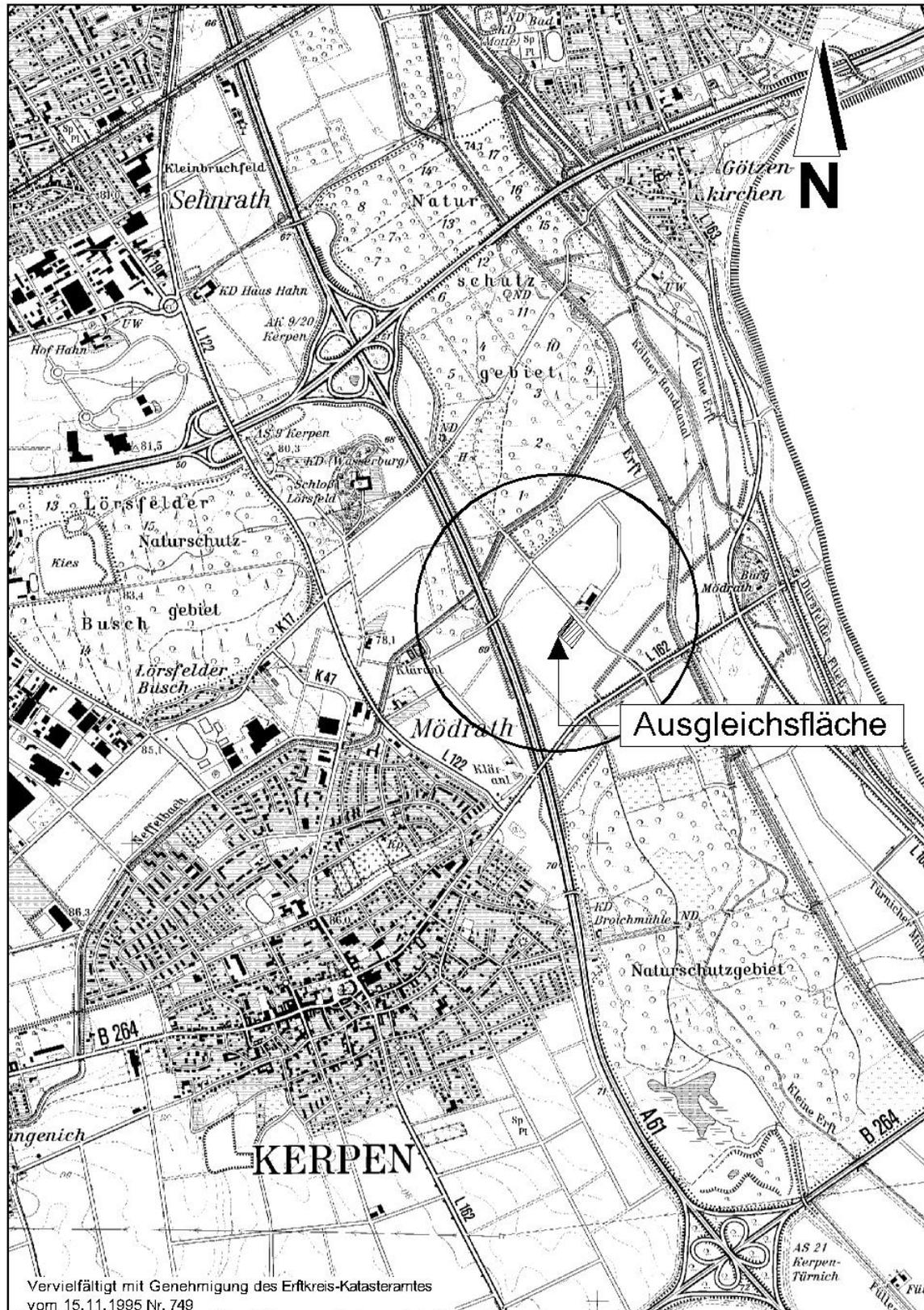
Die durch den Bebauungsplan zusätzlich zu versiegelnde Fläche umfasst 3.583 qm im Bereich der Gärten (Biototyp HJ 5 und HJ 6). Der Biotopwert beträgt 9 BW. Die Flächenaufwertung der externen Ausgleichsfläche beträgt 12 BW. Bezogen auf das ermittelte Kompensationsdefizit von 32.247 BW sind demnach 2.687 qm anzupflanzen.

Somit sind als Kompensationsmaßnahme je qm zusätzlich versiegelter Fläche 0.75 qm externer Ausgleich erforderlich.

Kerpen, im November 2012

Dieter Held
Amtsleiter

Ausgleichsfläche zum BP SI 228 A



Vervielfältigt mit Genehmigung des Erftkreis-Katasteramtes vom 15.11.1995 Nr. 749