

Begründung:

1.1 Vorgaben zur Planung

Im Zuge der Stadtentwicklung der Stadt Kerpen werden an prädestinierter Stelle neue Wohn- und Gewerbegebiete ausgewiesen. Das neue Wohngebiet "Keuschenend" rundet den Stadtteil Sindorf nach Nordwesten ab. Bedingt durch die verkehrsgünstige Lage von Sindorf (BAB Anschluß zukünftig S-Bahn-Anschluß) hat in den letzten Jahren eine rege Neubautätigkeit sowohl im Bereich des Wohnungsbaus als auch im Bereich der gewerblichen Wirtschaft eingesetzt. Ende der 70er Jahre wurde der Bebauungsplan Nr. 31 "Keuschenend", Stadtteil Sindorf als nordwestliche Abrundung des Ortsteiles entwickelt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete sind mittlerweile größtenteils bebaut. Im Norden dieses neu erschlossenen Bereiches behindern äußere Faktoren eine weitere Bautätigkeit, insbesondere die exponierte Lage zur Landesstraße L 277 und deren Anbauverbotszone.

Der für dieses Gebiet aufzustellende Bebauungsplan SI Nr. 237 "Heppendorfer Straße/Am Keuschenend" soll unter Berücksichtigung der gegebenen Lärmimmissionen eine städtebauliche Weiterentwicklung des Baugebietes "Keuschenend" gewährleisten und gleichzeitig die Möglichkeit zur Ansiedlung von weiteren Nahversorgungseinrichtungen für das Baugebiet Keuschenend und anschließender Baugebiete schaffen.

Die erschließungstechnische und zum Teil bauliche Inanspruchnahme der zur Zeit noch überwiegend brachliegenden Fläche des Plangebietes stellt zum Zeitpunkt der Realisierung dieser Maßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen dar. Der Verursacher eines Eingriffes ist entsprechend § 8 (2) Bundesnaturschutzgesetz und § 4 (4) Landschaftsgesetz NW verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Unabhängig vom Zeitpunkt des Eingriffes sind bei der Aufstellung eines Bauleitplanes gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Da der Bebauungsplan bei Rechtskraft die Zulässigkeit einer Zahl von Eingriffen in Natur und Landschaft präjudiziert, ist es erforderlich, daß die zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild mittels eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt, bewertet und dargelegt werden.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan 237.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Größe des Plangebietes

Der neu aufzustellende Bebauungsplan SI Nr. 237 "Heppendorfer Straße/Am Keuschenend" umfaßt das Gebiet zwischen der Heppendorfer Straße im Norden und der dazu parallel verlaufenden Straße Am Keuschenend im Süden. Im Westen wird die bestehende Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 31 "Keuschenend" aufgenommen. Im Osten erstreckt sich der neu aufzustellende Bebauungsplan bis zum Kreuzungsbereich der Heppendorfer Straße/Nordstraße. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 2,0 ha. Die genaue Abgrenzung kann dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden.

### 1.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus. Der neu aufzustellende Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 "Keuschenend" setzt für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet fest. Der Bebauungsplan Nr. 20 "Heppendorfer Straße" setzt Grünflächen fest.

### 1.4 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist, dem gestiegenen Wohnraumbedarf der Stadt Kerpen, insbesondere im Ortsteil Sindorf, mittels einer Angebotsplanung für Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zu befriedigen als auch durch die geplante Ausweisung von großzügig überbaubaren Grundstücksflächen ein Anreiz zur Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen zu geben.

## 2. Begründung der Planinhalte

### 2.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet - WA gem. § 4 BauNVO

Entsprechend der Ausweisung als Wohnbaufläche durch den FNP der Stadt Kerpen wird für das Plangebiet WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Planerische Zielsetzung ist es, die bisher schon im angrenzenden rechtsgültigen Bebauungsplan 31 sich entwickelte Wohnnutzung nach Norden zu arrondieren.

Die Ausweisung WA wird damit begründet, daß die angrenzenden vorhandenen Nutzungen durch das neue Ortsrecht nicht eingeengt bzw. gestört werden sollen. Des weiteren soll durch die Festsetzung WA ein über die Wohnfunktion hinausgehender eingeschränkter Nutzungsspielraum ermöglicht werden, so daß die planungsrechtliche Voraussetzung für eine erforderliche Nahversorgungseinrichtung für das Baugebiet "Keuschenend" und angrenzender Wohnbaugebiete geschaffen werden kann.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung

Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe

Nr. 5 BauNVO Tankstellen

nicht zulässig sind.

Durch den Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzung Nr. 4 und Nr. 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO soll die in den angrenzenden Bereichen vorherrschende Wohnnutzung und die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung vor Belästigung durch mögliche angrenzende Nutzungen geschützt werden.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) BauGB, § 17 (BauNVO) und §§ 19 und 20 BauNVO

GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und den festgesetzten Werten für Grund- und Geschoßflächenzahl orientieren sich an der vorhandenen Bebauung des Bebauungsplangebietes 31 "Keuschenend". Damit soll dem Maßstab der bebauten unmittelbaren Umgebung durch die Festsetzung des Bebauungsplanes 237 Rechnung getragen werden.

Die Ausweisung einer zwingend festgesetzten zweigeschossigen Bebauungsmöglichkeit der nach § 22 (2) BauNVO festgesetzten Hausform "Hausgruppe" soll dazu beitragen, daß eine in der Geschossigkeit einheitlich gestaltete Hauszeile entstehen kann, in der durch die zwingende Festsetzung der Zweigeschossigkeit und einer möglichen verdichteten Bauweise Nachteile einzelner, die z. B. durch eine Verschattung durch das Nachbarhaus entstehen könnten, möglichst vermieden werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird nach § 22 (BauNVO) ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt.

Nach § 22 (2) BauNVO werden im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die nur mit Einzel- und Doppelhäusern, bzw. mit Hausgruppen bebaut werden dürfen.

Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes soll durch eine gering gehaltene städtebauliche Verdichtung eine gewisse Transparenz des Plangebietes zur freien Landschaft hin erfolgen.

Durch die festgesetzte Gebäudeform "Hausgruppe" im östlichen Bereich des Plangebietes soll eine kontrollierte städtebauliche Verdichtung ermöglicht werden, die durch ihren zeilenhaften Charakter einen städtebaulichen, ortsbildprägenden Übergang zum verdichteten Ortsbereich Alt-Sindorf an der Heppendorfer Straße darstellen soll.

Durch die Ausweisung von unterschiedlichen Gebäudeformen soll ein bestimmtes planerisches Angebot entsprechend den zu erwartenden individuellen Wünschen und Erfordernissen gemacht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen haben eine Tiefe von 12 bis 12,50 m, damit soll planerisch ermöglicht werden, ausreichend große Wohngärten zwischen den Häuserzeilen zu schaffen.

Durch die Ausweisung einer großflächigen überbaubaren Grundstücksfläche östlich des Kreuzungsbereiches "Am Keuschenend/Heppendorfer Straße" soll die Möglichkeit zur Ansiedlung einer Nahversorgungseinrichtung geschaffen werden.

Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in zeichnerisch festgesetzten Bereichen Stellplätze und Garagen unzulässig.

Durch den Teilausschluß von Garagen und Stellplätzen soll eine Flächenversiegelung der Wohngärten verhindert werden und ein hohes Maß an durchgrünten Freiflächen geschaffen werden. Des weiteren soll durch den Teilausschluß der Stellplätze und Garagen in den Wohngärten die Wohnruhe der Anwohner gesichert werden.

Im Bereich des Verbrauchermarktes werden entsprechend der zu erwartenden Nutzung großzügig Flächen für Stellplätze festgesetzt, die sich an der Richtzahl von einem Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche orientieren. Durch den Ausschluß von Stellplätzen außerhalb der für sie festgesetzten Fläche soll bindend die Lage der Stellplatzflächen, u.a. aus Immissionsschutzgründen, festgelegt werden und die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gefördert werden.

Die im westlichen Teilbereich des Plangebietes festgesetzte Stellplatzanlage wurde dem höchstmöglichen Stellplatzbedarf, der sich aus der möglichen Zahl der Wohneinheiten der angrenzenden Wohngebäude ergeben könnte, entsprechend eines Richtwertes von 1,5 Stellplätzen/Wohneinheit ausreichend bemessen. Durch die Festsetzung der o.g. Stellplatzanlage und dem gleichzeitigen Ausschluß von weiteren Stellplätzen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche soll eine potentielle Flächenversiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche verhindert werden.

#### Warenautomaten

Gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO sind Warenautomaten als untergeordnete Nebenanlagen unzulässig, um eine Lärmbeeinträchtigung der Wohnnutzung, die durch die Benutzung eines Warenautomates entstehen könnte, zu verhindern.

### 3. Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Straßen "Am Keuschenend" und "Am Kolvermaar". Die Straße "Am Keuschenend" bildet die unmittelbare Anbindung an die L 277 "Heppendorfer Straße". Der Ausbau der Straßen "Am Keuschenend" und "Am Kolvermaar" ist bereits größtenteils abgeschlossen. Aus diesem Grunde wird die öffentliche Verkehrsfläche lediglich durch die Darstellung einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

#### 3.1 Einfahrtbereich

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird der Einfahrtbereich zu den Stellplätzen und der Einfahrtbereich des Lieferverkehrs zu dem möglichen Standort des Nahversorgungsmarktes festgesetzt, um aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen einen reibungslosen und gefahrlosen Verkehrsfluß zu dem Wohngebiet Keuschenend und zur L 277 sicherzustellen.

### 4. Ökologie und Begrünung

Nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Um dieser Forderung Rechnung zu tragen, sind in dem Bebauungsplan 237 entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

In den zeichnerischen Festsetzungen sind vor allem diejenigen Begrünungsmaßnahmen dargestellt, die den künftigen Gesamteindruck des Wohngebietes prägen sollen. Die zeichnerische Fassung des Bebauungsplanes umfaßt öffentliche und private Begrünungsmaßnahmen. Da Festsetzungen für private Flächen nur teilweise graphisch dargestellt werden können, enthalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Teilbereich zusätzliche Begrünungsaufgaben.

Die zeichnerisch dargestellten und textlich beschriebenen Maßnahmen besitzen neben der gestalterischen Wirkung durch ihre verbindende und vernetzende Struktur auch ökologische Funktionen, wobei diese in erster Linie von "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" und der festgesetzten Begrünung des Lärmschutzwalles übernommen werden können. Baumscheiben, Fassadenbegrünung und Grünflächen auf den Baugrundstücken erfüllen in erster Linie gestalterische Funktionen, die ökologische

Bedeutung ist durch ihre geringe Größe und zahlreiche Störfaktoren geringer zu beurteilen.

#### 4.1 Öffentliche Grünflächen

Der nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzte östliche Bereich des Bebauungsplangebietes wird z. Z. als privater Nutzgarten verwendet.

Durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche soll die jetzige Nutzung als unbebauter Grünbereich gesichert werden.

Aus ökologischer Sicht wertvoller Pflanzenbestand soll erhalten und durch ergänzende Neuanpflanzungen ökologisch aufgewertet werden.

#### 4.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind für einzelne Bereiche des Bebauungsplangebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll neben ihrer ökologischen Funktion als gliederndes Element zwischen Landschaft und Siedlung dienen und den nordwestlichen Ortsrand Sindorfs markieren.

Die dem möglichen Standort des Verbrauchermarktes östlich des Kreuzungspunktes "Am Keuschenend/Heppendorfer Straße" umgebende Rahmenpflanzung von 4 m Breite soll einerseits als räumliche Begrenzung der offenen Platzfläche des Verbrauchermarktes dienen, zum anderen eine Funktion als Abstandsgrün zwischen dem Verbrauchermarkt und den angrenzenden Vorgärten übernehmen.

Neben ihrer gestalterischen Funktion soll durch die festgesetzte Rahmenpflanzung mit standortgerechten Gehölzen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen ein ökologisches System geschaffen werden, welches den Lebensraum für eine artenreiche Tier- und Pflanzenwelt darstellt.

#### 4.3 Anpflanzen von Bäumen

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sollen dazu beitragen, die offene Platzfläche des Verbrauchermarktes optisch zu begrenzen.

#### 4.4 Erhalt von Bäumen

Die gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen sollen dazu dienen, die bereits an den Straßen "Am Keuschenend" und "Am Kolvermaar" gepflanzten Bäume in ihrem Bestand zu sichern.

#### 4.5 Fassadenbegrünung

Die Festsetzung einer 30 %-igen Begrünung der geschlossenen Wandflächen gründet sich auf deren klimaökologische Bedeutung, wie Temperaturregulierung, Staubbindung und Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit.

#### 4.6 Stellplatzbegrünung

Um den Umfang der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, daß die PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen aus wasserdurchlässigem Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu erstellen sind. Die Festlegung von Baumpflanzungen und Pflanzriegel in regelmäßigem Abstand zwischen den Stellplätzen binden die Parkplätze in die Gesamtgestaltung des Wohngebietes ein und verkleinern die Stellplatzfläche optisch.

#### 4.7 Artenliste

Die durch die Artenlisten festgesetzte Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation der im Umfeld des Plangebietes natürlicherweise vorkommenden Pflanzenarten. Durch die festgesetzte Artenauswahl soll die Anpflanzung exotischer, nicht standortgerechter Pflanzen verhindert werden und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß sich Teillebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzengemeinschaften bilden können.

#### 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der Bebauungsplan setzt nach § 9 (1) Nr. 21 eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Fläche fest. Durch diese Festsetzung wird einem beschränkten Personenkreis die Zugänglichkeit bzw. Zufahrt zu ihren Häusern und Garagen abgesichert. Bedingt durch die Lage der Gebäude und Garagen besteht keine Veranlassung dazu, öffentliche Verkehrsflächen auszuweisen.

#### 6. Immissionsschutz

Im Vorgriff auf die Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde seitens der Stadt Kerpen ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die von der L 277 auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen zu messen und zu bewerten. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros Graner sind Grundlage für die nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen. Das o. g. Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

##### 6.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Entlang der Heppendorfer Straße wird als aktive Schallschutzmaßnahme eine Lärmschutzanlage in Form einer Lärmschutzwand, bzw. einer kombinierten Lärmschutzwand - Wallkonstruktion - mit einer Gesamthöhe von 2,0 bis 3,0 m über Fahrbahnmitte Heppendorfer Straße festgesetzt.

Damit sollen im Bereich des Bebauungsplangebietes 237 und in dem nördlichen Teil des bereits bebauten Wohngebietes "Keuschenend" die für ein "Allgemeines Wohngebiet" nach der DIN 18005 als Orientierungswerte bezeichneten Planungsrichtpegel von tagsüber 55 dB(A) und 45 dB(A) (nachts) erreicht werden.

Durch die festgesetzte Lärmschutzanlage soll eine Gesundheitsgefährdung der Bewohner, der o. g. Gebiete, die aufgrund der auf der Heppendorfer Straße auftretenden Verkehrsimmissionen besteht, verhindert werden.

Die Festsetzung der unterschiedlichen Lärmschutzanlagen begründet sich auf den zur Verfügung stehenden Grundstückstiefen in der Nordsüd-Erstreckung. Die Festsetzung der Lärmschutzwand im Bereich des möglichen Verbrauchermarktes resultiert daraus, daß um eine akzeptable überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen, nur noch die Errichtung einer Lärmschutzanlage mit einem geringen Flächenbedarf möglich war.

#### 6.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes sind für gekennzeichnete Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 für Aufenthalts- und Schlafräume gemäß VDI-Richtlinie 2719 festgesetzt. Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen begründet sich daraus, daß die nach DIN 18005 festgelegten Orientierungswerte im ersten Obergeschoß nicht erreicht werden können. Die Festlegung des erforderlichen Lärm-Dämm-Maßes ergibt sich aus dem schalltechnischen Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

#### 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzung

Die Vielfalt der bauordnungsrechtlichen, gestalterischen Festsetzungen begründet sich daraus, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes 237 in einer exponierten Lage am nordwestlichen Ortsrand Sindorfs liegt und eine Ortseingangssituation darstellt. Die planerische Intention ist es, die Grundlage zur Errichtung einer charakteristischen, homogenen Ortsrandbebauung zu schaffen, die ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweist - wobei als ortstypisch der Bereich Alt-Sindorf zu sehen ist. Durch die Festsetzung der Materialien für Dacheindeckung und Außenklinker sowie der Fassadengliederung und Festsetzung des Anteils von Dachaufbauten und Dacheinschnitten soll die o. g. Zielsetzung erfüllt werden. Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen begründet sich zum einen daraus, daß durch die festgesetzte Firstrichtung dem Übergang des Bebauungsplangebietes zur freien Landschaft Rechnung getragen wird, zum anderen aus Gründen des passiven Lärmschutzes die Giebelflächen parallel zur L 277 festgesetzt werden. Trotz der Vielzahl der gestalterischen Festsetzungen soll Architekten und Bauherren noch ausreichend Spielraum zur Verwirklichung ihrer individuellen Planungsvorstellung bleiben.

#### 8. Hinweise und Empfehlungen

##### 8.1 Bodendenkmäler

Mit dieser Festsetzung wird die Forderung des Denkmalschutzgesetzes erfüllt, nachdem archäologische Bodenfunde und ähnliches dem Rheinischen Amt für Boden-/Denkmalpflege zu melden ist.

##### 8.2 Baubeschränkungszone

Es wird auf die Forderung des Landschaftsverbandes Rheinland hingewiesen, nach der Werbeanlagen mit Zielrichtung zur L 277 sowie direkte Zufahrten oder Zugänge zur L 277 nicht angelegt werden dürfen sowie die an die L 277 angrenzenden Grundstücke lückenlos und dauerhaft eingefriedigt werden müssen.

Durch diese Forderungen soll die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Heppendorfer Straße gesichert werden.

### 8.3 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind gemäß Altlastenkataster im Bebauungsplangebiet derzeit nicht bekannt.

### 9. Kosten und Finanzierung

Der Etat der Stadt Kerpen wird durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes 237 wie folgt berührt:

Kosten für Grunderwerb: 30.000,00 DM

Kosten für Anpflanzungen: 10.000,00 DM

Die Gesamtkosten belaufen sich auf eine Summe von rd. 40.000,00 DM

### 10. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist für den Bebauungsplan 237 "Heppendorfer Straße/Am Keuschenend" nicht erforderlich.

Kerpen, im Mai 1992