

BEGRÜNDUNG:

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Kerpener Straße und wird durch den Berliner Ring im Norden, die Hermann-Löns-Straße im Süden und die Goethestraße im Osten begrenzt.

2. Bestehende Situation

Entlang der Kerpener Straße finden sich innerörtliche Handels - und Dienstleistungsbetriebe bestehend aus z.B. einem Blumenladen, einem Cafe, der Kreissparkasse. Die Obergeschosse werden ausnahmslos bewohnt. Diese Nutzungsstruktur setzt sich auch in die angrenzenden Querstraßen fort. Entlang der Goethestraße findet sich eine kleinteilige straßenbegleitende Wohnnutzung.

3. Vorhandenes Planungsrecht

3.1 Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kerpen stellt in dem Planbereich des Bebauungsplanes SI 331 entlang der Kerpener Straße „gemischte Bauflächen“ und entlang der Goethestraße „Wohnbauflächen“ dar. Der zukünftige Bebauungsplan SI 331 wird nach der geplanten Art der baulichen Nutzung aus dem FNP entwickelt.

3.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 Nr.28/1. und Nr. 28/2 „Hermann-Löns-Straße“ aus den 70er Jahren. Dieser Bebauungsplan bzw. seine Änderungen setzen für den Blockinnenbereich und den Bereich entlang der Kerpener Straße ein „Kerngebiet“, entlang der Goethestraße ein „allgemeines Wohngebiet“ fest.

4. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Überarbeitung dieses zentral, im Zentrum des Ortsteiles Sindorf gelegenen Bereiches wird das Ziel verfolgt, dauerhaft eine maßstäbliche Wohn- und Einzelhandelsnutzung zu sichern und zu entwickeln.

Das bislang geltende Planungsrecht aus den 70 er Jahren ging von einer bis zu VI - geschossigen Kerngebietsnutzung aus, die sich bis heute nicht realisieren ließ. Um der Gefahr einer nicht mehr zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung vorzubeugen, sollte dieser Bereich planerisch überarbeitet werden.

Des Weiteren ist die Verwaltung aufgefordert, das am 28.06.2005 beschlossene Vergnügungsstättenkonzept planungsrechtlich umzusetzen und jegliche Formen von Vergnügungsstätten in diesem Bereich auszuschließen.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die durch die Wohnnutzung geprägten Bereiche werden zur Sicherung der Wohnfunktion nach

§ 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Die nach § 4 (3) BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil aus städtebaulichen Gründen in diesen Lagen der Schutz des Wohnens Vorrang hat.

5.1.2 Mischgebiet

Die Bereiche an der Kerpener Straße und Teilbereiche der Hermann-Löns-Straße und des Berliner Ringes werden entsprechend der vorhandenen Nutzungen gem. § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ festgesetzt. Aus Gründen der Konfliktvermeidung mit den angrenzenden Wohnbereichen, werden die allgemein nach § 6 (2) BauNVO Nr. 6 und 7 zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Der Bereich entlang der Kerpener Straße liegt laut Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteiles Sindorf. Eine Verdichtung des Einzelhandelsbesatzes an dieser prominenten Stelle der Innenstadt ist daher begrüßenswert und ausdrücklich gewünscht. Zulässig sind in den Erdgeschossen Einzelhandelnutzungen jeglichen Sortiments, Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe, in denen branchenüblicher Publikumsverkehr stattfindet.

5.1.2.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die nach § 6 (2) BauNVO Nr. 8 allgemein und nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO werden 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 331 befindet sich in zentraler Lage des Stadtteiles Sindorf.

Im Plangebiet des BP 331 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 aufgegebenener 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 Einzelhandelnutzungen mit sich bringt. Weiterhin sind durch die langen Nutzungszeiten der Einrichtungen Lärmbelästigungen 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 331 umfasst - vom Rat der Stadt Kerpen beschlossen worden, dass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten planungsrechtlich auszuschließen ist.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan SI 331 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.

Hinweise:

Für den im Nahbereich des Geltungsbereich des Bebauungsplanes SI 331 liegenden Bereich " Neue Mitte " – BP 256/1.Änd. ist im Vergnügungsstättenkonzept eine Vorrangfläche zur Ansiedlung einer Spielhalle vorgesehen worden. Da sich in diesem Bereich keine Wohnnutzungen befinden ist hier die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte im Hinblick auf mögliche Störeinflüsse verträglich möglich,

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kerpen ist Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigelegt.

Die vorhandene Vergnügungsstätte am Berliner Ring (Baufenster 1) genießt Bestandsschutz.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

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

Für die bestehende dreigeschossige Bebauung (Baufeld 1) am Berliner Ring wird gem. der vorhandenen Nutzung eine GRZ von 0.8 festgesetzt. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze von 0.6 ist aus besonderen, städtebaulichen Gründen erforderlich um der Bebauung Bestandssicherheit zu gewähren. Da das Gebäude unmittelbar an einen unbebaubaren Blockinnenbereich angrenzt werden die Anforderungen an gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Höchstwerte der GRZ nicht entgegen.

Um einen Anreiz zum Bau von unterirdischen Tiefgaragen zu bieten, darf in den Mischgebieten die nach § 17 (1) BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 ausnahmsweise überschritten werden, maximal bis zu einer GRZ von 0,8. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen soll die Wohnruhe in den Blockinnenbereichen

zwischen den Mischgebieten an der Kerpener Straße und den Allgemeinen Wohngebieten an der Goethestraße gewährleistet werden.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen werden als Obergrenze der Trauf- Firsthöhe für das WA-Gebiet und als Mindest- und Maximalhöhen für die MI-Gebiete festgesetzt, um eine möglichst homogene Gestaltungsqualität zu gewährleisten. Die jeweiligen Höhenfestsetzungen orientieren sich an den zurzeit in den jeweiligen Baufenstern vorhandenen maximalen Höhen. Die erweiterte Höhenfestsetzung in den beiden Eckbereichen Kerpener Straße/Berliner Ring und Kerpener Straße/Hermann-Löns-Straße dient dazu städtebauliche Akzente für diesen zentralen Bereich im Stadtteil Sindorf zu schaffen.

Den Baufenstern sind jeweils Bezugspunkte in der öffentlichen Verkehrsfläche (OK Kanaldeckel) zugeordnet.

In den rückwärtigen Bereichen der Mischgebiete sind eingeschossige Erweiterungsflächen für z.B. Einzelhandelsnutzungen festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe ist mit 5,0 m über Bezugspunkt festgesetzt um eine Einschränkung der Belichtung und Besonnung im Blockinnenbereich auszuschließen.

5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Bautiefe orientiert sich überwiegend an der Tiefe des vorhandenen Baubestandes.

Kerpener Straße:

Der Bebauungsplan sieht entlang der Kerpener Straße eine Bautiefe von 18m Tiefe für Gebäude mit einer Höhe von 11 – 18m über Bezugspunkt und anschließend in einer Tiefe von 15m überbaubare Flächen, die mit einer bis zu 5m hohen Bebauung bebaut werden können, vor. Darüber hinaus sind bis zu den Gartenbereichen an der Goethestraße Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Durch eine Reduzierung der zulässigen Bautiefe im Bereich der Kerpener Straße gegenüber der nach dem ursprünglichen einfachen Bebauungsplan 28 planungsrechtlich möglichen Bautiefe sollen die Gartenbereiche an der Goethestraße geschützt und die Wohnruhe dort gesichert werden.

Der ehemalige Plus-Markt im rückwärtigen Bereich liegt außerhalb der im BP 331 festgesetzten überbaubaren Fläche, in einem Bereich, der als „Fläche für Tiefgarage“ festgesetzt wird. Die zukünftige Festsetzung stellt einen Eingriff in das Eigentum dar.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Abwägung wurde die Sicherung der Wohnruhe für die Wohnbebauung an der Goethestraße gegenüber der Festsetzung einer an die Gärten grenzenden überbaubaren Fläche priorisiert.

Aufgrund der abgelaufenen 7-Jahres-Frist (22.01.1977 Rechtskraft BP 28/1. Änderung) können Entschädigungsforderungen aufgrund von Eingriffen in die ausgeübte Nutzung nach § 42 Baugesetzbuch nicht geltend gemacht werden.

Im Eckbereich der Kerpener Straße/Berliner Ring (Baufeld 2a) ist im Staffelgeschoss ein Rücksprung von mindestens 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt, um eine Abstufung zu den angrenzenden Gebäuden mit einer niedrigeren Höhe zu erreichen.

Goethestraße

An der Goethestraße wurde die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der dort bereits vorhandenen Bautiefen festgesetzt.

5.2.4 Bauweise

Um entlang der Kerpener Straße und in Teilbereichen der Hermann-Löns-Straße und des Berliner Ringes eine geschlossene, homogene Gestaltqualität zu erzielen und eine optimierte Grundstücksnutzung zu erhalten, wird für diesen Bereich eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

In Anpassung an die Bestandsbereiche im Bereich der Goethestraße und Teilbereiche des Berliner Ringes wird die vorhandene offene Bauweise festgesetzt.

5.3 Stellplätze und Garagen

Um die Gartenbereiche vor Störungen zu schützen, sind Garagen und private Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig.

Im rückwärtigen Bereich der Kerpener Straße und der Hermann-Löns-Straße ist eine „Fläche für Nebenanlagen“ mit der 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 unterbringen zu können.

Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen soll die Wohnruhe in den Blockinnenbereichen zwischen den Mischgebieten an der Kerpener, – Hermann-Löns Straße und Berliner Ring und den allgemeinen Wohngebieten an der Goethestraße gewährleistet werden.

5.4. Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

5.5 Ruhender Verkehr

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

5.6 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 überörtliche öffentliche Personennahverkehrsnetz.

6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

6.1 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 Bebauungsplanes 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 betroffenen 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, Dachgestaltung zielen darauf ab, in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Grundstruktur der Bebauung festzulegen.

6.2 Freiflächen

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

6.3 Werbeanlagen

Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass der Charakter der Wohn – und Mischgebiete nicht beeinträchtigt wird.

7. Ver.- und Entsorgung

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

8. 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.

Diese Belange sind im Rahmen des nachfolgenden Umweltberichtes detailliert untersucht worden.

Für den Bebauungsplan SI 331 ist eine Bilanzierung der durch den zukünftigen Bebauungsplan präjudizierten Eingriffe in den Naturhaushalt eine ökologische Bilanzierung durchgeführt worden. Die ökologische Situation wird sich gegenüber dem Bestand durch die aktuelle Planung zwar geringfügig verschlechtern; im Vergleich zu dem maßgebenden derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wird allerdings eine geringfügige ökologische Verbesserung erzielt.

Für den Bebauungsplan SI 331 sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die vorgenommene Umweltprüfung lässt keine gravierenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter erkennen. Lediglich bei den Schutzgütern Flora/Fauna und Boden ist eine geringe Beeinträchtigung möglich. Positiv wirkt sich hingegen die im neuen Plan reduzierte zulässige Versiegelung aus.

9. Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist kein öffentliches Bodenordnungsverfahren notwendig.

Umweltbericht zum Bebauungsplan SI 331 „Kerpenerstraße/Goethestraße“ im Stadtteil Kerpen - Sindorf

Einleitung:

Der Umweltbericht als zentraler Bestandteil der Umweltprüfung stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar. Die umweltrelevanten Gutachten sind im Umweltbericht einzuarbeiten.

Der Umweltbericht stellt in Kurzform die Belange des Umweltschutzes gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dar. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die jeweiligen relevanten Schutzgüter erfasst und die Auswirkung, die der Bauleitplan auf die Umwelt hat, auf ihre Erheblichkeit bewertet. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 bzw. Nr. 28/1. Änderung „Hermann-Löns-Straße“. Besondere ökologische Anforderungen sind nicht erkennbar.

Da sich das Maß der baulichen Nutzung am Bestand orientieren wird, wird dies nach ersten Einschätzungen keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen mit sich bringen. Für die nachfolgende Betrachtung wird deshalb die vereinfachte Darstellung des Umweltberichtes in Form einer Checkliste der zu prüfenden Umweltbelange gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 unter Darstellung aller erforderlichen Angaben gewählt.

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung:

Der Bebauungsplan SI 331 liegt im Zentrum des Kerpener Stadtteils Sindorf und wird begrenzt:

- im Nordwesten durch den Berliner Ring
- im Nordosten durch die Goethestraße
- im Südosten durch die Hermann-Löns-Straße
- im Südwesten durch die Kerpener Straße

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 1,8 ha.

Inhalt und Ziel:

Die Überarbeitung dieses im Zentrum des Ortsteiles Sindorf gelegenen Bereiches hat das Ziel, dauerhaft eine maßstäbliche Wohn- und Einzelhandelsnutzung zu sichern und zu entwickeln. Das bislang geltende Planungsrecht aus den 70er Jahren ging von einer bis zu sechsgeschossigen Kerngebietsnutzung aus, die sich bis heute nicht realisieren ließ.

Um der Gefahr einer nicht mehr zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung vorzubeugen, soll dieser Bereich planerisch überarbeitet und zukünftig eine Höhenbegrenzung für die Gebäude festgeschrieben werden.

Des Weiteren hat die Verwaltung den Auftrag erhalten, das im Juni 2005 beschlossene Vergnügungsraststättenkonzept planungsrechtlich umzusetzen und jegliche Form von Vergnügungsraststätten in diesem Bereich auszuschließen.

Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Beschreibung/Bewertung der Schutzgüter sowie deren Umweltauswirkungen:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung des Bestands	Auswirkungen durch die Planung	Grad der Erheblichkeit
1	Mensch/Lärm	-----	-----	-----
2	Mensch/Erholung	Entsprechend der Analyse der Freiraumversorgung ist das Gelände von der LÖBF als Siedlungsraum eingestuft, der von Wohnbebauung geprägt ist	keine	keine
3	Mensch/Emissionen	Geringes Fahrzeugverkehrsaufkommen im Bereich von Hermann-Löns-Straße und Goethestraße, mittleres am Berliner Ring und hohes Verkehrsaufkommen an der Kerpener Straße; ansonsten keine weiteren Emissionen.	keine	keine
4	Flora/Fauna	Vorhanden sind Wohn- und Einzelhandelsnutzung mit insbesondere entlang der Goethestraße ausgedehnten Zier-/Nutzgärten (zum Teil mit alten Obstbäumen). Der rechtskräftige B-Plan setzt vorwiegend Kerngebiet (GRZ 1,0), entlang der Goethestraße Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) fest. <i>Hinweise auf geschützte Arten sind nicht bekannt.</i>	Im Südwesten wird Mischgebiet festgesetzt mit einer GRZ von 0,6 bis 0,8 incl. Tiefgarage. Richtung Goethestraße bleibt die GRZ von 0,4 bestehen. Der Baumbestand in den Gärten bleibt weitgehend erhalten.	gering
5	Boden/-schutz, Altlasten und Bodenbelastung	Es liegen weder Altlasten noch Bodenbelastungen vor. Gemäß rechtskräftigem B-Plan beträgt der Anteil der überbaubaren Flächen ca. 86 %.	Die insgesamt überbaubaren Flächen liegen bei ca. 79%. Dies ist weniger als im Rechtsplan, führt jedoch bei voller Ausschöpfung zu einer höheren Versiegelung als sie heute im Bestand anzutreffen ist.	gering
6	Wasser	Das Grundwasser ist infolge der bergbaube-	keine	keine

		dingten Sumpfungs- maßnahmen stark ab- gesenkt. Das Niederschlags- wasser wird der Kana- lisation zugeführt.	keine	
7	Klima/Luft	Der vorhandene Vege- tationsbestand hat po- sitive Auswirkungen auf das Mikro-Klima.	Kleinklimatische Be- einträchtigungen sind nicht zu erwar- ten, da der vorhan- dene Bewuchs größ- tenteils erhalten bleibt.	keine
8	Landschaft/Land- schaftsbild	Maximal sechsge- schossige Bebauung möglich ohne Höhen- begrenzung.	Bis zu maximal fünf Geschosse im Be- reich Kerpener Stra- ße/Hermann-Löns- Straße. Entlang der Kerpe- ner Straße vorgela- gert eingeschossig, gefolgt von vierge- schossiger Bebau- ung und im rückwär- tigen Bereich wieder eingeschossige Be- bauung. Eingeschossige Be- bauung an der Goe- thestraße. Eine Höhenbegren- zung wird festgelegt.	keine
9	Natur/ biologische Viel- falt	Bedingt durch die iso- lierte zentrale Lage ist eine ökologische Viel- falt nicht zu erwarten.	Die ökologische Ein- griffs-/Ausgleichs- bilanzierung erfasst und bewertet den durch die Planung präjudizierten Eingriff in Natur und Land- schaft. Gemäß die- ser Bilanzierung ist ein externer Aus- gleich nicht erforder- lich.	keine
10	Kultur-/sonstige Sach- güter	-----	-----	-----
11	Wechselwirkungen zwischen den Schutz- gütern	Durch das bestehende Planungsrecht liegt ein Versiegelungs- grad(über-baubare Fläche) von ca. 86% vor, wodurch Wech- selbeziehungen mit negativen Folgeer-	Die aktuelle Planung lässt eine Versiege- lung von max. 79 % zu, wodurch keine gravierenden zusätz- lichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu	gering

		scheinungen zwischen den Schutzgütern 4 und 5 auftreten können.	erwarten sind.	
--	--	---	----------------	--

Angewandte Untersuchungsmethoden:

Zur Bewertung der Umweltauswirkungen wurde der stadtökologische Fachbeitrag (aufgestellt von der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten -LÖBF- des Landes NW 2005 - heute „LANUV“) herangezogen.

Die für diesen Bereich relevanten Grundwassergleichen-Pläne können beim Erftverband eingesehen werden.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse, Verwaltungsvorschriften, technische Anleitungen zugrunde gelegt, die für dieses Bauleitplanverfahren maßgeblich sind. Im Einzelnen wurden berücksichtigt in der jeweils zurzeit geltenden Fassung:

- o **Baugesetzbuch (BauGB)**
- o **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
- o **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
- o **Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)**
- o **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts Wasserhaushaltsgesetz- (WHG)**
- o **Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – (TA Luft)**
- o **Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LG NW)**
- o **Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG)**
- o **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan SI 331**

Prognose bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung:

Im Stadtökologischen Fachbeitrag (Stand 2005) ist die Planfläche als überwiegend durch Wohnbebauung geprägter Siedlungsraum gekennzeichnet. Wohnungsbezogener Grünraum, der erlebbar wäre, liegt nicht vor. Durch die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 28 und 28/1.Änderung „Hermann-Löns-Straße“ im Stadtteil Kerpen - Sindorf wurden überbaubare Flächen bereits vorgegeben. In der Umweltbilanz ergibt sich insgesamt keine weitergehende negative Beeinträchtigung. Dies spiegelt sich auch anhand der tabellarischen Bewertung wider.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Eine Pflicht zur Prüfung von Alternativen besteht nicht, da der Bauleitplan die Ziele und den Schutzzweck von FFH-Gebieten /Vogelschutzgebieten nicht berührt.

Anderweitige Planungsalternativen kommen nicht in Betracht, da die vorhandene Bebauung im geltenden B-Plan nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht. Diese Zielvorstellungen konkretisiert der neue B-Plan Si 331 unter Berücksichtigung der Schutzgüter.

Geplantes Monitoring:

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, beschränkt sich die Überwachung auf die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben, die sich aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ergeben.

Zusammenfassung:

Der Bebauungsplan SI 331 „Kerpenerstraße/Goethestraße“ im Stadtteil Kerpen – Sindorf wird aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 28 bzw. 28/1. Änderung „Hermann-Löns-Straße“ entwickelt.

Es handelt sich um eine im Zentrum von Sindorf liegende Innenbereichsfläche. Die zu überplanenden Flächen sind nicht als ökologisch wertvoll einzustufen. Sowohl die biotischen als auch die abiotischen Prüffaktoren lassen anhand der vorgenommenen Umweltprüfung keine gravierenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter erkennen. Lediglich bei den Schutzgütern Flora/Fauna und Boden sowie bei den Wechselbeziehungen ist eine geringe Beeinträchtigung möglich.

Positiv wirkt sich hingegen die im neuen Plan reduzierte zulässige Versiegelung aus. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Kerpen im Juni 2010

K.H. Mayer
Amtsleiter