

INHALT

1. Planungsanlass	2
2. Ziel und Zweck der Planung	2
3. Verfahren	2
4. Erläuterungen zum Plangebiet	3
4.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs	3
4.2 Bestehende Situation	3
5. Planungsvorgaben	4
5.1 Regionalplan	4
5.2 Flächennutzungsplan	4
5.3 Gegenwärtiges Planungsrecht.....	5
5.4 Landschaftsplan	5
6. Planinhalte	5
6.1 Städtebauliches Konzept.....	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	9
6.4 Nebenanlagen	10
6.5 Flächen für Stellplätze	11
6.6 Flächen für den Gemeinbedarf	11
6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
6.8 Von Bebauung freizuhalten Flächen	14
6.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
6.10 Örtliche Bauvorschriften	15
6.11 Hinweise.....	17
7. Erschließung und Infrastruktur	17
7.1 Verkehrliche Erschließung.....	17
7.2 Ruhender Verkehr	18
7.3 Ver- und Entsorgung	18
7.4 Soziale Infrastruktur.....	20
8. Auswirkungen	20
8.1 Vorbemerkungen.....	20
8.2 Städtebauliche Auswirkungen	21
8.3 Umweltauswirkungen	22
9. Städtebauliche Kennwerte	31
Quellenverzeichnis	32

1. Planungsanlass

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Kolpingstadt Kerpen im Stadtteil Buir. Umliegend des Plangebietes schließt Wohnbebauung an. Das Umfeld ist somit überwiegend wohnbaulich geprägt. Im Südwesten grenzt die Bahnstraße sowie im Nordosten die Krankenhausstraße das Plangebiet ab. Auf dem Plangebiet besteht die viergeschossige Pflegeeinrichtung mit gerontopsychiatrischem Bereich „St.-Josef-Haus“ des Caritasverbandes für den Rhein-Erft-Kreis e.V.

Derzeit umfasst das viergeschossige Gebäude eine Kapazität von bis zu 117 Betten, das Haus ist jedoch nicht vollständig belegt. Der Caritasverband hat bereits im Vorfeld unter Beteiligung mehrerer Architekturbüros geprüft, inwieweit ein Umbau bzw. eine Nachnutzung des Bestandsgebäudes möglich ist. Es hat sich jedoch gezeigt, dass das bestehende Gebäude aufgrund der Schottenbauweise mit engem Raster (Gebäudestruktur) für einen Umbau ungeeignet ist. Die bestehende Pflegeeinrichtung entspricht nicht mehr den aktuellen rechtlichen Anforderungen sowie den modernen Standards. Zukünftig sollen 80 Betten einschließlich gerontopsychiatrischem Bereich im Gebäude untergebracht werden. Damit beabsichtigt der Caritasverband den rechtlichen Vorgaben der Landesregierung für den Bau und den Betrieb der Pflegeheime nachzukommen. Daher bedarf es zur Aufrechterhaltung einer zukünftigen infrastrukturellen Ausstattung für die Betreuung und Pflege in Buir einer Neubaumaßnahme. Mit der Schaffung neuen Wohnraums für Pflegebedürftige wird im Hinblick auf den demografischen Wandel und die erhöhte Nachfrage Sorge getragen. Insgesamt wird mit der Neubebauung die Durchmischung unterschiedlicher Wohnbevölkerung im Stadtteil gesichert.

Es wurde am 21.12.2017 seitens des Caritasverbandes ein Antrag auf Aufstellung eines sog. Angebots-Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB gestellt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, die städtebauliche Ordnung im gewachsenen Innenbereich des Stadtteils Buir zu sichern und die Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB zu stärken sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Ziel der Planung ist es, durch den Rückbau der Bestandsbebauung die Neuschaffung von einer nachfrageorientierten Pflegeeinrichtung zu erreichen (Bestandersatz). Mit dem Neubau werden moderne Standards, optimierte Betriebsabläufe und damit höhere Anforderungen an die Pflegebedingungen ermöglicht.

Der Caritasverband errichtet derzeit eine neue Pflegeeinrichtung in Kerpen-Sindorf, an der Heppendorfer Straße. Die Pflegeeinrichtung in Sindorf soll im Dezember 2018 fertiggestellt werden. Sodann können die derzeitigen Bewohner des St.-Josef-Hauses in den Neubau nach Sindorf umziehen. Nach Fertigstellung des Neubaus in Buir können die nach Sindorf umgesiedelten Bewohner entscheiden, ob ein Rück-Umzug nach Buir gewünscht wird, oder ob die Bewohner am Standort in Sindorf verbleiben möchten. Der gerontopsychiatrische Bereich zieht nach erfolgter Umsetzung des Vorhabens nach Kerpen-Buir zurück.

Mit der geplanten Nutzung wird das Angebot an unterschiedlichen Wohntypologien im Stadtteil gesichert. Im Plangebiet ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche geplant.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als sogenannter Angebots-Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr der Kolpingstadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 27.02.2018 den Antrag des Caritasverbandes zur Aufstellung eines Angebots-Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen und die Verwaltung mit der Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses beauftragt.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr hat am 10.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes BU Nr. 370 „Seniorenheim Krankenhausstraße“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der Unterrichtung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 11.06.2018 bis zum 13.07.2018. Die wesentlichen Stellungnahmen und Anregungen wurden gemäß § 2 Abs. 3 BauGB in die Abwägung gestellt.

Im Laufe des Verfahrens – vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – hat sich die Kolpingstadt Kerpen für die Umbenennung des Bebauungsplantitels von „Seniorenheim Krankenhausstraße“ in „Seniorenzentrum Bahnstraße“ entschieden.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr hat am 25.09.2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes BU Nr. 370 „Seniorenzentrum Bahnstraße“ beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich der Unterrichtung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 12.11.2018 bis zum 14.12.2018. Die wesentlichen Stellungnahmen und Anregungen wurden gemäß § 2 Abs. 3 BauGB in die Abwägung gestellt.

Rechtsgrundlagen

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) novelliert. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.08.2018 (GV.NRW.2018 S. 421) (im Folgenden: BauO NRW 2018) berücksichtigt. Die BauO NRW 2018 ist zum 01.01.2019 in Kraft treten.

4. Erläuterungen zum Plangebiet

4.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtteils Buir und wird begrenzt im:

Norden	durch die bestehende Wohnbebauung an der Krankenhausstraße
Nordosten	durch die Krankenhausstraße
Osten bzw. Südosten	durch die bestehende Wohnbebauung an der Eichenstraße
Süden bzw. Südwesten	durch die Bahnstraße bzw. die dortige Wohnbebauung
Westen bzw. Nordwesten	durch bestehende Wohnbebauung am Hohlweg

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 7.200 m² umfasst in der Gemarkung Buir, Flur 11 die Flurstücke 76/1, 1123/67, 1857, 1858, 1859, 1945, 1948, 1960, 1962, 1964 und 1966.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

4.2 Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt wenige hundert Meter westlich des Ortszentrums Buir (Einkaufslage Kirchenstraße/Steinweg). Umliegend des Plangebietes schließt Wohnbebauung an, nordöstlich grenzt unmittelbar die Krankenhausstraße, südwestlich unmittelbar die Bahnstraße an. Das Umfeld ist überwiegend wohnbaulich geprägt, vereinzelt finden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, Gastronomien, Hofläden und sonstige landwirtschaftliche Nutzungen. Insbesondere entlang der Bahnstraße sind Einzelhandelsnutzungen in Erdgeschoss-Lage vorzufinden.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise. Die Ortslage weist somit eine gleichmäßig niedrige Höhenausbildung auf; der Bestandsbau St. Josef sowie die etwa 75 m südöstlich des Plangebietes bestehende katholische Kirche St. Michael bilden einen markanten Hochpunkt im sonst niedrig bebauten Siedlungsgefüge. Großformatige Strukturen in Form von öffentlichen Einrichtungen, Landwirtschaftsbetrieben, Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben stellen im ländlich und mit

Einfamilienhäusern geprägten Stadtteil eine Ausnahme dar und übernehmen städtebaulich ortsbildprägende Funktionen, so auch der derzeitige Bestandsbau St. Josef

Das Plangebiet liegt, von der Bahnstraße und von der Eichenstraße aus gesehen in zweiter Reihe, im rückwärtigen Bereich der straßenbegleitenden Nachbarbebauung und ist über die Hauptzufahrt an der Bahnstraße bereits erschlossen. Eine zweite Zufahrt, überwiegend für Anlieferverkehre, besteht über die Krankenhausstraße.

Auf dem Plangebiet befindet sich die Pflegeeinrichtung des Caritasverbandes St.-Josef-Haus mit vier Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss und mit einer Kapazität von bis zu 117 Betten einschließlich gerontopsychiatrischem Bereich. Das Bestandsgebäude stellt in der Umgebung eine architektonische Sonderform dar und nimmt neben den o.g. Strukturen eine ortsbildprägende Funktion ein. Insbesondere die Gebäudehöhe und die verhältnismäßig auffällige Dachgestalt heben sich architektonisch und städtebaulich ab. Der Bestandsbau liegt zudem „gekippt“ im Stadtgrundriss und hebt sich auch im Hinblick auf dessen Anordnung städtebaulich von der Umgebung ab.

Neben den baulichen Anlagen sind die Freibereiche des Plangebietes überwiegend gärtnerisch als **Parkanlage parkähnliche Anlage** mit vielfältigen Angeboten für die Bewohner gestaltet (u.a. Zierteich, Gartenpavillon, Grillhütte, Terrassenbereiche).

Das Plangebiet ist bereits im Bestand über die Krankenhausstraße sowie über die Bahnstraße (L 276) an das örtliche Straßennetz angebunden. Über die umliegenden Landes- und Bundesstraßen erreicht man in rund 10 Fahrminuten jeweils die Anschlussstellen AS Merzenich und AS Elsdorf der Bundesautobahn A 4.

In unmittelbarer fußläufiger Nähe befindet sich an der St.-Michael-Kirche die Haltestelle der Buslinie 939 mit Zielen zum Bahnhof Buir sowie zur Innenstadt der Kreisstadt Bergheim (Busbahnhof). Der Bahnhof Buir ist auch in rund 10 Gehminuten (rund 500 m) erreichbar; über die S-Bahn-Linien S13 und S19 sind die Ziele Düren und Köln erreichbar, hierüber erhält man Anschluss an das überregionale Schienennetz.

Das Umfeld bietet infrastrukturell vielfältige Angebote für alle Altersstufen. So sind unweit des Plangebietes zahlreiche Nahversorgungseinrichtungen, aber auch kulturelle bzw. soziale Einrichtungen im Stadtteilzentrum Buir entlang der Kirchenstraße/Steinweg sowie in den verkehrlich nahegelegenen Stadtteilzentren der Kolpingstadt Kerpen vorhanden.

Ausgiebige Freizeitmöglichkeiten in Form von z. B. Fußballplätzen oder Reitanlagen bieten vielfältige, institutionalisierte Sportaktivitäten; zur Naherholung dienen die unmittelbar angrenzenden Freibereiche außerhalb des Siedlungskörpers sowie weitläufige Parkanlagen innerhalb von Buir.

5. Planungsvorgaben

5.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Ziele der Raumordnung werden somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB berücksichtigt.

5.2 Flächennutzungsplan

In der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Kolpingstadt Kerpen sind die Flächen des Geltungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche mit der Widmung „Altenheim und Kindergarten“ dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes lässt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Kolpingstadt Kerpen entwickeln.

Die unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnsiedlungen werden im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ sowie die Bebauung entlang der Bahnstraße als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

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 aufgestellt werden.

Auch für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bebauung richten sich Planungen nach § 34 BauGB. Lediglich nordwestlich des Plangebietes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan BU Nr. 1 „Pastoratsacker“ in der 3. Änderung von 1974 vor. Für die Bebauung dieses Bebauungsplanes sind überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA), unmittelbar an der Bahnstraße Dorfgebiete (MD) festgesetzt.

5.4 Landschaftsplan

Der Stadtteil Buir sowie auch das Plangebiet liegen außerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplanes „3 - Bürgewälder“ des Rhein-Erft-Kreises. Geschützte Landschaftsteile im Geltungsbereich des Landschaftsplanes befinden sich in mindestens 500 m Entfernung zum Plangebiet. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes können aufgrund der Distanzen negative Auswirkungen auf die Schutz- und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes somit ausgeschlossen werden.

6. Planinhalte

6.1 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet ist der Neubau einer Pflegeeinrichtung mit 80 Betten einschließlich gerontopsychiatrischem Bereich vorgesehen, da der viergeschossige Bestandsbau mit einer Kapazität von ca. 117 Betten nicht ausgelastet ist und nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht. Hierfür ist der Rückbau der Bestandsbebauung erforderlich. Für den Zeitraum der Baumaßnahmen können die derzeitigen Bewohner des St.-Josef-Hauses in den dann fertig gestellten Neubau des Caritasverbandes nach Kerpen-Sindorf umziehen (vgl. Kapitel 2).

Die derzeitige Pflegeeinrichtung stellt sich im Bestand mit vier Geschossen zzgl. Dachgeschoss als städtebaulicher Fremdkörper in die sonst mit wohnbaulicher Bebauung in Form von Einfamilienhäusern geprägte Umgebung ein. Damit übernimmt der Bestandsbau im Stadtteil Buir eine ortsbildprägende Funktion. Diese städtebauliche Funktion soll auch mit dem Neubau der Pflegeeinrichtung weitestgehend gesichert werden.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, auf das bestehende Umfeld im Hinblick auf die Gebäudestellung und Gebäudehöhe städtebaulich besser zu reagieren und gleichzeitig mit einer optimierten Grundrissanordnung eine Architektur zu ermöglichen, die im Vergleich zum Bestand hinsichtlich der inneren Organisation den heutigen Anforderungen gerecht wird.

Das Plangebiet ist bereits über die Hauptzufahrt an der Bahnstraße erschlossen, eine zweite Zufahrt für Anlieferverkehre besteht über die Krankenhausstraße. An diesen Zufahrtsbereichen wird in der Planung festgehalten. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes geht die Umgestaltung der Freibereiche einschließlich der Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs einher. Die bereits vorhandenen Stellplätze längs der Hauptzufahrt werden weitestgehend erhalten, daran schließt im Südwesten des Plangebietsinneren eine neue Stellplatzanlage für Besucher und Bewohner an. Im Nordosten des Plangebietes ist eine dritte Grundstückszufahrt an der Krankenhausstraße geplant, über die eine Stellplatzanlage für Mitarbeiterstellplätze erschlossen wird. Mit der Neugestaltung der Stellplatzanlagen auf dem Plangebiet kann eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen und ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild im Hinblick auf den ruhenden Verkehr erzielt werden.

Der geplante Neubau orientiert sich insgesamt stärker an der Geometrie des Grundstückes und ist als in sich versetzter Baukörper mit zentralem Erschließungskern und drei Gebäudetrakten vorgesehen. Dabei ist in Verlängerung der Hauptzufahrt der Haupteingang mit zentralem Erschließungskern angeordnet. Von diesem Erschließungskern erstrecken sich zwei zueinander versetzte Haupttrakte, die orthogonal bzw. parallel zu den Grundstücksgrenzen nach Südwesten in Richtung Bahnstraße bzw.

nach Nordosten zur Krankenhausstraße ausgerichtet sind. In diesen beiden Haupttrakten mit bis zu drei Vollgeschossen sind die Wohn- und Pflegeräume untergebracht; im Erdgeschoss befinden sich zusätzliche Gemeinschafts- und Verwaltungsräume. Im Norden schließt ein dritter, eingeschossiger Trakt an den zentralen Erschließungskern an. Hier sind u.a. Küchen- und Speiseräume mit Cafeteria und Außenterrasse geplant. Die Anordnung der Gebäudeteile erfolgt im Gegensatz zum Bestandsbau parallel zu den Grundstücksgrenzen und stärkt so die Einfassung der Straßenräume sowie die Gliederung der Freiräume, sodass die städtebauliche Ordnung und Gliederung der einzelnen Funktionsbereiche im Plangebiet gewährleistet wird.

Insgesamt bleibt der geplante Baukörper mit bis zu drei Vollgeschossen niedriger als der heutige, viergeschossige Bestandsbau. Der Neubau reagiert von der Höhe und seiner modernen Architektur somit städtebaulich besser als der Bestandsbau auf die nähere Umgebung, bewahrt aber aufgrund der gewählten Gestalt die ortsbildprägende Funktion.

Im Gegensatz zum Bestandsbau öffnet sich der Neubau mit einem größeren Abstand städtebaulich zur Hauptzufahrt an der Bahnstraße und ermöglicht durch seine Gebäudeanordnung großzügige Freiräume im Bereich des Haupteingangs. Der künftige Haupteingang wird in Fortsetzung der Hauptzufahrt angeordnet, sodass die Eingangssituation an der Bahnstraße architektonisch deutlicher zur Geltung kommt.

Die geplante Bebauung ermöglicht es aufgrund der Gebäudestellung, die publikumswirksamen Bereiche zur Bahnstraße mit Hauptzufahrt bzw. Haupteingang von den funktionalen Bereichen zur Krankenhausstraße mit Anlieferung bzw. technischen Funktionsflächen räumlich zu trennen. Gleichzeitig werden aufgrund einer sinnvollen Gebäudeanordnung großzügige Garten- und Terrassenbereiche für die Bewohner geschaffen.

Mit dem Rückbau und Neubau der Architektur werden auch die Freibereiche neu geordnet und gestaltet. Die Freibereiche des Plangebietes dienen im Bestand u.a. der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und sind zum überwiegenden Teil gärtnerisch angelegt. Neue Terrassenbereiche ermöglichen den Übergang von den Gemeinschaftsräumen im Gebäude ~~in die~~ **zu den** Gärten. Für die Bewohner ist ein großzügiger allgemeiner Garten vorgesehen; zusätzliche geschützte Gartenbereiche dienen den besonderen Anforderungen einzelner Bewohnergruppen mit erhöhtem Pflegegrad („Demenzgarten“).

Sowohl städtebaulich als auch architektonisch werden durch Verknüpfungen und räumliche Bündelungen mittels Grundriss- sowie Gebäudeanordnung und Freiraumgestaltung kurze Wege zwischen den jeweiligen Nutzungen erreicht, sodass für das Personal organisatorisch optimierte und für die Bewohner belastungsarme Abläufe möglich sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Aufstellung von qualifizierten Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 Alt. 1 BauNVO stets die Grundflächenzahl festzusetzen.

Bei der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung sind in der Regel die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Obergrenzen anzuhalten. Hier erfolgt eine Unterteilung gemäß den in § 1 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Baugebieten (Art der baulichen Nutzung). Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Sinne von § 1 Abs. 2 BauNVO, da die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Seniorenzentrums bzw. einer Pflegeeinrichtung entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, vgl. Kapitel 5.2 und Kapitel

6.6) als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird. Eine Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung für Gemeinbedarfsflächen ist in § 17 BauNVO nicht enthalten, sodass nach allgemeiner Rechtsauffassung § 17 BauNVO für Gemeinbedarfsflächen keine Anwendung findet.

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ berücksichtigt daher die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption. Die Festsetzung zur GRZ folgt dem Ziel, dass in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen eine lockere Bebauung mit ausreichenden Freibereichen realisiert wird und gleichzeitig eine städtebaulich vertretbare Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der umliegenden Siedlungsstruktur ermöglicht wird.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht eine lockere Bebauung vor und berücksichtigt großzügige Freibereiche für die Bewohner, sodass Teile des Plangebietes von der Bebauung des Hauptbaukörpers freigehalten werden. Auch sind großzügige Terrassenbereiche für die Bewohner vorgesehen, die nach herrschender Rechtsauffassung Bestandteil der Hauptanlage sind. Gleichzeitig ist eine Bebauung vorgesehen, die eine moderne Architektur ermöglicht und den heutigen Anforderungen an Pflegeeinrichtungen und Seniorenwohnen gerecht wird. Es ist planerisches Ziel, eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke in Bezug auf die geplante Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die Inanspruchnahme der Flächen zu reglementieren.

Daher wird es für richtig und sinnvoll erachtet, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl von 0,5 festzusetzen. Damit wird dem Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen und in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet. Mit der getroffenen Festsetzung zur Grundflächenzahl kann gewährleistet werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im Plangebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Die im Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die bei der zulässigen Überschreitung der GRZ zur Geltung kommen, sind unter Kapitel 6.4 erläutert. Es wird durch die o.g. Festsetzung einschließlich der zulässigen Überschreitung nach wie vor die Kappungsgrenze einer GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eingehalten. Es kann folglich sichergestellt werden, dass durch die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Insgesamt wird mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl bereits auf Ebene des Bebauungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB sichergestellt, dass das geplante Seniorenzentrum nachhaltig und zukunftsfähig auf neue Herausforderungen im Bereich des Seniorenwohnens und der Altenpflege reagieren kann.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Kolpingstadt Kerpen hat sich dafür entschieden, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Geschossfläche oder Geschossflächenzahl (GFZ) nicht festzusetzen. Dies ist gemäß § 16 Abs. 3 zulässig. Wie bereits unter Kapitel 6.2.1 erläutert, kommen die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO für Gemeinbedarfsflächen nicht zur Anwendung; dies gilt auch für die Geschossflächenzahl.

Unter Berücksichtigung des § 20 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO ist die schlussendliche Feststellung der GFZ allerdings erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der konkreten Hochbauplanung

zu ermitteln. Dabei spielt auch der nach Landesrecht definierte Vollgeschossbegriff bzw. die für Januar 2019 angekündigte **bzw. in Kraft getretene** Novelle der Landesbauordnung mit dem Wegfall des bisherigen Staffelgeschoss-Begriffes gemäß § 2 BauO NRW **2018** eine Rolle.

Für das Plangebiet wird mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 und der festgesetzten Anzahl der maximalen Vollgeschosse von drei (III) eine rechnerische Geschossflächenzahl von 1,5 ermöglicht. Dies ist, wie bereits zuvor zur festgesetzten Grundflächenzahl erläutert, planerisches Ziel des Bebauungsplanes. Es soll eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke in Bezug auf die geplante Nutzung ermöglicht und gleichzeitig die Inanspruchnahme der Flächen reglementiert werden. Gleichzeitig ist eine Bebauung vorgesehen, die eine moderne Architektur ermöglicht und den heutigen Anforderungen an Pflegeeinrichtungen und Seniorenwohnen gerecht wird. Der Bebauungsplan folgt dem Ziel, die ortsbildprägende Funktion des bestehenden St.-Josef-Hauses mit der überhöhten Bebauung auch künftig fortzuführen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten, dass sich die geplante Bebauung an die vorhandene, aufgelockerte Siedlungsstruktur orientiert sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Es kann folglich sichergestellt werden, dass durch Umsetzung des Bebauungsplanes nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um eine übersteigerte Höhenentwicklung im Übergangsbereich zur bestehenden Wohnsiedlung zu vermeiden und einen harmonischen Übergang der geplanten Bebauung in den räumlichen und baulichen Kontext der Umgebung zu ermöglichen, wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Der Bebauungsplan bereitet die Umsetzung des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich vor; es ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen geplant. Mit der Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe ermöglicht der Bebauungsplan ein zusätzliches Geschoss in Form eines Staffel- bzw. Technikgeschosses. Der Bebauungsplan setzt eine maximale Gebäudehöhe von 123 Metern über Normal-Null (m üNN) fest; dies ermöglicht eine Bebauung mit rund 14 m Gebäudehöhe sowie mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss mit jeweils rund 3,5 m Geschosshöhe.

Die getroffene Festsetzung zur Gebäudehöhe bleibt somit unterhalb der Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes. Damit kann sichergestellt werden, dass der Neubau bezüglich seiner Höhe städtebaulich besser als der Bestandsbau auf die nähere Umgebung reagiert. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes können somit wesentliche negative Auswirkungen auf die nähere Umgebung ausgeschlossen werden.

Um eine größtmögliche Flexibilität für Architekten und Bauherren zu ermöglichen, dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB durch notwendige technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, Treppenhäuser oder Aufzüge um bis zu 2 m überschritten werden. Durch die zulässige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe kann eine ausreichende Belüftung, Besonnung und Belichtung gewährleistet werden, da die Überschreitungen sich auf notwendige technische Aufbauten beschränken.

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhe ist bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika. Durch die Festsetzung des oberen Bezugspunktes wird eine eindeutige Regelung zur Bestimmung der Gebäudehöhe gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO getroffen.

Dementsprechend ist auch der untere Bezugspunkt mit der Festsetzung der Gebäudehöhe in Metern über Normal-Null (m üNN) eindeutig bestimmt. Aufgrund der bergbaubedingten Sumpfungmaßnahmen untersteht der gesamte Stadtteil einem Setzungsvermögen. Die im Bebauungsplan enthaltenen Höhen der Bestandstopographie bauen daher auf den Kanalbestandsplan

der Kolpingstadt Kerpen (1993) in m üNN auf, sodass für weitere Planungen und Arbeiten gewährleistet werden kann, dass die festgesetzten Höhen in Abhängigkeit zur Umgebung stehen. Hierfür enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf einen bestehenden Kanaldeckel an der Bahnstraße, der für weitere Planungen und Arbeiten im Plangebiet anzuhalten **bzw. abzugleichen** ist. **Damit soll vermieden werden, dass bei einem bergbaubedingten Weiterabsinken des Geländes eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht wird und die festgesetzten Höhen des Bebauungsplanes weiterhin in Bezug auf das Geländeniveau und der städtebaulichen Planungsintention Gültigkeit haben.**

6.2.4 Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse dient der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung. Sie soll eine auf das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung und Gestaltung gewährleisten und somit zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen. Es soll sichergestellt werden, dass sich die Neuplanung wohlproportioniert in das Ortsbild sowie in die bestehenden Siedlungsstrukturen einfügt. Gleichzeitig bereitet die Festsetzung des Bebauungsplanes die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes vor. Dementsprechend wird für das Plangebiet die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal drei Vollgeschosse (III) begrenzt. In Verbindung mit der Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe ermöglicht der Bebauungsplan ein zusätzliches Geschoss in Form eines Staffel- bzw. Technikgeschosses. Die Definition des Vollgeschosses erfolgt im Sinne von § 20 Abs. 1 BauNVO gemäß § 2 Abs. 5 und Abs. 6 BauO NRW 2018 im Rahmen von späteren Baugenehmigungsverfahren.

Im Bestand weist die vorhandene Bebauung vier Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss auf. Mit der getroffenen Festsetzung kann folglich gewährleistet werden, dass die geplante Bebauung insgesamt niedriger ausgestaltet wird als das Bestandsgebäude. Damit kann sichergestellt werden, dass der Neubau bezüglich seiner Höhe städtebaulich besser als der Bestandsbau auf die nähere Umgebung reagiert. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes können somit negative Auswirkungen auf die nähere Umgebung ausgeschlossen werden.

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen bereiten die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes planungsrechtlich vor. Bei der Umsetzung der Planung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung der Baukörper auf dem Grundstück gewährt. Gleichzeitig sind die Baufenster so angelegt, dass die den der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf widerspiegeln und eine geordnete städtebauliche Struktur vorbereiten.

So folgt die Anordnung der Baugrenzen dem vorliegenden Grundstücks-Zuschnitt und bereitet somit eine sinnvolle Ausnutzbarkeit des Grundstückes vor. Gleichzeitig werden ausreichende Räume zur Ausgestaltung der Freiflächen gewährleistet. Entsprechend werden die überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von mindestens 3,0 m parallel bzw. orthogonal zur Krankenhausstraße bzw. zu den Grundstücksgrenzen ausgerichtet. So wird im Übrigen bereits auf Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt, dass die gemäß Bauordnungsrecht nachzuweisenden Mindestabstände zu Nachbargrundstücken eingehalten werden.

Die mit den Baugrenzen zur Verfügung stehenden Bautiefen sind entsprechend der zugrunde gelegten Architektur gewählt und ermöglichen gleichzeitig einen städtebaulich vertretbaren Spielraum zur Anordnung der Planbebauung. Damit wird für die spätere Genehmigungs- und Ausführungsplanung eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung sichergestellt. Gleichzeitig berücksichtigt die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zugleich eine sozialgerechte Bodennutzung, ermöglicht kostensparendes Bauen und damit eine sozial stabile Entwicklung der Wohnbedürfnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

Die Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) durch Fluchttreppen und überstehende Fassadenelemente zum Schallschutz (schallabschirmende Bauteile) sind um bis zu maximal 1,5 m zulässig. Dabei ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zu den jeweiligen Nachbargrenzen einzuhalten. Die bauordnungsrechtlichen Abstandflächenregelungen gemäß § 6 BauO NRW bleiben unberührt. Diese Festsetzung dient insbesondere als sozialer Achtungsabstand zu benachbarten Wohngärten; es soll vermieden werden, dass mit der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen die o.g. Bauteile bis auf die Nachbargrenzen heranrückt. Damit wird bereits auf Ebene des Bebauungsplanes der Befriedung des nachbarschaftlichen Nebeneinanders sowie den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

Insgesamt wird mit der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für die spätere Genehmigungs- und Ausführungsplanung insgesamt ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum ermöglicht. Durch die Regelung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird einerseits die städtebauliche Qualität im Plangebiet gewahrt, andererseits auch gleichzeitig ein verträglicher Spielraum bei der Ausgestaltung der Grundstücksflächen ermöglicht.

Mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, einschließlich der zulässigen Überschreitungen, wird bereits auf Ebene des Bebauungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB sichergestellt, dass das geplante Seniorenzentrum nachhaltig und zukunftsfähig auf heutige sowie auch auf neue Herausforderungen im Bereich des Seniorenwohnens und der Altenpflege reagieren kann.

6.4 Nebenanlagen

Über § 14 BauNVO wird in Bebauungsplänen die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO genannten Baugebieten gesteuert. Da der vorliegende Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung, also Baugebiete im Sinne der BauNVO nicht festsetzt, werden die Nebenanlagen „im Sinne“ von § 14 BauNVO geregelt. Damit sind die dem Gemeinbedarf dienenden Nebenanlagen und Einrichtungen gemeint.

Aufgrund der funktionalen Abhängigkeiten und Bedürfnisse der geplanten Nutzung als Seniorenzentrum und Pflegeeinrichtung sind im Bebauungsplan Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Damit ermöglicht der Bebauungsplan eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung und Ausgestaltung der Nebenanlagen. Dies ist insofern erforderlich, um den heutigen und stetig wachsenden Anforderungen an solche Wohn- und Pflegeeinrichtungen planungsrechtlich angemessenen Spielraum zu gewähren.

Insgesamt soll mit den zulässigen Nebenanlagen auf Ebene des Bebauungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB sichergestellt werden, dass das geplante Seniorenzentrum nachhaltig und zukunftsfähig auf neue Herausforderungen im Bereich des Seniorenwohnens und der Altenpflege reagieren kann und den Bewohnern die erforderlichen Einrichtungen vor Ort zur Verfügung stehen, um eine hohe Lebensqualität zu ermöglichen.

Zulässig sind in diesem Sinne, neben den baulichen Hauptanlagen (vgl. Kapitel 6.6), insbesondere auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Seniorenzentrums bzw. der Pflegeeinrichtung dienen, sofern der Bebauungsplan nicht ausdrücklich einschränkende Festsetzungen (z.B. zu Einfriedungen oder Werbeanlagen) trifft. Im Sinne dieser Festsetzung sind auch die nach Landesrecht genehmigungsfreien Vorhaben und Anlagen gemäß §§ ~~65 und 66~~ **62** der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW **2018**) zulässig. Gleiches gilt im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Als zulässige Nebenanlagen sind insbesondere zu nennen:

Verkehrsflächen, Abstellanlagen für Fahrräder oder Gehhilfen, die der Gartengestaltung dienende Einrichtungen und Anlagen (wie z.B. Wege- und Platzflächen, Zierteich, Gartenpavillon, Grillhütte oder Terrassen), Anlagen zur Ver- und Entsorgung, Anlagen zur Müllentsorgung, Werbeanlagen und Hinweisschilder, Wegweiser, Einfriedungen, Briefkasten- und Klingelanlagen sowie Postbriefkästen.

Ferner sind im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Plangebietes und der umliegenden Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen einschließlich fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien allgemein zulässig.

Insgesamt bereitet der Bebauungsplan mit der Festsetzung zu Nebenanlagen die Umsetzung der geplanten Nutzung als Seniorenzentrum und Pflegeeinrichtung planungsrechtlich vor und sichert gleichzeitig die bereits vorhandenen Nebenanlagen im Plangebiet.

6.5 Flächen für Stellplätze

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird im Hinblick auf den ruhenden Verkehr die Gewährleistung eines städtebaulich ansprechenden sowie geordnetes Siedlungsbildes unterstützt und gleichzeitig die Möglichkeit gegeben, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen zu realisieren. Daher sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Bereiche zulässig. Dabei spiegeln die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze die dem Bebauungsplan zugrunde gelegten städtebaulichen Entwurf wieder und ermöglichen zugleich in einem städtebaulich verträglichem Maße ausreichend Flexibilität für die weitere Genehmigungs- und Ausführungsplanung. So werden z.B. die bereits im Bestand vorhandenen Stellplätze unmittelbar an der Hauptzufahrt (an der Bahnstraße) planungsrechtlich gesichert, gleichzeitig ermöglicht der Bebauungsplan gleichfalls die Umgestaltung der privaten Verkehrsflächen in diesem Bereich. Zusätzlich zu den Besucher-Stellplätzen, die über die Bahnstraße erschlossen werden, sieht die Planung eine weitere geplante Stellplatzanlage für Mitarbeiterstellplätze im Nordosten vor, die über eine neue Zufahrt an der Krankenhausstraße erschlossen wird. Ziel der Planung ist es folglich, den ruhenden Verkehr in Gänze auf dem Plangebiet selbst unterzubringen.

6.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Wie bereits unter Kapitel 5.2 erläutert, sind die beabsichtigten Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Folglich werden auf Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung die Flächen des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Flächen für den Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung „Seniorenzentrum, Pflegeeinrichtung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird durch den Bebauungsplan die Zielsetzung zur Sicherung der öffentlichen Aufgabe zur Bedarfsdeckung der Wohnraumvorsorge, Pflege und Betreuung von Senioren im Stadtteil Buir Rechnung getragen.

Zu den zulässigen Nutzungen und Planungsbestandteilen gehören auch die dem Nutzungszweck der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche dienenden Nutzungen sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen. Insbesondere sind hier zu nennen:

das Wohnen einschließlich die gänzliche oder teilweise Betreuung und Pflege der Bewohner (z.B. Sozialer Dienst, Therapieräume, Pflegebäder, gerontopsychiatrischer Bereich), kirchliche und seelsorgerische Räume und Nutzungen (z.B. Kapelle), gemeinschaftliche Räume und Nutzungen für die Bewohner (Aufenthalts- und Speiseräume, Küche, Cafeteria, Waschküche), Verwaltungs- und Personalräume (z.B. Konferenzräume) sowie weitere andienende Räume und Nutzungen (z.B. Lagerräume, Sanitärräume, Haustechnik).

Zusätzlich sind auch Wohnräume für Bedienstete zulässig, um auch den künftigen Anforderungen an den Pflegeberuf auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung tragen zu können, sodass bei einem künftig auftretenden Nutzungsbedarf die planungsrechtlichen Voraussetzungen bereits heute gewährleistet werden.

Als untergeordnete Nutzung sind auch Räume für freie Berufe (z.B. für Heil- oder Medizinalfachberufe) im Sinne des § 13 BauNVO zulässig. Damit kann gewährleistet werden, dass die dem Nutzungszweck des Seniorenzentrums zusätzlich dienenden Berufe (z.B. Heilpraktik, Ergo- und Physiotherapie, Podologie) das Angebot direkt vor Ort abrunden und den Bewohnern kurze Wege zur Bedarfsdeckung ermöglicht werden.

Insgesamt soll mit den zulässigen Nutzungen auf Ebene des Bebauungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB sichergestellt werden, dass das geplante Seniorenzentrum nachhaltig und zukunftsfähig auf Herausforderungen im Bereich des Seniorenwohnens und der Altenpflege reagieren kann und den Bewohnern die erforderlichen Einrichtungen vor Ort zur Verfügung stehen, um eine hohe Lebensqualität zu ermöglichen.

Grundstückseigentümer und Träger der Einrichtung ist der Caritasverband für den Rhein-Erft-Kreis e.V. Der kirchlich-karitative Verband erfüllt als privatrechtlich geführte Einrichtung öffentliche Aufgaben, sodass die geplanten Nutzungen sich somit aus den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche ableiten lassen.

Ein Vorkaufsrecht oder eine Grundstücksübertragung der privaten Grundstücksflächen an die Kolpingstadt Kerpen begründet sich allein aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB jedoch nicht.

6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Daher wurde zur sachgemäßen Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Peutz Consult durchgeführt. Die mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen sowie die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet selbst wurden ermittelt und bewertet. Unter Kapitel 8.3.2 erfolgt die Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Bei der Betrachtung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen aus Verkehrslärm wurden der Straßenverkehrslärm und der Schienenverkehrslärm berücksichtigt. Für den Straßenverkehrslärm wurden die unmittelbar angrenzende Bahnstraße und Krankenhausstraße sowie die nahegelegene Bundesautobahn A 4 betrachtet. Darüber hinaus verläuft südlich der Autobahn die Schienentrasse der Deutschen Bahn und nördlich der Autobahn die sog. Hambach-Bahn des Braunkohletagebaus Hambach. Die entlang dieser Trassen verlaufenden, bereits bestehenden aktiven Schallschutzanlagen (u.a. Lärmschutzwand) wurden bei der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Dabei erfolgt die schalltechnische Beurteilung der geplanten Bebauung hinsichtlich des Gewerbelärms gemäß TA Lärm als „Krankenhaus, Kurgebiet, Pflegeanstalt“ mit einzuhaltenden Immissionsgrenzwerten von tags 45 dB(A) bzw. nachts 35 dB(A). Zur schalltechnischen Beurteilung des Verkehrslärms gibt die DIN 18005 keine hinreichende Vorgabe; daher wird analog der TA Lärm die Differenz von „reinen Wohngebiete (WR)“ und „Kurgebieten“ gebildet, also tags 45 dB(A) bzw. nachts 40 dB(A) zugrunde gelegt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind Maßnahmen zum Immissionsschutz als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen tragen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den in § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB genannten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit Rechnung.

Außer den an der Schienen- und Autobahntrasse bereits vorhandenen Schallschutzanlagen können weitere aktive Maßnahmen gegen Verkehrslärm aus schalltechnischer Sicht (z.B. für die Erdgeschosse) zielführend sein. Die Wirkung aktiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) für die oberen Geschosse bliebe jedoch aus. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen kann zudem das städtebauliche Bild beeinträchtigt werden. Eine wirtschaftliche Lösung im Verhältnis zum Nutzen kann mit aktiven Maßnahmen nicht erreicht werden. Daher werden auf Ebene des Bebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018, festgesetzt. Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Berechnungen (maßgebliche Außenlärmpegel in der freien Schallausbreitung) stellen gemäß DIN 4109 eine Summationsbetrachtung aus Verkehrs- und Gewerbelärm dar.

Im Januar 2018 wurde vom Beuth-Verlag eine neue Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (DIN 4109:2018) herausgegeben. Diese Fassung wurde bisher jedoch noch nicht bauordnungsrechtlich eingeführt. Wesentliche Neuerung gegenüber der derzeit (**Stand: 2018**) bauordnungsrechtlich geltenden Fassung von 1989 ist, dass für die Berechnung der Lärmpegelbereiche bzw. „maßgeblicher Außenlärmpegel“ nicht wie bisher nur der Tagzeitraum, sondern der jeweils höhere Wert aus einer Berechnung aus Tag- und Nachtzeitraum zugrunde gelegt wird, sofern die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht 10 dB(A) unterschreitet. Dies ist im vorliegenden Plangebiet der Fall; maßgeblich für die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel (und somit die Bestimmung der Bau-Schalldämm-Maße) ist der Nachtzeitraum. Die neue Fassung sieht darüber hinaus vor, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel zur schalltechnischen Dimensionierung der Außenbauteile in 1-dB(A)-Schritten differenziert wird, also die bisherigen Lärmpegelbereiche mit einer Abstufung in 5-dB(A)-Schritten abgelöst werden. Damit soll im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren im Zuge des Schallschutznachweises u.a. gewährleistet werden, dass eine exaktere Betrachtung der Schallsituation zugrunde liegt.

Das Schallgutachten berücksichtigt sowohl die bauordnungsrechtlich geltende Fassung der DIN 4109 von 1989 als auch die Fassung von Januar 2018. Im Vergleich beider Regelwerke lässt sich in der schalltechnischen Untersuchung feststellen, dass mit der zusätzlichen Betrachtung des Nachtzeitraumes gemäß DIN 4109:2018 zusätzliche Lärmemissionen zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan legt somit eine konservative Worst-Case-Betrachtung zugrunde.

Zudem ist die bauordnungsrechtliche Einführung der DIN 4109:2018 für Januar 2019 geplant, so dass der Bebauungsplan mit der getroffenen Festsetzung bereits die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der anvisierten Beschlussfassung im Januar 2019 gemäß § 214 Abs. 3 BauGB berücksichtigt.

Hinweis:

Mit der zum 01.01.2019 in Kraft getretenen Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO 2018) wurde zum 02.01.2019 auch die neue Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmung NRW (VV TB NRW) erlassen. Dadurch ist nun die DIN 4109 in der Fassung von Januar 2018 in Nordrhein-Westfalen baurechtlich eingeführt und verbindlich anzuwenden.

Die jeweiligen Anforderungen an die Außenbauteile bemessen sich anhand der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Im Bebauungsplan sind die maßgeblichen Außenlärmpegel in Verbindung mit den Vorgaben der DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Kapitel 7 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“) zu erforderlichen Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile festgesetzt. Der mindestens einzuhaltende Innenraumpegel ergibt sich aus der DIN 4109:2018 aus der jeweiligen schutzbedürftigen Raumart ($K_{Raumart}$).

So legt die DIN 4109:2018 z.B. für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen einen mindestens einzuhaltenden Innenraumpegel von 30 dB(A) fest. Das Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile wird gemäß DIN 4109 als Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und dem Innenraumpegel ($K_{Raumart}$) bestimmt. Es ist gemäß DIN 4109:2018 mindestens ein Bau-Schalldämm-Maß von 30 dB(A) einzuhalten. So ergäbe sich z.B. für Außenbauteile im Bereich des maßgeblichen Außenlärmpegels von 64 dB(A) gemäß DIN 4109 für schutzbedürftige Wohnräume ein Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 34 dB(A).

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind an Fassadenbereichen mit schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Schlafräume), an denen Beurteilungspegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum vorliegen, weitere Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu ergreifen. Für das gesamte Plangebiet liegen Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von über 45 dB(A) vor, sodass der Bebauungsplan schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 für alle Fassadenbereiche festsetzt. Damit kann auf Ebene des Bebauungsplanes eine ungestörte Nachtruhe sichergestellt werden.

Von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gemäß § ~~85~~ **87** Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 Landesbauordnung NRW (BauO NRW **2018**) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden (z.B. architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung).

In Bezug auf den Immissionsschutz kann vor dem Hintergrund der vorgenommenen Untersuchung und der Festsetzungen im Bebauungsplan grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet in einem ausreichenden Maße Rechnung getragen wird.

6.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat die RWE Power AG einen Hinweis auf die bewegungsaktive tektonische Störung „Buirer Sprung“ gegeben. Im Verlauf dieser tektonischen Störzone treten unterschiedliche bauwerksschädigende Bodenbewegungen auf.

Gemäß der Stellungnahme der RWE Power AG ist der Bereich von jeglicher Neubebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen, die im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig sind. Dagegen können nach Aussage der RWE Power AG Grün- und Verkehrsflächen sowie Spielplatzflächen angelegt werden.

Dieser Stellungnahme folgend setzt der Bebauungsplan die von Bebauung freizuhaltende Fläche im Bereich der tektonischen Störung fest, um insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung zu tragen. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes können folglich erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB vermieden bzw. ausgeschlossen werden.

6.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen zu den Freianlagen wird insgesamt die gärtnerische und durchgrünte Anlegung der Außenanlagen des Plangebietes planungsrechtlich vorbereitet, sodass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Förderung des Klimaschutzes gemäß Baugesetzbuch Rechnung getragen werden kann. Hierdurch kann auch ein möglicher Habitatverlust und die vorgenommene Nachverdichtung abgemildert werden. Durch die Festsetzungen wird angemessen auf die aufgelockerte Umgebung mit Wohngärten reagiert und gleichsam den Bedürfnissen der geplanten Nutzung im Plangebiet Rechnung getragen.

Bereits im Bestand weist das Plangebiet Frei- und Gartenflächen mit Ziergehölzen auf. Mit dem Neubau wird zugunsten einer optimierten Architektur auch die teilweise Überplanung dieser Gartenflächen vorbereitet. Dabei ist ein Teil der Bestandsbäume über die Baumschutzsatzung der Kolpingstadt Kerpen geschützt; abgehende satzungsrelevante Bäume sind demnach zu ersetzen. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, weiterhin ausreichende Frei- und Gartenbereiche für die Bewohner vorzuhalten. Auf Grundlage dieser Planungsintention sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen.

Zusätzlich ist die Anpflanzung von mindestens sieben weiteren Bäumen im Plangebiet festgesetzt. Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch nicht absehbar ist, wie viele Bestandsbäume gehalten werden können, dürfen die im Sinne der Baumschutzsatzung zu erbringenden Ersatzpflanzungen auf die Anzahl der gemäß Bebauungsplan anzupflanzenden Bäume angerechnet werden. Damit stellt der Bebauungsplan in einem städtebaulich verträglichen Maße eine Flexibilität für die spätere Freianlagenplanung sicher und gewährleistet gleichzeitig die Aufrechterhaltung eines durchgrünten Grundstückes.

Für freiwachsende Hecken (Strauchhecken), Schnithecken und Baumpflanzungen setzt der Bebauungsplan Mindest-Pflanzqualitäten fest. Die Festsetzung sichert, dass bereits bei Umsetzung der Planung ein entsprechend durchgrüntes Stadtbild entsteht. Um auch langfristig ein durchgrüntes Quartier im Plangebiet zu sichern, sind abgehende Pflanzen gleichwertig zu ersetzen, die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten und es sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen gemäß der Gehölzlisten zu verwenden. Mit den gewählten Gehölzarten soll einerseits ein einheitliches Siedlungsbild gewährleistet sowie andererseits im Rahmen der weiteren Freianlagenplanung eine Flexibilität bei der Wahl von Gehölzen gegeben werden. Die Pflanzlisten enthalten eine Auswahl an Vogelnährgehölzen (z.B. Kornelkirsche, Weißdorn, Holunder, Vogelkirsche), sodass auch im Hinblick auf die Artenvielfalt und den Artenschutz ein positiver Beitrag geleistet werden kann.

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines attraktiven Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 896 BauO NRW **2018** 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. Es werden daher gestalterische Festsetzungen u.a. zur Dach- und Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen und Einfriedungen sowie zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen getroffen.

Fassadenhauptmaterial und Fassadenleitfarbe

Die gewachsene Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes weist eine heterogene Fassadengestaltung auf; dabei dominieren Mauerwerksfassaden in Rot- bis Brauntönen sowie helle (weiße) Putzfassaden. Um ein einheitliches Siedlungsbild gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 42 9 BauO NRW **2018** zu gewährleisten, wird die dominierende Fassadengestaltung des Stadtteils Buir für das Plangebiet übernommen und dabei Bauherren und Planern ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum bei der Wahl der Farb- und Materialgebung zugelassen.

Zur eindeutigen Regelung für Bauherren, Planer und Baugenehmigungsbehörde werden im Bebauungsplan die als „weiß“ und „grauweiß“ festgesetzten Putzfarben über das industriell normierte RAL-Farbspektrum definiert; in Anlehnung der genannten RAL-Farben sind auch Farbsysteme anderer Hersteller zulässig, um eine städtebaulich verträgliche Flexibilität in der Fassadengestaltung zu ermöglichen.

Zur gestalterischen Akzentuierung der Gebäude und zur Fassadengliederung sind über die festgesetzten Leitmaterialien und -farben hinaus weitere Materialien (z.B. Holz) und/oder Farben (**z.B. rot**) in einem untergeordneten Bereich von einem Flächenanteil von bis zu 1/3 der jeweiligen Fassade

zulässig. Damit wird der individuellen Gestaltung in einem städtebaulich vertretbaren Maße Rechnung getragen.

Dachform und Dachneigung

Neben der festgesetzten Fassadengestaltung werden Festsetzungen zur Dachgestalt getroffen, um ein einheitliches sowie geordnetes Erscheinungsbild der Dachlandschaft innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Die Dachlandschaft des Bestandsgebäudes stellt im Stadtteil eine architektonische Sonderform dar. Das bestehende Dach erscheint in der Gesamtschau etwa wie ein Walmdach, wird jedoch der ortsbildprägenden Architektur und der geplanten Nutzung als öffentliche Einrichtung nicht gerecht. Ziel der Planung ist eine moderne Architektur, die mit der gewählten Kubatur eine städtebauliche, ortsbildprägende Funktion sicherstellt. Diesem Ziel folgend trifft der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zur Dachform. Aufgrund dieser gewünschten städtebaulichen Wirkung sind für die Hauptbebauung ausschließlich Flachdächer zulässig.

Im Bebauungsplan werden Dächer mit bis zu 10° Dachneigung als Flachdächer bestimmt. Dies erfolgt, da die derzeitige Rechtsprechung keinen einheitlichen Hinweis zur Bestimmung der Dachform in Verbindung mit der Dachneigung vorgibt. Damit erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes eine eindeutige Regelung für Bauherren, Planer und Baugenehmigungsbehörden.

Die Festsetzung zur Dachgestaltung trägt der gestalterischen Qualität des Siedlungsbildes bei und unterstützt eine **städtebaulich** moderne Dachlandschaft.

Werbeanlagen

Die eingeschränkte Zulässigkeit von Werbeanlagen im Plangebiet erfolgt, um den Charakter des Straßenraumbildes und des Ortsbildes zu schützen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Größe, Standort sowie Anzahl getroffen. Dabei sind für das Plangebiet drei Fahnenmasten, zwei Werbeanlagen an der Fassade sowie zwei Stelen (z.B. Werbe- bzw. Hinweistafel) zulässig. Die zulässigen Werbeanlagen dürfen jeweils eine Ansichtsfläche von 3,0 m² nicht überschreiten. Damit wird einerseits dem Nutzungszweck des Plangebietes sowie andererseits dem gestalterischen Ortsbild Rechnung getragen.

Einfriedungen

Mit Rücksicht auf ein einheitlich gestaltetes und durchgrüntes Ortsbild und um die zusammenhängende Ortsbildprägung gestalterisch gewährleisten zu können, werden Einschränkungen zu Einfriedungen getroffen, gleichzeitig aber den künftigen Nutzern städtebaulich verträgliche Möglichkeiten zur Befriedung des nachbarschaftlichen Nebeneinanders gegeben. So sind z.B. Stabgitterzäune ausschließlich in Kombination mit Hecken oder Sträuchern zulässig, das Materialspektrum eingegrenzt und die Höhe der Einfriedungen **innerhalb des Plangebietes (also zwischen einzelnen Freibereichen untereinander)** auf 1,20 m beschränkt.

Als Begrenzung zu Nachbargrenzen (entlang des Geltungsbereichs) sind dagegen Einfriedungen in Form von Schnitthecken und Sträuchern in Verbindung mit einem Stabgitterzaun mit insgesamt maximal 2,0 m Höhe zulässig. Dies ist z.B. entlang der Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken 28 in Flur 3, 931 und 67 in Flur 4 sowie zu den Flurstücken 1405, 1888, 1963 und 1520 in Flur 11 zulässig. Die getroffene Festsetzung zu den 2,0 m hohen Einfriedungen soll insbesondere dazu beitragen, die Belange des nachbarschaftlichen Nebeneinanders zu den angrenzenden Wohnnutzungen zu berücksichtigen.

Dabei **Insgesamt** stellt die geplante Nutzung als Gemeinbedarfsfläche einen Raum für das öffentliche Leben mit einem Grad an Publikumsverkehr dar; hier ist eine gewisse Öffnung des Plangebietes z.B.

im Bereich des Haupteingangs und der gemeinschaftlich genutzten Außenbereiche zweckdienlich. Gleichzeitig stellt das Seniorenzentrum und die Pflegeeinrichtung das private Wohnumfeld der Bewohner dar, dessen räumliche Abgrenzung zu den Nachbarflächen und zu den „öffentlichen“ Bereichen bedarf. Die nutzungsgebundenen Bedürfnisse zur Einfriedung werden planungsrechtlich vorbereitet, sodass gleichzeitig eine gewünschte Offenheit des Plangebietes sowie auch die Privatsphäre der Bewohner gewährleistet werden kann.

Abgrabungen und Gestaltung nicht überbauter Flächen

Abgrabungen zum Zweck der Belichtung von Kellerräumen werden als unzulässig festgesetzt, sodass eine Verunstaltung der Geländeoberfläche durch solche Abgrabungen vermieden und damit ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild im Hinblick auf die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen gewährleistet werden kann.

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und in Verbindung mit der grünordnerischen Festsetzung Ziffer 7.2 (vgl. Kapitel 6.9) dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und/oder Rasen zu begrünen.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Freibereiche wird entsprechend den städtebaulichen Zielen zur Schaffung eines ruhigen und bewohnerfreundlichen Quartiers insgesamt ein durchgängig begrüntes Quartiersbild mit einer menschenwürdigen Umwelt gewährleistet. Durch die Festsetzungen wird angemessen auf die mit Wohngärten aufgelockerte Umgebung reagiert und gleichsam den Bedürfnissen der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet Rechnung getragen.

6.11 Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information für Bauherren, Planer und die Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurden. Hiermit soll u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Verkehrssicherheit, der Gefahrenabwehr sowie den Belangen des Natur- und Artenschutzes sowie der Bodendenkmalpflege Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von Seiten des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr eingebracht, im Rahmen der Baugenehmigung in jedem Einzelfalle beteiligt zu werden, sofern bauliche Anlagen – einschließlich Baustelleneinrichtungen (z.B. Baukräne) und untergeordnete Bauteile eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten. Um die Belange der Landesverteidigung und der Flugsicherung bereits auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu würdigen, wurde daher ein entsprechender Hinweis auf das Beteiligungserfordernis der Bundeswehr im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren aufgenommen.

Darüber hinaus wird ein Hinweis zur Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien o.ä.) gegeben, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, sodass die Gewährleistung der umfassenden Kenntnissgabe der Inhalte des Bebauungsplanes für Planbetroffene sichergestellt ist.

7. Erschließung und Infrastruktur

7.1 Verkehrliche Erschließung

Über die Bahnstraße (L 276) und die Krankenhausstraße ist die Erschließung des Plangebietes bereits im Bestand gesichert, innerhalb des Plangebietes sind private Verkehrsflächen zu den Stellplatzanlagen geplant. Die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Hauptzufahrt an der Bahnstraße. Die Anlieferung zur Andienung der Küche sowie der Mitarbeiterzugang erfolgt über die bestehende sekundäre Zufahrt an der Krankenhausstraße. Eine zweite, geplante Zufahrt an der Krankenhausstraße erschließt den geplanten Mitarbeiterstellplatz.

Im Rahmen der Baumaßnahmen geht auch die bauliche Anpassung der bestehenden Zufahrtsbereiche einher, sodass die Verkehrssicherheit in den fließenden Verkehr der umliegenden öffentlichen Straßen zu gewährleisten ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher im Bereich der künftigen verkehrlichen Zufahrten des Plangebietes Sichtdreiecke gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt, Ausgabe 2006, Kapitel 6.3.9) der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) nachzuweisen und die Freihaltung dieser Bereiche von ständigen Sichthindernissen sicherzustellen. **Der Nachweis kann somit erfolgen, sobald die konkrete Hochbau- bzw. Freiraumplanung und somit die exakte Position der Zufahrtsbereiche bekannt ist.**

Damit wird die Sicht der Verkehrsteilnehmer untereinander gewährleistet und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB den allgemeinen Anforderungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB den Belangen des Verkehrs Rechnung getragen.

7.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher wird im Plangebiet auf dem privaten Grundstück selbst untergebracht. Dem Neubau ist ein Besucherstellplatz vorgelagert, der über die bestehende Hauptzufahrt an der Bahnstraße erschlossen wird. Mitarbeiterstellplätze sind im Nordosten des Plangebietes angedacht, die verkehrlich an die Krankenhausstraße angeschlossen werden.

Der ruhende Verkehr wird verträglich in das Siedlungsbild integriert und soll im Plangebiet auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Der Bebauungsplan stellt mit den getroffenen Festsetzungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Form von oberirdischen Stellplätzen ausreichende Flächen zur Verfügung, sodass die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl der Stellplätze bereits auf Ebene des Bebauungsplanes planungsrechtlich vorbereitet ist und andererseits ein städtebaulich geordnetes und attraktives Siedlungsbild erzielt werden kann. Die immissionsschutzrechtliche Bewertung hinsichtlich des Stellplatzlärms erfolgt in Kapitel 8.3.2.

Ziel der Planung ist es folglich, den ruhenden Verkehr in Gänze auf dem Privatgrundstück unterzubringen. Dabei sind die Stellplatzanlagen im Nahbereich der öffentlichen Straßen angeordnet, sodass für den Großteil des Plangebietes ein Pkw-freies Umfeld vorbereitet und unnötige Verkehre im Plangebiet vermieden werden können.

Der Bebauungsplan setzt Fahrradabstellplätze im Plangebiet als allgemein zulässige Nebenanlagen fest, sodass damit für Besucher, Mitarbeiter oder Bewohner ein zusätzlicher Anreiz zur Nutzung von Fahrrädern geschaffen wird. Mit der vorliegenden Planung wird somit auch ein positiver Beitrag zum nicht-motorisierten und emissionsfreien Verkehr sowie zum Umweltverbund im Sinne des § 1 (6) Nr. 9 BauGB ermöglicht und den Belangen der Verkehrsvermeidung Rechnung getragen.

Die Stärkung des Fahrradverkehrs, die bestehende Anbindung des Plangebiets zum ÖPNV (Bushaltestellen im Umfeld), die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgung sowie die Lage zur zentralen Einkaufslage ermöglichen in Verbindung mit der öffentlichen Parkplatzzahl die Nutzung der multimodalen Verkehrsangebote im Sinne eines energetisch und sozial nachhaltigen Plangebietes.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur ist über die bestehenden innerstädtischen Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger gewährleistet. Die im Plangebiet vorhandenen Trafo-Stationen sollen vornehmlich erhalten werden. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt zur zentralen Klärung über die vorhandene öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) in der Bahnstraße.

Für die Beseitigung der auf den Grundstücken anfallenden Niederschläge besteht eine allgemeine Versickerungspflicht gemäß den Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind die Niederschläge vorrangig und nach Möglichkeit per ortsnahe Versickerung,

Verrieselung oder unverschmutzt per Einleitung in ein nahegelegenes Oberflächengewässer dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zuzuführen.

Gemäß **Ergänzend dazu ist gemäß** § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz **WHG** in Form von ortsnaher Versickerung, ~~Verrieselung oder per Einleitung in ein Gewässer~~ zu beseitigen. Das Plangebiet ist seit 1985 bebaut und versiegelt, die Abwasserbeseitigung einschließlich der anfallenden Niederschläge erfolgt somit bereits im Bestand in das umliegende städtische Kanalnetz. Demnach kann nach Maßgabe des LWG NRW die Niederschlagswasserbeseitigung weiterhin grundsätzlich über die bestehende Kanalisation erfolgen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde darüber hinaus geprüft, ob eine ortsnahe Versickerung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge im Sinne von § 55 WHG möglich ist.

Gemäß der digitalen Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (BK50) des Landesbetriebes Geologischer Dienst NRW wird für die in Kerpen-Buir vorliegende Bodeneinheit L5106-L342 (Bodentyp: Parabraunerde) die Versickerungseignung im 2-Meter-Raum als „ungeeignet“ eingestuft, die Bodenartengruppe des Oberbodens wird als „tonig-schluffig“ definiert. Diese allgemeine Auskunft der Bodenkarte wird durch eine nahegelegene Bohrung des Landesbetriebes innerhalb der gleichen Bodeneinheit bestätigt (nordöstlich Buirer Burg, Bohrungsnummer: DABO_200811). Hiernach liegt bis zu einer Tiefe von rund 2,4 m Schluff mit Feinsand vor, erst unter dieser Schicht sind bis zu 22 m mächtige, versickerungsfähige Schichten (Grobkies und Mittelkies) anzutreffen. Auch hat der Geologische Dienst NRW im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.06.2018 den Baugrund mit Löss bzw. Kolluvium über Ablagerungen der Jüngeren Hauptterrasse für eine langfristige Versickerung von Niederschlagswasser als voraussichtlich ungeeignet eingestuft.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet durch das Ingenieurbüro Althoff & Lang GbR (**22.08.2018**) gutachterlich untersucht. Die gutachterliche Stellungnahme kann im Ergebnis **auszugsweise** wie folgt zitiert werden:

„[...] Im Allgemeinen sind die angetroffenen Kies-Sande der Hauptterrasse als gut versickerungsfähig zu beurteilen. Im Zuge der Geländeuntersuchungen wurden jedoch im angestrebten Versickerungsniveau Schluff-Einlagerungen in den Kies-Sanden der Hauptterrasse erkundet. Aus den angetroffenen Vernässungserscheinungen ist abzuleiten, dass sich z.T. Wasser in den vorliegenden Böden anstaut und nicht ungehindert versickern kann. Durch eine direkte Zuleitung von Versickerungswasser erfolgt voraussichtlich eine Verlagerung der feinkörnigen Materialien, welche in einer Abdichtung der Versickerungssohle resultiert. Eine langfristig funktionstüchtige Versickerungsanlage ist daher, auch bei ordnungsgemäßer Wartung, nicht zwingend gewährleistet. [...] Aufgrund der hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit inhomogenen Bodenverhältnisse kann aus gutachterlicher Sicht keine zuverlässige Versickerungsfähigkeit der Böden abgeleitet werden. [...] Ob tieferliegende Schichten versickerungsfähig sind, ist nicht bekannt. [...]“

Um auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens auch verlässliche Erkenntnisse zu den tieferliegenden Schichten zu erhalten, wurden tieferreichende Erprobungen durch das Ingenieurbüro Althoff & Lang GbR (20.12.2018) mit Bohrtiefen bis 5,0 m unter Grund (Endteufe) durchgeführt. Auch in den tiefer liegenden Schichten wurden die o.g. Kies-Sande mit Schluff-Einlagerungen angetroffen. Insgesamt kann folglich zusammengefasst werden, dass im Plangebiet keine versickerungsfähigen Böden für eine langfristige, effektive Versickerung von Niederschlagswasser vorliegen. Aus gutachterlicher Sicht wird eine Versickerung im Plangebiet nicht empfohlen.

Mit der gutachterlichen Stellungnahme können die allgemeinen Aussagen des Landesbetriebes bestätigt werden, dass die Böden für eine **dauerhafte und effektive**, ortsnahe Versickerung oder Verrieselung im Plangebiet nicht geeignet sind.

Auch befinden sich in unmittelbarer Nähe keine natürlichen Oberflächengewässer oder Vorfluter, die eine Ableitung nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes zulassen. Für eine effektive Versickerung innerhalb des Plangebietes kämen lediglich flächenintensive, technische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen, Mulden, Versickerungsbecken) in Betracht, um eine Versickerung über die versickerungsfähigen Schichten zu ermöglichen. Dafür stehen jedoch aufgrund der Nutzungsabsichten der nicht überbauten Grundstücksflächen als Gemeinschaftsgärten keine Flächen zur Verfügung; die Möglichkeit der Versickerung in Form von Sickergruben (Schacht-Versickerung) ist unter Berücksichtigung des vorsorgenden Grundwasserschutzes kritisch und voraussichtlich nicht genehmigungsfähig. Daher sollen die im Plangebiet anfallenden Niederschläge, wie bereits im Bestand, über die städtischen Abwasseranlagen beseitigt werden. Damit kann auch gewährleistet werden, dass die potenziell belasteten Niederschläge, die z.B. auf den Verkehrsflächen anfallen, zur zentralen Klärung den städtischen Abwasserbehandlungsanlagen zugeführt und damit die möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser durch potenziell belastete Niederschläge abgemildert werden können.

7.4 Soziale Infrastruktur

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Versorgung des Stadtteils Buir mit einem Seniorenzentrum bzw. einer Pflegeeinrichtung nachhaltig zu sichern. Damit wird im Bereich des Seniorenwohnens und der Altenpflege auch weitere Vorsorge **geschaffen getroffen** und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, einschließlich den besonderen Bedürfnissen von Senioren und pflegebedürftigen Menschen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB Rechnung getragen. Zudem repräsentiert der Caritasverband im Rhein-Erft-Kreis e.V. als Träger der Einrichtung im gleichen Sinne auch ein soziales, kirchliches und kulturelles Angebot in Buir.

Gleichzeitig berücksichtigt die planungsrechtliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zugleich eine sozialgerechte Bodennutzung, ermöglicht kostensparendes Bauen und sichert im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB eine sozial stabile Entwicklung der Wohnbedürfnisse.

Die Kolpingstadt Kerpen bereitet mit Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen ihrer städtebaulichen Planungsverantwortung die Sicherung und Deckung des notwendigen sozialen Infrastrukturausbaues planungsrechtlich vor und ermöglicht damit die Errichtung eines den heutigen Anforderungen gerechten Seniorenzentrums.

8. Auswirkungen

8.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 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. Gemäß § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 4a Landschaftsgesetz (LG NRW) ist in der Regel der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes BU Nr. 370 „Seniorenzentrum Bahnstraße“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die den Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht. Weitere Bebauungspläne im räumlichen, zeitlichen oder funktionalem Zusammenhang befinden sich nicht in Aufstellung. **Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht (UVPG NW) unterliegen.** Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Entwicklung einer integrierten und bereits

erschlossenen Fläche im Innenbereich einhergehen. Mit den vorgenannten Bestimmungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB als gegeben angesehen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entfällt die Pflicht einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und die Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, entfällt ebenfalls. Auf eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kann gemäß § 13a BauGB auch verzichtet werden. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten (§ 4c BauGB), erfolgt im beschleunigten Verfahren ebenfalls nicht.

Gleichwohl wird in den folgenden Kapiteln eine Betrachtung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorgenommen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2 Städtebauliche Auswirkungen

Ziel der Planung ist es, die bestehende Bebauung des St.-Josef-Hauses zurückzubauen, um mit einem Neubau den heutigen Anforderungen an das Seniorenwohnen und an die Altenpflege Rechnung zu tragen (Bestandsersatz). Mit Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung kann im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden werden.

Durch die Sicherung des Wohnraum- und Pflegeangebotes für die besonderen Bedürfnisse der Bevölkerung kann die vorhandene Infrastruktur genutzt werden, sodass ein positiver Beitrag zur optimalen Ausnutzung der Flächen geleistet wird. Die Umsetzung der Planung trägt dazu bei, das Angebot an Seniorenwohnen und Altenpflege qualitativ zu erhöhen und zu sichern.

Der Bestandsbau mit vier Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss stellt sich heute als städtebauliche Sonderform im sonst von bis zu zweigeschossigen Wohnhäusern geprägten Umfeld dar. Auch die Gebäudestellung weist eine städtebauliche Atypik auf. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtliche Sicherung der Nutzung sowie die städtebauliche Ordnung des Plangebietes vorbereitet.

Über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass die moderne Architektur städtebaulich besser auf das bestehende Umfeld im Hinblick auf die Gebäudestellung und Gebäudedekubatur reagiert und gleichzeitig mit einer optimierten Grundrissanordnung eine Architektur ermöglicht, die im Vergleich zum Bestand hinsichtlich der inneren Organisation den heutigen Anforderungen gerecht wird.

Zudem trifft der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften), sodass gemäß § 1 Abs. 5 BauGB der städtebaulichen Gestalt sowie der baukulturellen Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen wird. Damit wird das städtebaulich gewachsene Ortsbild im Innenbereich von Buir erhalten und so ein einheitliches sowie in sich stimmiges Siedlungsbild ermöglicht.

Auch das heutige Straßenbild der umliegenden Straßen (Bahnstraße und Krankenhausstraße) wird mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinflusst, da die bereits im Bestand vorhandenen Grundstückszufahrten für die Gebietserschließung in der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Lediglich an der Krankenhausstraße ist eine weitere Grundstückszufahrt zur Errichtung zusätzlicher

Mitarbeiterstellplätze innerhalb des Plangebietes vorgesehen; wesentliche negative Auswirkungen auf das Straßenbild der Krankenhausstraße gehen damit jedoch nicht einher.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind zudem Sichtdreiecke im Bereich der **geplanten** Grundstückszufahrten nachzuweisen und die Sichtfelder von ständigen Sichthindernissen freizuhalten, sodass damit der Verkehrssicherheit im Bereich der künftigen Kreuzungspunkte Rechnung getragen wird. **Der Nachweis kann somit erfolgen, sobald die konkrete Hochbau- bzw. Freiraumplanung und somit die exakte Position der Zufahrtsbereiche bekannt ist.**

Mit Umsetzung der Planung ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht zu rechnen, da der geplante Neubau mit 80 Betten quantitativ weniger Wohnraum bietet als die bestehende Pflegeeinrichtung mit ca. 117 Betten. Damit ist auch keine Beeinträchtigung der Verkehrsqualität des bestehenden Straßennetzes zu erwarten.

Der Bebauungsplan ermöglicht es über die Festsetzung von ausreichenden Flächen für Stellplätze, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl der Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs einschließlich des Besucherverkehrs nachgewiesen werden kann.

Damit kann der Bebauungsplan sicherstellen, dass der ruhende Verkehr gänzlich auf dem Privatgrundstück selbst nachgewiesen wird. Dadurch kann auch im Hinblick auf den ruhenden Verkehr eine städtebaulich geordnete Situation geschaffen und **etwaige** Konflikte vermieden werden. Ein Rückgriff auf die im Straßenraum vorhandenen öffentlichen Stellplätze kann somit ausgeschlossen werden.

Die Umsetzung von Fahrradabstellplätzen wird planungsrechtlich vorbereitet, sodass ein zusätzlicher Anreiz zur Nutzung von Fahrrädern geschaffen werden kann. Mit der vorliegenden Planung wird somit auch ein positiver Beitrag zum nicht-motorisierten und emissionsfreien Verkehr sowie zum Umweltverbund im Sinne des § 1 (6) Nr. 9 BauGB geleistet und den Belangen der Verkehrsvermeidung Rechnung getragen.

Die Stärkung des Fahrradverkehrs, die bestehende Anbindung des Plangebiets zum ÖPNV (Bushaltestellen im Umfeld) sowie die fußläufige Erreichbarkeit des Ortszentrums mit Angeboten des täglichen Bedarfs ermöglichen eine multimodale Verkehrsausnutzung im Sinne eines energetisch und sozial nachhaltigen Plangebietes.

Dem Geltungsbereich des Plangebietes kommt derzeit keine öffentliche oder informelle Funktion als Freizeit- oder Naherholungsfläche für die Allgemeinheit zu. Die parkähnlich gestalteten Freiflächen sind im Bestand sowie auch in der Planung aufgrund der vornehmlichen Wohnnutzung für die Anlieger des Plangebietes bestimmt. Angebote der Naherholung befinden sich außerhalb des Plangebietes im Stadtteil Buir (vgl. Kapitel 4.2). Somit sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Naherholungsangebot zu erwarten.

8.3 Umweltauswirkungen

8.3.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet inmitten der Siedlungsflächen von Buir liegt außerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplanes „3 - Bürgewälder“ des Rhein-Erft-Kreises (vgl. Kapitel 5.4). Der Stadtteil Buir sowie auch das Plangebiet sind nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes oder Vogelschutzgebietes gemäß den Natura-2000-Richtlinien. Das Plangebiet und dessen direktes Umfeld sind nicht Bestandteil eines Naturschutz- (NSG) oder Landschaftsschutzgebietes (LSG). Im Plangebiet oder den angrenzenden Flächen befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 62 Landschaftsgesetz (LG NRW) sowie auch keine Biotopverbundflächen gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Auch sind keine Naturparke (NRP) gemäß § 27 BNatSchG in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete bzw. geschützten Landschaftsbestandteile liegen mindestens 600 m vom Plangebiet entfernt. Insbesondere sind dabei zu nennen:

das LSG „Wald Vogelsang“ und der NRP „Rheinland“ (rund 800 m, nördlich der Bundesautobahn), das LSG „Wald Haus Forst“ (rund 2,5 km nordöstlich), das LSG „Seelrath“ (rund 2,5 km südöstlich), das NSG „Bürgerwald Steinheide“ bzw. das FFH-Gebiet „Dickbusch, Loersfelder Busch, Steinheide (rund 3,5 km nordöstlich) sowie die Biotopverbundfläche „Neffelbachaue und Nebengräben“ (rund 600 m südlich, entlang des Gewässers „Buirer Fließ“).

Außerhalb von Buir liegt rund 600 m südöstlich des Plangebietes die im Alleenkataster NRW geführte Allee „Lindenallee an der L 327 Ortseingang Buir“.

Aufgrund der Entfernungen des Plangebietes, der zerschneidenden Wirkung von Verkehrswegen bzw. den bereits vorgelagert bestehenden Siedlungsbestandteilen können negative Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgebiete, auf die geschützten Landschaftsbestandteile sowie auf deren Schutz- und Entwicklungsziele ausgeschlossen werden.

8.3.2 Schutzgut Mensch Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Daher wurde zur sachgemäßen Beurteilung möglicher immissionsschutzrechtlicher Beeinträchtigungen eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Peutz Consult durchgeführt. Dabei wurden die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet aus Verkehrs- und Gewerbelärm sowie auch die mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen auf die Umgebung ermittelt und bewertet

Dabei erfolgt die schalltechnische Beurteilung der geplanten Bebauung hinsichtlich des Gewerbelärms gemäß TA Lärm als „Krankenhaus, Kurgebiet, Pflegeanstalt“ mit einzuhaltenden Immissionsgrenzwerten von tags 45 dB(A) bzw. nachts 35 dB(A). Zur schalltechnischen Beurteilung des Verkehrslärms gibt die DIN 18005 keine hinreichende Vorgabe; daher wird analog der TA Lärm die Differenz von „reinen Wohngebiete (WR)“ und „Kurgebieten“ gebildet, also tags 45 dB(A) bzw. nachts 40 dB(A) zugrunde gelegt.

Lärmimmissionen aus Verkehrslärm

Bei der Betrachtung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen aus Verkehrslärm wurden der Straßenverkehrslärm und der Schienenverkehrslärm berücksichtigt. Für den Straßenverkehrslärm wurden die unmittelbar angrenzende Bahnstraße und Krankenhausstraße sowie die nahegelegene Bundesautobahn A 4 betrachtet. Darüber hinaus verläuft südlich der Autobahn die Schienentrasse der Deutschen Bahn und nördlich der Autobahn die sog. Hambach-Bahn des Braunkohletagebaus Hambach. Die entlang dieser Trassen verlaufenden, bereits bestehenden aktiven Schallschutzanlagen (u.a. Lärmschutzwand) wurden bei der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Außer den an der Schienen- und Autobahntrasse bereits vorhandenen Schallschutzanlagen können weitere aktive Maßnahmen gegen Verkehrslärm aus schalltechnischer Sicht (z.B. für die Erdgeschosse) zielführend sein. Die Wirkung aktiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) für die oberen Geschosse bliebe jedoch aus. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen kann zudem das städtebauliche Bild beeinträchtigt werden. Eine wirtschaftliche Lösung im Verhältnis zum Nutzen kann mit aktiven Maßnahmen nicht erreicht werden. Daher sind auf Ebene des Bebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018 als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 6.7). Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Berechnungen

(maßgebliche Außenlärmpegel in der freien Schallausbreitung) stellen gemäß DIN 4109 eine Summationsbetrachtung aus Verkehrs- und Gewerbelärm dar.

Bei Beurteilungspegeln von unter 60 dB(A) im Tagzeitraum kann von einer ungestörten Kommunikation in Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen) ausgegangen werden. Dies trifft gemäß der schalltechnischen Untersuchung an allen Fassadenbereichen der Planbebauung zu. Lediglich die Giebelwand im Nordosten, die unmittelbar zur Krankenhausstraße orientiert ist, weist höhere Beurteilungspegel auf.

Im Januar 2018 wurde vom Beuth-Verlag eine neue Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (DIN 4109:2018) herausgegeben, die bisher jedoch noch nicht bauordnungsrechtlich eingeführt wurde. Das Schallgutachten berücksichtigt sowohl die bauordnungsrechtlich geltende Fassung der DIN 4109 von 1989 (DIN 4109:1989) als auch die aktuelle Fassung. Die wesentlichen Unterschiede beider Fassungen können dem Kapitel 6.7 entnommen werden. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen auf Grundlage der DIN 4109:2018 und legt somit eine konservative Worst-Case-Betrachtung zugrunde.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz tragen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den in § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB genannten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit Rechnung.

Lärmimmissionen aus Gewerbelärm

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat die Untere Immissionsschutzbehörde beim Rhein-Erft-Kreis einen Hinweis zur Prüfung der schalltechnischen Auswirkungen der umliegend bestehenden gewerblichen Nutzungen auf das Plangebiet gegeben.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend wohnbaulich geprägt. Im direkten Umfeld sind lediglich unmittelbar an der Bahnstraße nicht wesentlich störende, wohnverträgliche Gewerbebetriebe z.B. in Form von Dienstleistung (Sparkasse, Bestattungsinstitut), Einzelhandel (Apotheke) und einem Imbiss vorhanden; an der Bahnstraße, in einer Entfernung von rund 110 m Luftlinie zum Plangebiet besteht eine Tankstelle. Etwa 75 m südöstlich des Plangebietes besteht die katholische Kirche St. Michael.

Weitere Gewerbenutzungen sind die Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft eG („Malzfabrik Buir“), ein Autohaus und vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe, die insgesamt deutlich weiter vom Plangebiet entfernt sind. Zwischen den jeweiligen Gewerbeeinheiten und dem Plangebiet besteht schutzbedürftige Wohnbebauung, teilweise im planungsrechtlichen Bereich eines Allgemeinen Wohngebietes.

Da bereits im Bestand mit der Pflegeeinrichtung St. Josef eine schutzbedürftige Nutzung im Plangebiet vorliegt und teilweise auch ähnlich schutzbedürftige Wohnnutzungen näher an den Gewerbebetrieben bestehen, kann gemäß der gutachterlichen Bewertung davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bereits im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen der Gewerbenutzungen eingehalten wurden.

In Bezug auf die gewerblichen Nutzungen kann folglich davon ausgegangen werden, dass auch mit Umsetzung der Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Plangebiet sowie auch keine weiteren Einschränkungen auf die bestehenden Betriebe zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Umgebung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden im Zuge des Schallgutachtens die mit der Planung der Pflegeeinrichtung zusammenhängenden Lärmauswirkungen auf die umliegend bestehende Bebauung untersucht.

Die Einstufung der umliegenden Gebiete erfolgt mit der Schutzbedürftigkeit entsprechend eines Mischgebietes. Maßgeblich für diese Gebietseinstufung ist das geltende Planrecht nach § 34 BauGB, da kein rechtskräftiger Bebauungsplan für die unmittelbar angrenzenden Bereiche vorliegt, sodass die

Einstufung als faktisches Baugebiet in der vorhandenen Gemengelage einem Mischgebiet entspricht. Die Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche finden aufgrund der fehlenden Bindungswirkung des Flächennutzungsplanes für im Zusammenhang bebaute Ortsteile keine Berücksichtigung. Die Bebauung entlang des Hohlwegs (nordöstlich des Plangebietes) wird dagegen entsprechend der rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Gebietsausweisung des Bebauungsplanes BU Nr. 1 „Pastoratsacker“ als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Dorfgebiet (MD) eingestuft.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes geht auch eine Umgestaltung der Stellplatzanlagen einher, deren mögliche Auswirkungen auf die umliegende Bebauung schallschutztechnisch untersucht wurden. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass die anteiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die jeweiligen umliegenden Baugebiete an den maßgeblichen, nächstgelegenen, Immissionsorten der benachbarten Bestandsbebauung unterschritten bleiben. Die höchsten Immissionen treten mit 50,0 dB(A) am Immissionsort 1 (Bahnstraße 10) auf; der anteilige Immissionsrichtwert von 54 dB(A) wird um 4 dB(A) unterschritten. Dies gilt auch für die kurzzeitig zulässigen Maximalpegel (Geräuschspitzen); der höchste ermittelte Maximalpegel liegt mit 72,2 dB(A) am Immissionsort 1 vor, der zulässige Maximalpegel von 90 dB(A) wird um 17,8 dB(A) unterschritten. Die Belastungen an den übrigen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes fallen insgesamt deutlich niedriger aus.

Damit sind von der Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung aus Stellplatzlärm zu erwarten.

Eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Lieferverkehre erfolgt im Bebauungsplanverfahren dagegen nicht. Bereits heute besteht im Plangebiet eine Pflegeeinrichtung mit Zufahrtsbereich bzw. Anlieferzone, an der in der vorliegenden Planung weiter festgehalten wird. Auch eine Zunahme der Lieferverkehre durch die Planung kann ausgeschlossen werden, da die geplante Pflegeeinrichtung mit 80 Betten gegenüber der bestehenden Einrichtung mit ca. 117 Betten deutlich kleiner ausfällt.

Die schalltechnische Bewertung von weiteren möglichen anlagenbezogenen Lärmemissionen erfolgt mit der konkreten Hochbauplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Hier sind die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen von z.B. Haustechnik-Anlagen im Zuge des Schallschutznachweises zu prüfen.

Insgesamt können mit Umsetzung des Bebauungsplanes wesentliche negative Auswirkungen von planbedingten, anlagenbezogenen Lärmemissionen somit ausgeschlossen werden.

Gefahrenabwehr / Katastrophenschutz, Hochwasser, Kampfmittel

Störfallbetriebe im Sinne der Störfallverordnung (Seveso-III-Richtlinie) sind im Plangebiet sowie in der Umgebung nicht vorhanden, planungsrechtlich nicht zulässig und auch nicht geplant.

Aufgrund fehlender, **natürlicher** Oberflächengewässer im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld ist eine Hochwassergefährdung nicht gegeben. Das Plangebiet ist nicht Teil eines Überschwemmungs- oder Hochwasserschutzgebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist, wie bereits für die bestehende Nutzung der Altenpflegeeinrichtung St. Josef, mit 1.600 l/min bzw. 96 m³/h für mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Die Erschließungsplanung mit dem Nachweis zur Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) am Verfahren beteiligt. Aufgrund von vorliegenden Hinweisen auf vermehrte Bodenkampfhandlungen wird von Seiten des KBD die Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Der Bebauungsplan enthält daher einen Hinweis auf die bauvorgreifende Überprüfung des Plangebietes. Da darüber hinaus nicht

auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wird ein allgemeiner Hinweis zum Umgang bei Kampfmittelfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Gefährdung auf die bestehende oder geplante Wohn- und Arbeitsbevölkerung besteht folglich nicht. Insgesamt können auf Ebene des Bebauungsplanes wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden.

Baugrund- und Bodenverhältnisse

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelten Hinweise hinsichtlich der Erdbebengefährdung, der Einflüsse durch Sumpfungsmaßnahmen und der tektonischen Störzone wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan dienen insbesondere der Standsicherheit der baulichen Anlagen, sodass auf Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt werden kann, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den entsprechenden Anforderungen in der Genehmigungsplanung Rechnung getragen wird.

Damit werden im Bebauungsplan den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie den in § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB genannten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit berücksichtigt. Folglich sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten, Verdachtsflächen, Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Somit können negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch über die Wirkpfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser-Mensch oder Boden-Nutzpflanze-Mensch ausgeschlossen werden.

Belichtung und Besonnung

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine Bebauung ermöglicht, die im Vergleich zum Bestandsgebäude teilweise näher an die Nachbargrenzen heranrückt; gleichzeitig wird eine zum Vergleich niedrigere Bebauung umgesetzt. Der Bebauungsplan bereitet zudem die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen von mindestens 3,0 m vor. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind in Bezug auf die konkrete Hochbauplanung die nach Landesrecht einzuhaltenden Abstandflächen gemäß § 6 BauO NRW **2018** nachzuweisen; diese bemisst sich an der maßgeblichen Wandhöhe der Planbebauung.

Insgesamt kann auf Ebene des Bebauungsplanes den Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung sowie diesbezüglich an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erwartet.

Verkehrssicherheit

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sind gemäß RAS_t, wie bereits in Kapitel 7.1 erläutert, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Bereich von geplanten Grundstückszufahrten Sichtdreiecke nachzuweisen und diese Bereiche von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

Damit kann ein positiver Beitrag auf die Verkehrssicherheit von Verkehrsteilnehmern geleistet und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung getragen werden.

8.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine eigenständige Artenschutzprüfung zur Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie Geländebegehungen durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festzustellen und um zu prüfen, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ein

artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet wird.

Nach Informationen der Fachinformationssysteme des LANUV konnten aufgrund der im Realbestand vorkommenden Lebensraumstrukturen viele der als geschützt gelisteten Arten bereits im Vorfeld mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Die Ortsbegehungen erfolgten im April, Mai und Juni 2018. Hierbei wurden schwerpunktmäßig die in Nutzung befindlichen Bestandsgebäude, der Zierteich, die Gehölzbestände und die Einzelbäume hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von (planungsrelevanten) Tierarten untersucht. Das Plangebiet stellt sich bereits im Bestand als teilweise bebaut und versiegelte Fläche dar. Die übrigen Freibereiche des Plangebietes sind überwiegend gärtnerisch als **Parkanlage parkähnliche Anlage** mit diversen Angeboten für die Bewohner gestaltet; die Gehölzbestände und sonstigen Grünflächen (inkl. Zierteich) unterliegen aufgrund der Funktion als Zier- und Gemeinschaftsgarten regelmäßigen Pflegemaßnahmen, sodass die vorhandene anthropogene Nutzung des Plangebietes im innerstädtischen Kontext als weitgehend überformt dargestellt werden kann.

So handelt es sich z.B. bei dem künstlich angelegten Teich um einen Zierteich der Pflegeeinrichtung, der regelmäßig gepflegt und abgeschöpft wird. Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde der Zierteich bei den Ortsbegehungen gründlich untersucht. Währenddessen konnten keine Vorkommen auf adulte Amphibien-Arten oder Laichvorkommen festgestellt werden.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung lässt sich zusammenfassen, dass im Rahmen der Ortsbegehungen keine Hinweise auf planungsrelevante Arten gefunden werden konnten. Es konnten keine Arten bzw. Indizien für das Vorkommen dieser Arten (Individuen und Brutstätten) im Plangebiet erfasst werden. Das Vorkommen von planungsrelevanten Vogel-, Fledermaus- oder Amphibienarten kann aufgrund der lokalen Gegebenheiten ausgeschlossen werden. Da an und um das Bestandsgebäude keine Hinweise für ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten erfasst werden konnte und im Umkreis höherwertigere Habitate vorhanden sind, wird bei Umsetzung der Planung (einschließlich Rückbau der baulichen Anlagen) nicht mit einer erheblichen negativen Beeinflussung der Arten gerechnet.

Durch die Artenschutzprüfung konnte in gebührendem Umfang nachgewiesen werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört oder geschützte Individuen durch Abbrucharbeiten gefährdet werden. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht zu erbringen.

Zur allgemeindienenden Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden in der Artenschutzprüfung generelle Maßnahmen im Hinblick auf Rodungszeiten im Sinne des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG formuliert. Diese sind als Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen zu den Freianlagen wird zudem die gärtnerische und durchgrünte Anlegung der Außenanlagen des Plangebietes planungsrechtlich vorbereitet, sodass hierdurch auch ein möglicher Habitatverlust und die vorgenommene Nachverdichtung abgemildert werden kann. ***Der Erhalt bzw. ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen des vorhandenen Baumbestandes werden über die Baumschutzsatzung der Kolpingstadt Kerpen geregelt.***

Zusätzlich berücksichtigt der Bebauungsplan in den festgesetzten Pflanzlisten eine Auswahl an Vogelnährgehölzen (z.B. Kornelkirsche, Weißdorn, Holunder, Vogelkirsche) und heimischen Gehölzarten, sodass auch im Hinblick auf die Artenvielfalt und den Artenschutz ein positiver Beitrag geleistet werden kann.

Insgesamt können mit Umsetzung des Bebauungsplanes wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ ausgeschlossen werden.

8.3.4 Schutzgut Boden und Fläche

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB. Damit werden die Flächen des Plangebietes einer Neuausweisung von Bauland im Außenbereich vorgezogen und dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich gemäß der digitalen Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (BK50, Karte der schutzwürdigen Böden in NRW) des Landesbetriebes Geologischer Dienst NRW fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion sowie mit natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Allerdings kommt der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Schutzwürdigkeit der Böden innerhalb des anthropogenen überformten Siedlungsgefüges keine hohe Bedeutung zu. Es kann davon ausgegangen werden, dass das natürliche Bodengefüge durch die vorhandene anthropogene Nutzung des Plangebietes im innerstädtischen Kontext weitgehend überformt ist, sodass mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die schutzwürdigen Böden zu erwarten sind.

Bei Umsetzung der Planung kommt es im unmittelbaren Vergleich zur Bestandssituation zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes durch die Bebauung sowie durch die zusätzlichen Stellplatzanlagen, sodass weitere Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet werden. Zudem werden auch in Bereichen, die nicht einer Überbauung durch Gebäude oder Verkehrsflächen zugewiesen sind (Gärten, Freiflächen), Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Bodenauftrag und Bodenabtrag vorbereitet. Somit ist davon auszugehen, dass für einen Großteil des Plangebietes die anstehenden Böden in ihrem Aufbau gestört werden. Das Plangebiet stellt sich jedoch im Bestand bereits als teilweise überbaute sowie versiegelte Fläche dar; die nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen werden als Gemeinschafts- und Ziergarten mit Terrassen-, Wege- und Platzflächen intensiv genutzt. Somit stellen sich die vorhandenen Böden bereits im Bestand im Aufbau als anthropogen überformt und gestört dar. Eine wesentliche negative Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Zudem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Reglementierung zum Maß der baulichen Nutzung, sodass der Versiegelungsgrad im Plangebiet städtebaulich gesteuert und etwaige negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche abgemildert werden können. Durch die landschaftsgärtnerische Gestaltung der Freibereiche können diese Flächen zudem zukünftig u.a. als Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen und teilweise als Flächen mit Filtervermögen dem Naturhaushalt dienen.

Insgesamt sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche zu erwarten.

8.3.5 Schutzgut Wasser

Wie bereits für das Schutzgut Boden dargelegt, kommt es bei Umsetzung der Planung im direkten Vergleich zur Bestandssituation zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Hierdurch kann die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst werden. Aufgrund der durch die Planung zu erwartenden Begrünung der Freibereiche und Gemeinschaftsgärten kann dennoch ein positiver Beitrag zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und damit zur Grundwasserneubildung erwartet werden. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Einhaltung der Kappungsgrenze gemäß § 19 BauNVO kann ein wesentlicher Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden (Flächenversiegelung) und damit auch zum Schutzgut Wasser (bzw. Grundwasser) geleistet werden.

Wie bereits unter Kapitel 7.3 dargelegt, werden die auf dem Plangebiet anfallenden Niederschläge per Einleitung in die vorhandene Kanalisation erfolgen, da eine ortsnahe Versickerung nach Maßgabe des § 55 Wasserhaushaltsgesetz bzw. § 44 Landeswassergesetz NRW aufgrund der nicht versickerungsfähigen Böden im Plangebiet nicht erfolgen kann. Auch befinden sich in unmittelbarer Nähe keine natürlichen Oberflächengewässer oder Vorfluter, die eine Ableitung nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes zulassen.

Darüber hinaus kann ein untergeordneter Teil der auf den Grünflächen anfallenden Niederschläge dem natürlichen Wasserhaushalt wiederzugeführt werden. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann folglich ein positiver Beitrag zum Schutzgut Wasser geleistet werden.

Hinweise auf Altlasten, Verdachtsflächen oder sonstigen schädliche Bodenverunreinigungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor, sodass entsprechende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (bzw. Grundwasser) ausgeschlossen werden können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht Teil eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes. Im Plangebiet oder in dessen Umgebung befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer; folglich befindet sich das Plangebiet auch außerhalb von Hochwasserschutzgebieten oder von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Ferner befinden sich keine Grundwassermessstellen im Plangebiet.

Insgesamt sind aufgrund der bereits vorliegenden anthropogenen Nutzung des Plangebietes mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

8.3.6 Kultur- und Sachgüter

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sowie das LVR-Rheinisches Amt für Denkmalpflege am Verfahren beteiligt. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Baudenkmalern oder Bodendenkmalern im Plangebiet vor.

Im Bebauungsplan wurde ein allgemeiner Hinweis zum Umgang bei Bodendenkmalfunden gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) aufgenommen. Insgesamt können mit Umsetzung des Bebauungsplanes wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ausgeschlossen werden.

8.3.7 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im städtischen Siedlungsgebiet und ist bereits im Bestand teilweise bebaut und versiegelt; die übrigen Freibereiche des Plangebietes sind überwiegend gärtnerisch als Parkanlage mit vielfältigen Angeboten für die Bewohner gestaltet.

Durch die parkähnliche Anlage der Freibereiche können im geringen Maße positive Effekte auf das urbane Mikroklima ausgehen. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen im Stadtteil Buir kann jedoch eine wesentliche Bedeutung des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie die Zuleitung von kalter und frischer Luft zum Hauptsiedlungskörper ausgeschlossen werden. Daher und aufgrund der Flächengröße ist das Plangebiet als Kaltluftentstehungsfläche für das Stadtklima in Buir als nicht bedeutsam zu beschreiben.

Zudem kommt der Luftreinhaltung und Staubbildung aufgrund der vorherrschenden Nutzung des Plangebietes keine allgemein klimatische Funktion für die angrenzenden Siedlungsgebiete zu. Allerdings können von solchen parkähnlich angelegten Freibereichen positive Effekte auf das Plangebiet selbst ausgehen. Insbesondere aufgrund der durch Gärten und Freiflächen aufgelockerten Siedlungsstruktur ist hier ein starker urbaner Wärmeineffekt nicht gegeben. Die geplanten Gebäudehöhen haben keine starken Auswirkungen auf die örtlichen Windregime, die der Kalt- und Frischluftentstehung dienen.

Für die Frisch- und Kaltluftversorgung von Buir, besonders für die umgebenden Siedlungsstrukturen, sind die umliegenden Außenbereiche, Bach-Auen und Waldflächen außerhalb des Siedlungskörpers von erheblicher Bedeutung. Diese Flächen werden durch die Planung jedoch nicht beeinflusst.

Der Bebauungsplan trägt zwar dazu bei, neue Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes zu versiegeln, jedoch werden durch die neu zu schaffenden Freiflächen und Bepflanzungen die Auswirkungen auf

das Klima und die Luft eingeschränkt. **Zudem wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung der Zugriff auf höherwertige Außenbereiche, die für das Schutzgut Klima und Luft maßgeblich sind, vermieden.**

Mit Umsetzung der Planung ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht zu rechnen, da der geplante Neubau mit 80 Betten quantitativ weniger Wohnraum bietet als die bestehende Pflegeeinrichtung mit ca. 117 Betten. Folglich ist, insbesondere auch im Hinblick auf den urbanen Kontext, nicht mit einer höheren verkehrsbedingten Schadstoffbelastung zu rechnen. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebieten können die umzusetzenden Gehölze als Filter und Puffer von Luftschadstoffen des angrenzenden Straßenverkehrs sowie zur Frischluft- und Sauerstoffproduktion während der Vegetationsperiode einen positiven Beitrag leisten.

8.3.8 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise. Die Ortslage weist somit eine gleichmäßig niedrige Höhenausbildung auf; der Bestandsbau St. Josef sowie die etwa 75 m südöstlich des Plangebietes bestehende katholische Kirche St. Michael bilden einen markanten Hochpunkt im sonst niedrig bebauten Siedlungsgefüge. Großformatige Strukturen in Form von öffentlichen Einrichtungen, Landwirtschaftsbetrieben, Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben stellen im von Einfamilienhäusern geprägten Stadtteil eine Ausnahme dar und übernehmen städtebaulich ortsbildprägende Funktionen, so auch der Bestandsbau der Pflegeeinrichtung St. Josef.

Der Bestandsbau mit vier Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss stellt sich heute als städtebauliche Sonderform im sonst von bis zu zweigeschossigen Wohnhäusern geprägten, ländlichen Umfeld dar. Insbesondere die Gebäudehöhe und die verhältnismäßig auffällige Dachgestalt heben sich architektonisch und städtebaulich ab. Auch die Gebäudestellung weist mit einer „gekippten“ Gebäudestellung im Stadtgrundriss eine städtebauliche Atypik auf. Das Bestandsgebäude übernimmt eine städtebaulich wie auch architektonisch ortsbildprägende Funktion.

Die städtebauliche Funktion der Ortsbildprägung soll auch mit dem Neubau der Pflegeeinrichtung weitestgehend erhalten werden; dies erfolgt einerseits durch die öffentlich wirksame Nutzung des Plangebietes sowie andererseits durch die gewählte Architektur. Ziel der Planung ist es aber auch, auf das bestehende Umfeld im Hinblick auf die Gebäudestellung und Gebäudehöhe städtebaulich besser zu reagieren und gleichzeitig mit einer optimierten Grundrissanordnung eine Architektur zu ermöglichen, die im Vergleich zum Bestand hinsichtlich der inneren Organisation den heutigen Anforderungen gerecht wird. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Ordnung des Plangebietes planungsrechtlich vorbereitet.

Über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kann folglich sichergestellt werden, dass die moderne Architektur im Hinblick auf die Gebäudestellung und Gebäudekubatur städtebaulich besser auf das bestehende Umfeld reagiert. Zudem trifft der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften), sodass gemäß § 1 Abs. 5 BauGB der städtebaulichen Gestalt sowie der baukulturellen Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen wird. Damit wird das städtebaulich gewachsene Ortsbild im Innenbereich von Buir erhalten und so ein einheitliches sowie in sich stimmiges Siedlungsbild ermöglicht.

Auch das heutige Straßenbild der umliegenden Straßen (Bahnstraße und Krankenhausstraße) wird mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinflusst, da die bereits im Bestand vorhandenen Grundstückszufahrten für die Gebietserschließung in der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Lediglich an der Krankenhausstraße ist eine weitere Grundstückszufahrt zur Errichtung zusätzlicher Mitarbeiterstellplätze innerhalb des Plangebietes vorgesehen; wesentliche negative Auswirkungen auf das Straßenbild der Krankenhausstraße gehen damit jedoch nicht einher.

Durch eine moderne und ansprechende Architektur sowie durch die Gestaltung der Freianlagen soll dazu beigetragen werden, das Ortsbild stimmig zu ergänzen. Mit der Überplanung des Bestandsgebäudes im „Achtziger-Jahre-Charme“ wird das Orts- und Landschaftsbild zwar verändert, ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die geplante, moderne Architektur jedoch nicht vorbereitet.

8.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch den Bebauungsplan werden keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ausgelöst, die als erheblich einzustufen sind. Insgesamt können mit Umsetzung des Bebauungsplanes wesentliche negative Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden.

9. Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich (Bruttobauland) umfasst eine Fläche von ca. 7.200 m². Dies entspricht der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sowie auch dem zur Verfügung stehenden Nettobauland.

aufgestellt:

Haan, den 08.01.2019

Dipl.-Ing. Kadir Özbölük
Stadtplaner AKNW
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Kerpen im Januar 2019

Joachim Schwister
Technischer Beigeordneter

Quellenverzeichnis**Gutachten zum Bebauungsplan**

ALTHOFF & LANG (AUGUST **UND DEZEMBER** 2018): STELLUNGNAHME ZUR VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT VON NIEDERSCHLAGSWASSER BEI DEN VORLIEGENDEN BODENVERHÄLTNISSEN

ISR INNOVATIVE STADT- UND RAUMPLANUNG (JULI 2018): ARTENSCHUTZRECHTSPRÜFUNG (ASP STUFE I) ZUM BEBAUUNGSPLAN BU NR. 370 „SENIORENHEIM KRANKENHAUSSTRASSE“

PEUTZ CONSULT (AUGUST 2018): SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG ZUM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN BU NR. 370 „SENIORENHEIM KRANKENHAUSSTRASSE“

Rechtsgrundlagen

BAUGB – BAUGESETZBUCH, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03. NOVEMBER 2017 (BGBL. I S. 3634)

BAUNVO – BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, IN DER FASSUNG VOM 21. NOVEMBER 2017 (BGBL. I S. 3786)

PLANZV – PLANZEICHENVERORDNUNG, VOM 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 04. MAI 2017 (BGBL. I S. 1057)

BAUO NRW – BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN – LANDESBAUORDNUNG, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM ~~09.08.2018~~ ~~01.03.2000~~ (**GV.NRW.2018 S. 421** ~~GV.NRW S. 256~~), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 15. DEZEMBER 2016 (~~GV.NRW S. 1162~~)

BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) VOM 29. JULI 2009 (BGBL. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 15. SEPTEMBER 2017 (BGBL. I S. 3434)

GO NRW – GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14. JULI 1994 (GV NRW S. 666), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 15 DES GESETZES VOM 23. JANUAR 2018 (GV NRW S. 90)

LNATSCHG NRW – GESETZ ZUM SCHUTZ DER NATUR IN NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESNATURSCHUTZGESETZ) NRW VOM 21. JULI 2000 (GV. NRW. S. 439) IN DER FASSUNG VOM 15. NOVEMBER 2016 (GV NRW S. 934), IN KRAFT GETRETEN AM 01. JANUAR 2018

LPLG – LANDESPLANUNGSGESETZ NRW VOM 03. MAI 2005, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 25. OKTOBER 2016 (GV NRW S. 868)

ROG – RAUMORDNUNGSGESETZ VOM 22. DEZEMBER 2008 (BGBL. I S. 2986), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 20. JULI 2017 (BGBL. I S. 2808)

UVPG – GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 24. FEBRUAR 2010 (BGBL. I S. 94), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 4 DES GESETZES VOM 13. OKTOBER 2016 (BGBL. I S. 2258, 2335)

VOGELSCHUTZRICHTLINIE – RICHTLINIE DES RATES VOM 02.04.1979 ÜBER DIE ERHALTUNG DER WILDLEBENDEN VOGELARTEN (79/409/EWG)

VV ARTENSCHUTZ – VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUR ANWENDUNG DER NATIONALEN VORSCHIFTEN ZUR UMSETZUNG DER RICHTLINIEN 92/43/EWG (FFH-RL) UND 2009/147/EG (V-RL) ZUM ARTENSCHUTZ BEI PLANUNGS- ODER ZULASSUNGSVERFAHREN. RD.ERL. D. MINISTERIUMS FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW v.06.06.2016, - III 4 – 616. 06.01.17