

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt

INHALT

1. Planungsanlass
2. Ziel und Zweck der Planung
 - 2.1 Kinder- und Jugendfreundlichkeit
3. Verfahren
4. Erläuterungen zum Plangebiet
 - 4.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches
 - 4.2 Bestehende Situation
5. Planungsvorgaben
 - 5.1 Regionalplan
 - 5.2 Flächennutzungsplan
 - 5.3 Gegenwärtiges Planungsrecht
6. Planinhalte
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.4 Verkehrsflächen
 - 6.5 Versorgungsanlage
 - 6.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 6.8 Altlasten
 - 6.9 Örtliche Bauvorschriften
7. Ökologie
8. Erschließung
 - 8.1 Verkehrliche Erschließung
 - 8.2 Ver- und Entsorgung
9. Kampfmittel
10. Artenschutz
11. Bodenbewegung/Grundwasser
12. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen
13. Städtebauliche Kennwerte

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt**1 Planungsanlass**

Das Plangebiet, in Kerpen-Sindorf im Bereich Hüttenstraße/Breite Straße, befindet sich in integrierter Lage. Das Umfeld ist überwiegend wohnbaulich geprägt. Die Erftland Kommunale Wohnungsgesellschaft beabsichtigt, im Plangebiet eine Wohnanlage zu realisieren. Die geplanten barrierefrei zugänglichen Komfortwohnungen richten sich insbesondere an langfristig interessierte Bewohner. Zielgruppe der barrierefreien und teilweise rollstuhlgerechten Wohnungen ist die Altersgruppe 55+. Insbesondere im Stadtteil Sindorf ist ein entsprechender Mietwohnungsbedarf für diese Zielgruppe gegeben.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen, eine marktgerechte Bebaubarkeit des Geländes herbeizuführen und eine wohnbauliche Entwicklung in die Planung und die Gegebenheiten zu integrieren.

Durch das Planungsziel der Nachverdichtung des Plangebietes und der damit verbundenen Innenentwicklung wird das Plangebiet im gewachsenen Siedlungsraum von Sindorf einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt.

Eine für den Standort angemessene bauliche Nutzung mit Wohngebäuden ist planerisches Ziel. Durch die Planung soll dem Bedarf an Wohnraum, insbesondere für die Zielgruppe 55+, Rechnung getragen werden.

2.1 Kinder- und Jugendfreundlichkeit

Der Rat der Stadt Kerpen hat für Kerpener Neubaugebiete einen Standard von 11 qm Spielfläche/Wohneinheit festgelegt. Bei der vorliegenden Planung soll Wohnraum für die Zielgruppe 55+ geschaffen werden, daher wird durch die Planung kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Kinderspielflächen ausgelöst. Es wird darauf hingewiesen, dass aus bauordnungsrechtlichen Gründen bei dem Bau von Mehrfamilienhäusern entsprechende private Spielflächen auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen.

3. Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan „Hüttenstraße / Breite Straße“ wird als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt, da er dazu dient, bestehende, bereits bebaute Flächen einer sinnvollen und nachhaltigen Revitalisierung zuzuführen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB genannten Schutzgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Die Stadt Kerpen sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes SI Nr. 346 als gegeben. Für den Bebauungsplan wird demnach keine Umweltprüfung erfolgen. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigefügt. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten vor der planerischen Entscheidung als erfolgt bzw. zulässig.

Obgleich auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine entsprechende landschaftsökologische Begutachtung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet werden kann, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie eine Begehung des Geländes durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festzustellen, und zu prüfen, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verursacht wird (siehe Artenschutz).

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt**4. Erläuterungen zum Plangebiet****4.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Randbereich im Stadtteil Kerpen-Sindorf und wird begrenzt im:

Norden	durch die Hüttenstraße
Osten	durch Wohnbauflächen
Süden	durch Wohnbauflächen, die an die Bahnanlage angrenzen
Westen	durch die Breite Straße

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 8.800 m² umfasst in der Gemarkung Sindorf, Flur 7, die Flurstücke 53, 54, 98/52, 599, 759, 869 (teilweise), 887 und 1002. Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan, die genaue Abgrenzung dem Entwurf des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4.2 Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt rd. 3,8 km nördlich des Kerpener Stadtzentrums im Ortsteil Sindorf. Der S-Bahn-Haltepunkt und ZOB Sindorf liegt rd. 600 m nordöstlich des Plangebietes.

Das Plangebiet wird heute durch einen gewerblichen Betrieb (Landhandel) genutzt. Neben einem Wohnhaus an der Hüttenstraße befinden sich auf dem Gelände Garagen und Lagergebäude sowie ein Rundsilos und ein weiterer Turm. Des Weiteren ist auf dem Gelände eine Betriebstankstelle mit unterirdischen Tankbehältern vorhanden. Die Flächen sind somit weitgehend baulich geprägt, lediglich die Flächen im Nordosten des Plangebietes entlang der Hüttenstraße sind unversiegelt.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung geprägt. Südlich des Plangebietes verläuft in Dammlage zudem eine S-Bahntrasse. Entlang der S-Bahntrasse befindet sich eine ca. 2,0m hohe Schallschutzwand.

5. Planungsvorgaben**5.1 Regionalplan**

Der gültige Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Planung ist aus dem Regionalplan zu entwickeln.

5.2 Flächennutzungsplan

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kerpen sind die Flächen des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche sowie teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes lässt sich daher nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen entwickeln. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und wird künftig das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche darstellen.

5.3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Planungen in diesem Bereich richten sich bisher nach § 34 BauGB. Um die Entwicklung des Gebietes planungsrechtlich abzusichern, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

6. Planinhalte**6.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht eine wohnbauliche Entwicklung vor, welche der umgebenden Bebauung Rechnung tragen soll. Im Bereich der Hüttenstraße sowie entlang der Breite Straße soll eine

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt

straßenbegleitende Wohnbebauung vorgesehen werden. Weitere Gebäude sollen im Osten sowie im Süden des Plangebietes entstehen.

Der Gebäuderiegel im Süden soll zudem als Schallschutz gegenüber der Bahnanlage dienen und die Innenbereiche vor Lärm schützen.

Das Plangebiet soll eine zentrale Tiefgarage erhalten, welche über die Hüttenstraße angefahren wird. Dadurch soll der Innenbereich des Plangebietes autofrei gehalten werden. Zentral im Plangebiet soll ein Aufenthaltsort für die künftigen Bewohner geschaffen werden. Insgesamt sollen rd. 90 barrierefreie und teilweise rollstuhlgerechte Wohneinheiten für die Zielgruppe 55+ entstehen. Nach dem derzeitigen Stand der Planungen werden voraussichtlich 41% der Wohnungen als 1-2 Zimmerwohnungen, 53% als 3-Zimmerwohnungen und 6% als 4-Zimmerwohnungen konzipiert. Von dem vorgenannten Gesamtbestand werden rd. 15 Wohnungen als rollstuhlgerechte Wohnungen ausgestaltet werden können.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und entsprechend der Entwurfsintention als allgemeine Wohngebiete (WA1 – WA4) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen baulichen Nutzungsstrukturen.

In den Baugebieten (WA1 – WA4) sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit dem Planungsziel aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Flächenbedarfs und Immissionsverhaltens mit dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld nicht vereinbar sind.

In allen allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA4) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschöpft, um zum einen dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) und zum anderen eine Bebauung der Grundstücke gemäß Entwurfsintention zu ermöglichen. Ferner darf die Grundflächenzahl (GRZ) in den Baugebieten durch Tiefgaragen sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. Diese Festsetzung wird aufgenommen, um die geplante Dichte der Bebauung sowie die notwendigen Stellplätze realisieren zu können.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA4) durch maximale Firsthöhen als Oberkante First bzw. Gebäude als Höchstmaß in Meter festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA4 wird eine maximale Firsthöhe von 13,9 m festgesetzt. Im WA1 wird somit eine städtebauliche Betonung der Kreuzungssituation ermöglicht und ein Bauriegel auf gleicher Höhe wie im WA4 ermöglicht. Im WA4 trägt die maximal festgesetzte Firsthöhe zu einer Abschirmung gegenüber der südlich verlaufenden Bahntrasse bei. In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 wird eine maximale Firsthöhe von 10,9 m festgesetzt. Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die Bebauung verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Die festgesetzte Firsthöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen oder Aufzüge überschritten werden. Diese Festsetzung schafft eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung untergeordneter Technikaufbauten.

Als Bezugspunkt (BZP) für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die mittlere Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Fußweg). Durch den gewählten Bezugspunkt soll eine homogene Höhenentwicklung, bezogen auf den öffentlichen Raum erreicht werden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt

In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass keine Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden, gleichzeitig wird den späteren Bauherrn eine Flexibilität bei der Errichtung der späteren Gebäude eingeräumt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA4 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird eine abschirmende Wirkung der Bebauung ermöglicht, so dass ein ruhiger Innenbereich im Plangebiet entstehen kann.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dadurch kann Bauwilligen bei einer späteren Umsetzung der Planung ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück eingeräumt werden. Insgesamt sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass gemäß der Planungsintention ein unbebauter Innenhof zwischen den Wohngebäuden entsteht.

6.4 Verkehrsflächen

Gehwege und Parkflächen entlang der Hüttenstraße sowie der Breite Straße die vom Geltungsbereich erfasst werden sowie teilweise die Straßenflächen selbst, werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Gemäß dem vorliegenden Entwurf zur Erschließungsplanung wurden die Verkehrsflächen im Bebauungsplan gegenüber der Bestandssituation erweitert, so dass im Kreuzungsbereich Hüttenstraße und Breite Straße künftig eine Gehwegbreite von 2,50 m realisiert werden kann. Der Entwurf zur Erschließungsplanung ist Anlage zum Erschließungsvertrag.

6.5 Versorgungsanlagen

Im Bebauungsplan wird eine Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt, damit wird der im Plangebiet vorhandene Trafo planungsrechtlich gesichert.

6.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze sind in den Baugebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Ferner sind Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass das Bild der Siedlung zum Straßenraum hin nicht durch Garagen und Stellplätze dominiert wird und dass Stellplätze für anderweitige Nutzungen außerhalb des Plangebietes unterbunden werden.

Die Anlage von Tiefgaragen ist in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig. Dadurch soll ein städtebaulich verträgliches Siedlungsbild gesichert werden, und eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen realisiert werden können.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, werden in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen, um entsprechende Einrichtungen zu ermöglichen, falls diese sich im Rahmen der Erschließungsplanung als notwendig erweisen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den Vorgärten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Schränke für Mülltonnen. Durch diese Festsetzung soll eine offene und gärtnerische Gestaltung der Vorgärten erzielt werden.

6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die betroffenen Flächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen aus den angrenzenden Straßen sowie insbesondere von der südlich gelegenen Bahnlinie ein. Zusätzlich wurden auch die Geräusche, welche durch zwei Gewerbebetriebe (Metzgerei mit Partyservice und Gaststätte mit Außenbereich bis 22 Uhr) im Plangebiet hervorgerufen werden, im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro IFS untersucht.

Auswirkungen Gewerbe

Die Ergebnisse zeigen, dass bezogen auf die gewerblichen Immissionen die Orientierungswerte tagsüber und nachts überall eingehalten werden. Konflikte hinsichtlich der Lärmimmissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe sind daher auszuschließen.

Auswirkungen Verkehr/Bahn

Gemäß den Untersuchungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet überschritten, daher werden in den Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen können aus städtebaulichen Gründen an dieser integrierten Lage nicht realisiert werden (entlang der Straßen) bzw. sind entlang der Bahntrasse bereits vorhanden.

Als passiver Schallschutz wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt: An den nachfolgend genannten Hausfassaden der allgemeinen Wohngebiete müssen an zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- oder Kinderzimmern) fensterunabhängige Zwangsbelüftungen vorzusehen werden, welche den hygienisch notwendigen Luftaustausch sicherstellen, die Schalldämmung der Außenhaut nicht verschlechtern und im Raum keinen Innenpegel hervorrufen, welcher höher als $L_i=35$ dB(A) ist:

WA1: nördliche, westliche und südliche Hausfassaden

WA2: nördliche und östliche Hausfassaden

WA3: südliche Hausfassaden

WA4: westliche, südliche und östliche Hausfassaden

Zudem muss im WA1 an der nördlichen Fassade, welche zur Hüttenstraße weist, an zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die gesamte Hausfront einschließlich Fenster, Türen, Rollladenkästen, Heizungsnischen und Lüftungsöffnungen ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens $R'_{w, erf}=40$ dB eingehalten werden.

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 5 - November 1989

Resultierendes Schalldämmmaß

erf. $R'_{w, res}$ in dB

Lärmpegelbereich	Wohngebäude	Bürogebäude
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

6.8 Altlasten

Bereits vor Aufnahme des Bauleitplanverfahrens wurde eine orientierende Erkundung des Untergrundes auf nutzungsspezifische Verunreinigungen durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen empfiehlt der Gutachter die vorhandenen Bodenverunreinigungen, im Hinblick auf die Umnutzung des Grundstückes in ein Wohngebiet, zu entfernen.

Das anfallende kontaminierte Bodenmaterial aus dem Bereich des Tanklagers ist als > Z 2-Material zu klassifizieren.

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt

Die Ergebnisse aus den Untersuchungen wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Am 27.07.2012 fand eine Besprechung zwischen der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises, dem Bodengutachter der Firma HPC, der Stadt Kerpen und dem planenden Architekten statt. Demnach sind die durch den Landhandel entstandenen Verunreinigungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises und der Stadt Kerpen zu entfernen.

Im Rahmen der Planungen sind folgende Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde zu berücksichtigen:

Vor Beginn der Abbruch- bzw. Erdbaumaßnahmen ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept einschließlich Auskofferkonzept der Bodenbelastungen der Unteren Boden- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises und der Stadt Kerpen vorzulegen und mit der genannten Behörde abzustimmen.

Die Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen sind durch einen Gutachter zu begleiten. Die Auskoffering der Bodenbelastung im als Altlast gekennzeichneten Bereich hat unter ständiger gutachterlicher Begleitung zu erfolgen.

Über die Begleitung ist ein Bericht einschließlich belegter Entsorgungswege und Fotodokumentation zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises und der Stadt Kerpen vorzulegen.

Der Beginn der Maßnahme einschließlich der Nennung des mit der Begleitung beauftragten Gutachters ist eine Woche vorab der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Rhein-Erft-Kreises und der Stadt Kerpen mitzuteilen.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines homogenen Ortsbildes im Baugebiet werden gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben.

Als Farbe der Dacheindeckung ist Schwarz, Grau oder Anthrazit festgesetzt, damit wird dem näheren Umfeld des Plangebietes Rechnung getragen und eine harmonische Dachlandschaft sichergestellt. Um den Einsatz regenerativer Energien zu fördern, werden Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zugelassen.

Um eine maximale Durchgrünung zu erreichen und insbesondere den Innenbereich des Plangebietes grünordnerisch zu gestalten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

7. Ökologie

Der Bebauungsplan ist auf Grundlage von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt worden. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gleichwohl wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vorgenommen (siehe Punkt 10 Artenschutz).

Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt**8. Erschließung****8.1 Verkehrliche Erschließung**

Die maßgebliche verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die Hüttenstraße erfolgen. Von hier aus soll auch die Tiefgarage für die Anwohner erschlossen werden. Das Konzept sieht vor, dass der Innenbereich des Plangebietes autofrei bleibt. Entlang der Breite Straße werden zusätzliche rd. 15 Stellplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Eine fuß- und radläufige Verbindung ist sowohl entlang der Breite Straße als auch der Hüttenstraße gegeben. In rd. 600m Entfernung befindet sich der S-Bahn-Haltepunkt und Zentrale Busbahnhof (ZOB) Sindorf. Durch den S-Bahn- und Bushaltepunkt ist eine gute Anbindung in das Oberzentrum Köln bzw. in Richtung Aachen/Düren, sowie innerhalb des Stadtgebietes Kerpen gegeben.

8.2 Ver- und Entsorgung

Nach dem Generalentwässerungsplan der Stadt Kerpen kann das Plangebiet an die Kanalisation in der Hüttenstraße angeschlossen werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandenen Grundstücksanschlussleitungen in der Hüttenstraße und Breite Straße abgeleitet. Die anfallenden Niederschlagswässer werden teilweise zur Versickerung gebracht. Der im Generalentwässerungsplan vorgeschriebene Abflussbeiwert wird eingehalten/unterschritten.

9. Kampfmittel

Gemäß Angaben der Bezirksregierung – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB wurde die Bezirksregierung – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) – am Verfahren beteiligt. ***Abstimmungen mit dem Kampfmittelräumdienst wurden bereits vorgenommen und werden im Zuge der Umsetzung berücksichtigt.***

10. Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Plangebiet keine planungsrelevanten Tierarten nachgewiesen werden konnten. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe 2 der ASP) oder ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (7) BNatSchG sind für das weitere Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Ein Verbot der Planung nach § 44 BNatSchG ist nicht begründet.

11. Bodenbewegung/Grundwasser

Gemäß Erftverband wurden bei natürlicher, vom Bergbau unbeeinflusster Grundwassersituation, im Bereich des Plangebietes Grundwasserstände um die 73 m NHN gemessen. Das Grundwasser wird durch wasserwirtschaftliche Maßnahmen dauerhaft einige Meter unter der Geländeoberfläche gehalten.

12. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstigen Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Abteilung Stadtplanung, Jahnplatz1, 50171 Kerpen, eingesehen werden.

13. Städtebauliche Kennwerte

Geltungsbereich (Bruttobauland)

ca. 8800 m²

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt

Allgemeines Wohngebiet	ca. 8230 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 560 m ²
Versorgungsfläche	ca. 10 m ²
Wohneinheiten	ca. 90
Stellplätze Tiefgarage	85
Stellplätze Oberirdische	15

aufgestellt:

Haan, den 18.01.2013

Tim Felsmann
ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG

Kerpen, im Januar 2013

i.V. Dieter Held
Amtsleiter 16