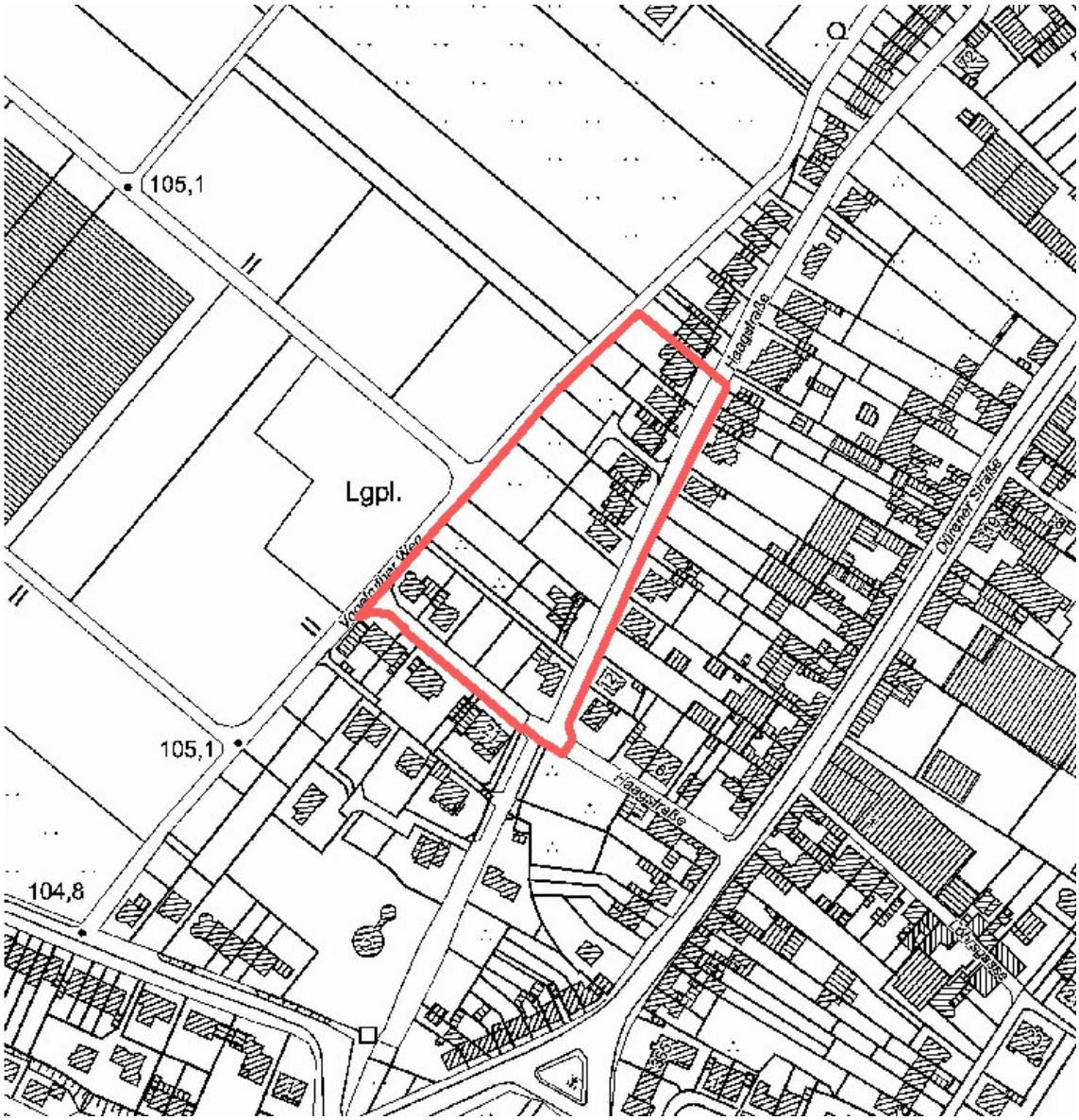
# Bebauungsplan BL 297 „Haagstraße“ Stadtteil Blatzheim

## Begründung




Abgrenzung des Geltungsbereiches

Entwurf | Stand: April 2022

***Änderungen nach Offenlage in fett und kursiv***
***Änderungen nach erneuter Offenlage in Rot, fett und kursiv***

**INHALTSVERZEICHNIS**

**A. BEGRÜNDUNG ... 3**

**1. Ausgangssituation ... 3**
1.1 Verfahrensstand ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Bestehende Situation ... 4
1.4 Planungsrechtliche Situation ... 5

**2. Planungsanlass ... 6**

**3. Ziel und Zweck der Planung ... 6**

**4. Planungskonzept ... 6**

**5. Begründung der Planinhalte ... 7**
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 7
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 7
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ... 8
5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen ... 9
5.5 Nebenanlagen ... 9
5.6 Stellplätze und Garagen ... 10
5.7 Verkehrsflächen und Erschließung ... 10
5.8 Ver- und Entsorgung ... 10
5.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 11
5.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 12
5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 12

**6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 12**

**7. Umweltbelange ... 13**
7.1 Schutzgut Mensch ... 13
7.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ... 15
7.3 Schutzgüter Wasser und Boden ... 15
7.4 Schutzgüter Klima und Luft ... 16
7.5 Schutzgüter Landschaft und Ortsbild ... 16
7.6 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz ... 17
7.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 17

**8. Sonstige Hinweise ... 17**

**9. Bodenordnung ... 18**

**10. Kosten ... 18**

**11. Städtebauliche Kennwerte ... 18**

# A. BEGRÜNDUNG

## 1. Ausgangssituation

### 1.1 Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 05.07.2016 hat der Rat der Stadt Kerpen gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans BL 297 „Haagstraße“ im Stadtteil Blatzheim sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Bebauungsplan wird aufgrund seiner innerörtlichen Lage als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB für beschleunigte Verfahren bestimmte Obergrenze der Grundfläche wird durch die geringe Größe des Bebauungsplanes deutlich unterschritten. Weiterhin steht der Bebauungsplan in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind somit erfüllt, womit eine formale Umweltprüfung und der Umweltbericht gem. § 2 (4) BauGB entfallen. Anhaltspunkte für eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG liegen nicht vor.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 12.09.2016 bis einschließlich 07.10.2016 statt. ***Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgten in der Zeit vom 29.03.2021 bis einschließlich zum 30.04.2021.***

***Da der Bebauungsplanentwurf nach der öffentlichen Auslegung geändert wurde, ist eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich geworden.***

***Folgende Inhalte wurden nach der öffentlichen Auslegung in den Planunterlagen angepasst:***

- ***Festsetzung eines WA 4 auf dem Flurstück 341 sowie auf Teilen der Flurstücke 340 und 345 (vorher Bestandteil des WA 3)***
- ***Änderung der Bezugshöhe für das WA 3 und WA 4***
- ***Herabsetzung der GRZ innerhalb des WA 3 und WA 4 von 0,4 auf 0,35***
- ***Verkleinerung, Aufteilung und Verschiebung der überbaubaren Flächen im WA 3 und WA 4***
- ***Vergrößerung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 410 im WA 1***
- ***Zulässigkeit der Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen bis 12 m² je Wohneinheit***
- ***Aufhebung der Beschränkungen bzgl. Dachform und -gestaltung für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2***
- ***Änderung des Maßes des Rücksprungs von Staffelgeschossen***
- ***Änderung des Bezugspunktes sowie Anpassung der Trauf- und Firsthöhen für das Eckgrundstück auf dem Flurstück 331***
- ***Festsetzung einer Dachbegrünung auf Flachdächern***
- ***Beauftragung eines schalltechnischen Gutachtens zu den Lärmeinwirkungen des benachbarten Konservenherstellers***
- ***Zusätzlicher Hinweis zum Artenschutz während der Baumaßnahmen***

***Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB sowie die erneute Beteiligung der relevanten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgten in der Zeit vom 29.11.2021 bis einschließlich zum 13.12.2021.***

***Aus der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Beteiligung haben sich für die Planung abermals Änderungen ergeben, die eine zweite erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich machen.***

***Folgende Inhalte wurden nach der erneuten öffentlichen Auslegung in den Planunterlagen angepasst:***

- ***Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens, Einarbeitung der Ergebnisse des überarbeiteten schalltechnischen Gutachtens in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf***
- ***Zusätzlicher Hinweis zu der für Versickerungsanlagen erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde***

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Kerpen-Blatzheim zwischen der Haagstraße und dem Vogelruther Weg. Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes BL 297 liegt in der Gemarkung Blatzheim in den Fluren 24 sowie 36 (Haagstraße) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 318 und 319,
- im Osten durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche der Haagstraße,
- im Süden durch die südliche Grenze des Abzweigs der Haagstraße und
- im Westen durch die östliche Grenze des Vogelruther Wegs.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem zugehörigen Rechtsplan zu entnehmen.

## 1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet ist entlang der Haagstraße größtenteils mit 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Die Flurstücke 330 und 410 an der Haagstraße sowie die rückwärtigen Bereiche (Flurstücke 239, 240, 339, 340, 341, 342 und 409, alle Flur 24) werden als Gartenflächen oder in geringem Umfang im Nebenerwerb landwirtschaftlich genutzt. Im Osten des Plangebiets entlang der Haagstraße verläuft eine erhaltenswerte Baumreihe bestehend aus Linden und Ahornbäumen. Die Bäume stehen sowohl im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche als auch auf den angrenzenden Privatgrundstücken. Auf den rückwärtigen Gartenflächen findet sich hingegen kein nennenswerter Gehölzbestand. Darüber hinaus trennt die Flurstücke 341 und 342 ein Geländesprung von circa 1,5 m, wobei das Plangebiet insgesamt jedoch ein nur geringfügiges Gefälle in Richtung Nordosten aufweist.

Das Plangebiet wird ausschließlich von der Haagstraße aus erschlossen. Der Vogelruther Weg ist – der nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung entsprechend – nicht ausgebaut und dient lediglich als Wirtschaftsweg. Die Haagstraße ist im Bestand als Baustraße hergestellt, wurde bisher jedoch nicht endausgebaut.

Durch seine Lage am westlichen Ortsrand von Kerpen-Blatzheim grenzt das Plangebiet nur im Süden und Osten an eine bestehende Bebauung aus überwiegend Einzel- und Doppelhäusern sowie vereinzelten ehemaligen Hofanlagen. Darüber hinaus finden sich entlang der etwa 100 m südöstlich verlaufenden Dürener Straße neben einer geschlossenen Wohnbebauung auch vereinzelte gewerbliche Kleinbetriebe und Restaurants sowie in ca. 150 m Luftlinie zum Plangebiet ein großer Konservenhersteller. Im Norden und Westen jenseits des Vogelruther Wegs schließen größtenteils landwirtschaftlich genutzte Bereiche an das Plangebiet an. Darüber hinaus befinden sich hier zwei Lagerhallen (ca. 150 m) sowie eine Spedition und ein Kfz-Teile-Handel (ca. 300 m). ***Eine der Lagerhallen wird von dem vorgenannten Konservenhersteller zur Lagerung von Konserven sowie zur Verpackung landwirtschaftlicher Erzeugnisse genutzt.*** Die Entfernung zu den Bundesstraßen 264 und 477 beträgt Luftlinie jeweils ca. 900 m.

Überörtlich ist das Plangebiet über die „Neue Pforte“ bzw. die Dürener Straße an die Bundestraßen B 477 und B 264 in jeweils circa 1,00 km Entfernung sowie im weiteren Verlauf der B 477 an die Bundesautobahn A4 – Anschlussstelle Elsdorf angebunden.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet über die Bushaltestellen „Blatzheim-Kapelle“ (ca. 300 m) und „Blatzheim-Mitte“ (ca. 450 m) angeschlossen. Hier verkehren die folgenden Buslinien:

- Buslinie 276 zwischen Düren Bhf und Kerpen-Mitte
- Buslinie 933 zwischen Buir-Kirche und Sindorf-Schulzentrum
- Buslinie 976 zwischen Buir Bhf (S-Bahn-Haltepunkt) und Frechen-Euro-Park

## 1.4 Planungsrechtliche Situation

*Regionalplan*

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Region Köln. Für den Geltungsbereich zum Bebauungsplan BL 297 sowie auch für alle unmittelbar angrenzenden Flächen sieht der Regionalplan einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ vor. Der Bebauungsplan BL 297 steht somit in Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

*Landschaftsplan*

Die rechtskräftige 4. Änderung des Landschaftsplans 3 „Bürgewälder“ des Rhein-Erft-Kreises stellt den Geltungsbereich zum Bebauungsplan BL 297 innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils dar. Demnach ergeben sich für das Plangebiet keine Betroffenheiten aus übergeordneten umweltrelevanten Planungen. In der Umgebung östlich und südlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m das Landschaftsschutzgebiet Seelrath.

*Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan der Kolpingstadt Kerpen stellt den Geltungsbereich zum Bebauungsplan vollständig als „Wohnbaufläche“ dar.

In der näheren räumlichen Umgebung grenzen westlich Flächen für die Landwirtschaft an. Etwa 150 m entfernt liegt innerhalb dieser Flächen eine gewerbliche Baufläche. Nordwestlich der B 477 in ca. 1 km Entfernung befinden sich zudem Vorrangflächen für Windkraftanlagen.

Der vorliegende Bebauungsplan BL 297 „Haagstraße“ wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

*Bebauungspläne*

Das Plangebiet liegt außerhalb von Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung.

## 2. Planungsanlass

Die Kolpingstadt Kerpen plant die Ergänzung und Nachverdichtung eines Wohngebietes an der Haagstraße am westlichen Ortsrand von Blatzheim. Anlass zur Bebauungsplanaufstellung sind vor allem konkrete Anfragen der Grundstückseigentümer mit der Absicht, zwei Baulücken entlang der Haagstraße sowie die bisher mindergenutzten Flächen im rückwärtigen Bereich zum Vogelruther Weg als Wohnbauflächen zu entwickeln.

## 3. Ziel und Zweck der Planung

Generell besteht in der Kolpingstadt Kerpen nach wie vor ein hoher Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen. Dieser Bedarf wird bestätigt durch das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2018 - 2022, Förderjahr 2020, des Ministeriums für Heimat, Kommunales. Bau und Gleichstellung. Gemäß des Programms besteht für Kerpen sowohl für den Mietwohnraum als auch für die Bedarfsstufe Eigentum ein überdurchschnittlicher Bedarf.

Das dem vorliegenden Bauleitplanverfahren zugrundeliegende Plangebiet ist aufgrund seiner städtebaulichen Lage und der zweiseitig bereits vorhandenen Erschließung für die Entwicklung von Wohnbauland besonders geeignet. Darüber hinaus ist der Planbereich auch auf der Ebene der Regionalplanung sowie der Flächennutzungsplanung bereits für eine Wohnnutzung vorgesehen. Das Vorhaben zur Arrondierung des Ortsrandes von Kerpen-Blatzheim entspricht insgesamt dem Grundsatz der Innenentwicklung gem. § 1 (5) Satz 3 BauGB.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes BL 297 „Haagstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet auf der Grundlage des Planungskonzeptes geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

## 4. Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Bestandsbebauung in dem ca. 1,5 ha großen Planbereich maßstäblich zu ergänzen und den Siedlungsbereich von Kerpen-Blatzheim zum Vogelruther Weg hin zu arrondieren. Hierzu sollen zwei Baulücken entlang der Haagstraße sowie die bisher mindergenutzten rückwertigen Bereiche entlang des Vogelruther Wegs baulich erschlossen und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Insgesamt sind zusätzlich sechs freistehende Einfamilienhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus mit bis zu vier Wohneinheiten und maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Die vorgesehenen Hausformen fügen sich aufgrund ihrer Bauweise und ihrer Kubatur in den Bestand ein.

Fünf der sieben Baugrundstücke befinden sich im rückwärtigen Bereich des Plangebiets und werden über drei private Zufahrten von der Haagstraße aus erschlossen. Eine Erschließung über den Vogelruther Weg ist nicht vorgesehen.

Darüber hinaus sieht das städtebauliche Konzept den Erhalt der Baumreihe im Osten des Plangebietes entlang der Haagstraße vor.

## 5. Begründung der Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird den Planungszielen entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die vorgenannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen in ihren Flächenansprüchen sowie auch aufgrund ihrer Kundenfrequenz und der damit verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter des Plangebietes und seiner näheren Umgebung. Darüber hinaus wird durch den Ausschluss der Nutzungen einer unverträglichen Lärmbelastung sowohl des Plangebietes als auch des durch Wohnbebauung geprägten Umfeldes vorgebeugt.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ = Wohngebäude + Terrasse) sowie durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Diese Grundflächenzahl darf in allen Allgemeinen Wohngebieten generell um 50 % durch sonstige Befestigungen wie Zufahrten, unterirdische Tiefgaragen u.ä. überschritten werden.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird ~~***im gesamten Plangebiet***~~ ***in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ein Wert von*** 0,4 ***und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 ein Wert von 0,35*** festgesetzt. Die GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und soll eine angemessene Nutzung der Grundstücke ermöglichen. ***In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 wird diese Obergrenze mit einer GRZ von 0,35 leicht unterschritten. Hierdurch soll der Charakter einer rückwärtigen Bebauung unterstrichen und ein angemessener Abschluss zum Ortsrand von Blatzheim gewährleistet werden.***

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der minimal und maximal zulässigen Traufhöhe (TH) sowie der maximalen Firsthöhe (FH) in Metern über Bezugshöhe bestimmt. Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dacheindeckung. Als First gilt der Hochpunkt des Dachaufbaus. Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die Traufe als die Oberkante der Umwehrung oberhalb des obersten Vollgeschosses und der First als Oberkante der Attika eines zusätzlichen Staffelgeschosses definiert.

Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist ~~***für WA 1 und WA 2***~~ die mittig vor dem betreffenden Grundstück ~~***liegende Höhe***~~ an der Grenze zur ***öffentlichen*** Verkehrsfläche ***liegende Höhe der Straßenverkehrsfläche. Bei Grundstücken, die über einen privaten Erschließungsweg erschlossen werden, ist als Bezugshöhe die Höhe der Straßenverkehrsfläche mittig vor dem einmündenden Erschließungsweg maßgeblich. Für das Eckgrundstück auf dem Flurstück 331 ist die im Rechtsplan definierte Haagstraße (2) zur Ermittlung der Bezugshöhe heranzuziehen.*** ~~***Ausschlaggebend ist jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.***~~ Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter im Bebauungsplan angegebener Höhenpunkte zu ermitteln.

***~~Für das WA 3 ist die Bezugshöhe der im Plan gekennzeichnete Bezugspunkt A ($BZP_A$ = 103,74 m ü. NHN). Ein Bezug zur Verkehrsfläche ist hier aufgrund des Abstandes zur Haagstraße und der unterschiedlichen Geländehöhen nicht sinnvoll.~~***

Da das Plangebiet als Bodenbewegungsgebiet ausgewiesen ist und stark ungleichmäßig absinkt, sind spätere Höhenbezüge durch mehrere geeignete Punkte in der Nachbarschaft flächenhaft herzustellen.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen spiegeln die Eigenart der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes wieder. Mit den vorgenommenen Höhenfestsetzungen wird gewährleistet, dass sich die Bebauung städtebaulich in die von Einfamilienhäusern geprägte Umgebung einfügt. Durch die Normierung einer minimalen Traufhöhe sollen größere Höhenunterschiede in der Traufausbildung vermieden werden.

Um auch bei abweichenden Gebäudeformen ein gegenüber dem Bestand allgemein verhältnismäßiges Gebäudevolumen sicherzustellen, gilt ***~~innerhalb des WA 3~~*** für Gebäude mit Flach- und Pultdächern eine um einen Meter verringerte maximale Firsthöhe. Um einen massiven Gebäudeeindruck zu vermeiden, müssen Staffelgeschosse bei Gebäuden mit ***~~Flach- und Pultdächern mindestens bei zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten um mindestens 1,50 m gegenüber der darunterliegenden Außenwand zurückspringen. Bei Gebäuden mit Pagodendächern ist ein allseitiger Rücksprung von 1,50 m erforderlich. Da diese Festsetzung lediglich für die rückwärtigen Gebäude des WA 3 gilt, wird bei den Staffelgeschossen nicht festgesetzt, welche Gebäudeseiten zurückspringen müssen. Dies wird damit begründet, dass im rückwärtigen Bereich keine eindeutige und einheitliche Ausrichtung der Gebäude vorliegt.~~***
***Flach-, Pult- und Pagodendächern allseitig um mindestens 1,25 m gegenüber der darunterliegenden Außenwand zurückspringen. Innerhalb des WA 4 gilt hiervon abweichend, dass Staffelgeschosse bei Gebäuden mit Flach-, Pult- und Pagodendächern auf der südöstlichen, der Bestandsbebauung zugewandten Gebäudeseite um mindestens 2,00 m und auf den übrigen Gebäudeseiten um mindestens 1,25 m gegenüber der darunterliegenden Außenwand zurückspringen müssen. Hiermit wird auf die Nähe des WA 4 zu der Bestandsbebauung reagiert. Durch den Rücksprung von 2,00 m soll ein massiver Gebäudeeindruck vermieden werden.***

Generell dürfen Anbauten mit einer Grundfläche von weniger als 30 $m^2$ die minimale Traufhöhe unterschreiten.

## 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept wird für den gesamten Geltungsbereich eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die offene Bauweise ist durch einen seitlichen Grenzabstand nach Maßgabe von § 6 BauO NRW und eine Gebäudelänge von max. 50,00 m gekennzeichnet. Zusätzlich zu der offenen Bauweise sind gemäß § 22 (2) Satz 3 im gesamten Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig. Insgesamt sichern die getroffenen Festsetzungen zur Bauweise eine dem städtebaulichen Konzept entsprechende aufgelockerte Gebäudestruktur mit einer standortgerechten Begrünung. Damit wird der von Einzelhäusern geprägte Charakter des näheren Umfeldes gewahrt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die entlang der Straßenverkehrsflächen überwiegend der Bestandssituation folgen. So werden die Baugrenzen entlang der östlichen Haagstraße dem Bestand entsprechend abgestuft. Die Abstufung entsprechend dem Bestand dient insbesondere der Sicherung des Baumbestandes. Zusätzlich werden in den rückwärtigen, bisher unbebauten Grundstücksbereichen ***sechs ~~vier~~*** überbaubare Flächen mit einer Regeltiefe von ***15,00 bis*** 17,00 m festgesetzt.

***Die überbaubaren Flächen dürfen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu einer Größe von 12 m² je Wohneinheit überschritten werden. Diese Festsetzung reagiert auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen geforderte Verkleinerung der überbaubaren Flächen sowie der Baumasse im Bereich des WA 3 und des WA 4 (siehe 1.1) und soll trotz der kleineren Baufenster angemessene Terrassengrößen ermöglichen.***
Insgesamt wird ***sowohl*** den Eigentümern der Bestandsgebäude ***als auch den zukünftigen Bauherren*** ein ausreichender Entwicklungsspielraum ~~***und den zukünftigen Bauherren eine Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude***~~ ermöglicht.

## 5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Der Charakter eines Einfamilienhausgebietes wird unabhängig von der Bauweise vor allem durch die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude bestimmt. Mit zunehmender Anzahl der Wohnungen steigen auch die Einwohnerdichte, das Verkehrsaufkommen sowie die benötigte Fläche zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Um den städtebaulichen Charakter von Kerpen-Blatzheim zu bewahren und ein vertretbares Verhältnis der Flächen für den ruhenden Verkehr zu gewährleisten, wird gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB die zulässige Zahl der Wohnungen in den Baugebieten begrenzt. Im WA 2 ~~***und WA 3***~~ erfolgt eine Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude***, während in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 maximal 1 Wohnung je Wohngebäude festgesetzt wird. Hierdurch soll die Dichte zum Ortsrand hin reduziert und der gewünschte Charakter einer rückwärtigen Bebauung im WA 3 und WA 4 unterstrichen werden.*** Da im WA 1 konkrete Planungen bekannt sind, ein kleineres Mehrfamilienhaus umzusetzen, wird in diesem Bereich eine maximale Anzahl von 4 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Der städtebauliche Charakter des Wohngebiets wird dadurch nicht verändert, da durch die gleiche Fristhöhe von 9,8 m im ganzen Plangebiet eine Einheitlichkeit gegeben sein wird.

## 5.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser sowie Anlagen für die Kleintierhaltung sind in den rückwärtigen Bereichen außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Grundfläche von max. 4 % der Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung reagiert auf die sich teilweise stark unterscheidenden Grundstücksgrößen innerhalb des Plangebietes und soll eine Verhältnismäßigkeit zwischen der Größe des Grundstücks und der Größe der Nebenanlagen gewährleisten. Zusätzlich werden innerhalb der Vorgärten Abstellflächen für Fahrräder und für Müll- und Wertstoffbehälter zugelassen.

Um die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser unabhängig von der zulässigen Größe der Nebenanlagen sicherzustellen, bleiben die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

Die Vorgärten werden generell innerhalb der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Innerhalb des WA 1 und des WA 2 werden die Vorgärten jeweils durch die Verkehrsfläche der Haagstraße und durch die vordere Baugrenze definiert. Hier ist eine gestaltete und grüngeprägte Vorgartengestaltung besonders wichtig, weil die Flächen in den öffentlichen Straßenraum wirken und unmittelbar eingesehen werden können. Dagegen sind im Bereich des WA 3 ***und WA 4*** keine eindeutigen Vorgartenzonen definierbar, weil hier eine unterschiedliche und uneinheitliche Ausrichtung des Baukörpers möglich ist. Deswegen wird hier auf die Kennzeichnung der Vorgärten verzichtet.

## 5.6 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der seitlichen Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze sowie innerhalb der mit „Ga“ markierten Bereiche zulässig.

Des Weiteren sind nicht überdachte Stellplätze im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht – zusammen mit dem festgesetzten Mindestabstand von 6,00 m zwischen der Garage und der Straßenverkehrsfläche – einen zusätzlichen Stellplatz vor der Garage.

Tiefgaragen sind innerhalb des jeweiligen gesamten Grundstücks unter Wahrung der Abstandsflächen und unter Einhaltung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ zulässig. Dabei sind Tiefgaragenteile, die nicht überbaut werden, mit 60 cm Erdreich zu überdecken.

## 5.7 Verkehrsflächen und Erschließung

Das Baugebiet wird auf drei Seiten von Verkehrsflächen begrenzt. Im Nordwesten im Übergang zum Landschaftsraum befindet sich der Wirtschaftsweg „Vogelruther Weg“ und südwestlich bzw. südöstlich die Haagstraße, die als Verkehrsfläche Bestandteil des Bebauungsplans BL 297 ist. Der städtebauliche Entwurf sieht vor, das Plangebiet ausschließlich über die Haagstraße zu erschließen. Hierfür sind zwei private Stiche geplant, die die rückseitigen Grundstücke anbinden und über Geh- und Fahrrechte planungsrechtlich gesichert werden. Ein dritter rückwärtiger Bereich, für den eine Bebauung vorgesehen ist, wird über eine entsprechende Parzellierung angebunden.

Für die Erschließung der zusätzlichen sechs Einfamilienhäuser sowie des Mehrfamilienhauses sind keine Änderungen im Ausbau oder Querschnitt der Haagstraße erforderlich. Die bestehende Fahrbahn besitzt Regelbreiten von rd. 5,00 m im östlichen Teilbereich und rd. 6,00 m im südwestlichen Bereich. Die mit der Planung eines Allgemeinen Wohngebietes verbundenen Verkehre können durch die Haagstraße in ihrem bestehenden Querschnitt ohne Probleme abgewickelt werden. Dies gilt auch für den Kreuzungsbereich im Süden des Plangebietes.

Die südwestlich und südöstlich unmittelbar an das Baugebiet angrenzende Haagstraße ist Bestandteil des Bebauungsplans BL 297 und wird vollständig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Stadt Kerpen beabsichtigt, die Haagstraße, die bisher nur den Ausbaustand einer Baustraße hat, im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Siedlungsbereiches mittelfristig endauszubauen. Der vorliegende Bebauungsplan BL 297 schafft hierfür die nötige Planungssicherheit.

## 5.8 Ver- und Entsorgung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist unbelastetes Niederschlagswasser von Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Sämtliche Grundstücke, die unmittelbar an der Haagstraße liegen, mit Ausnahme des Flurstücks 329, leiten bereits in den in der Haagstraße liegenden Mischwasserkanal ein.

Um Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens auf den bisher nicht bebauten Flächen treffen zu können, wurde ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten (Dr. Spoerer & Dr. Hausmann Beratungsgesellschaft mbH, Oktober 2020) erstellt. Im Ergebnis

sind die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte (kf) im Untersuchungsbereich deutlich schwankend, eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aber bei allen Proben grundsätzlich möglich. Die genauen Bohrstandorte sowie die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte (kf) sind dem Gutachten zu entnehmen. Somit sind für alle Grundstücke des WA 3 ***sowie des WA 4*** dezentrale Mulden- und Rigolenversickerungsanlagen auf den eigenen Grundstücken vorzusehen. Bei der Realisierung der Anlagen ist zu gewährleisten, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Alle Grundstücke der WA 1 und WA 2 können wie bisher das Niederschlagswasser unmittelbar in den Mischwasserkanal der Haagstraße einleiten. Das Niederschlagswasser der privaten Stichwege kann aufgrund der Topographie und der höheren Belastung ebenfalls dem Kanal zugeführt werden.

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den jeweiligen Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung ein. Zur Umsetzung der sich daraus ergebenden Verpflichtungen für die Nutzer der künftigen Baugrundstücke stehen ausreichend Flächen innerhalb der einzelnen Grundstücke zur Verfügung.

Die häuslichen Abfälle der rückwärtigen Grundstücke sollen im Bereich der Haagstraße gesammelt werden. Hierfür wird an den Einmündungen der beiden mit Geh- und Fahrrechten belasteten Zufahrten jeweils ein Müllsammelplatz in ausreichender Größe festgesetzt. Der dritte Erschließungsstich ist über eine entsprechende Grundstücksparzellierung gesichert. Die Sammlung der häuslichen Abfälle kann dort auf dem Privatgrundstück im Grenzbereich der Haagstraße erfolgen. Deshalb wird hier auf die Festsetzung eines dritten Müllsammelplatzes verzichtet. Insgesamt kann die Abfallentsorgung durch den Entsorgungsträger vollständig von der Haagstraße aus abgewickelt werden. Ein Befahren der Erschließungsstiche mit Müllfahrzeugen ist nicht notwendig.

## 5.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet befindet sich am Rand von Kerpen-Blatzheim im Übergang zur freien Landschaft. Um die Integration des Plangebietes in das Landschaftsbild zu optimieren und den Ortsrand einzugrünen, wird entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze parallel zum Vogelruther Weg eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer Tiefe von 3,00 m festgesetzt. Sie ist entsprechend der Gehölzliste mit einheimischen und standorttypischen Gehölzen zu gestalten. Die beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode mindestens gleichwertig zu ersetzen. Hierdurch wird gewährleistet, dass die festgesetzte Bepflanzung dauerhaft Bestand hat.

Zur Einbindung der Vorgärten in das grüngeprägte Ortsbild sind mindestens 70 % der Vorgärten je Grundstück als Vegetationsfläche anzulegen. Die Zuordnung der Flächen zu den Vorgärten sind der Planzeichnung zu entnehmen. Innerhalb der Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

***Weiterhin wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes bei Neubauten Flachdächer und flach geneigten Dächer bis zur einer Dachneigung von maximal 10 Grad mit einer standortgerechten Vegetation (Ansaat einer autochthonen und artenreichen Saatgut-Mischung mit Gräsern und Kräutern) mindestens extensiv zu begrünen sind. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Dachbegrünungen können grundsätzlich durch Anlagen***

***zur Gewinnung von Solarenergie überdeckt werden, sofern zwischen den Anlagen und der Dachbegrünung ein Mindestabstand von 20 cm verbleibt.***

Mit ***~~dieser Festsetzung~~ den Festsetzungen zur Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*** soll eine hohe Versiegelung unterbunden und der grüne Charakter des Standortes gestärkt werden. Zudem ***~~dient~~ dienen*** die Festsetzung***en*** dem Mikroklima sowie dem Artenschutz.

## 5.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der südöstlichen Haagstraße befindet sich eine Baumreihe bestehend aus 11 Winterlinden und 2 Spitzahornbäumen, die dem Straßenraum einen grünen Charakter verleihen und von der Unteren Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 07.10.2016 als erhaltenswert eingestuft werden. Entsprechend werden im Bebauungsplan 10 der Linden sowie 1 Ahorn gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. So wurde die Ausgestaltung der Baufenster an der Haagstraße und auch die Lage der privaten Stichstraßen bestmöglich an den Baumbestand angepasst. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind im Rahmen der Bauarbeiten entsprechend der Baumschutzsatzung der Kolpingstadt Kerpen zu schützen. Bei Abgang ist innerhalb der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Gehölzliste vorzunehmen. Die zwei übrigen Bäume befinden sich im Bereich der Einfahrten zu den geplanten rückwärtigen Baugrundstücken und können daher nicht erhalten werden.

## 5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass unbeschichtete Dacheindeckungen aus Metall im gesamten Plangebiet generell unzulässig sind. Hiermit wird einer Anreicherung des Niederschlagswassers mit schädlichen Metallpartikeln im Sinne des Boden- und Naturschutzes vorgebeugt.

## 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zielsetzung des Bebauungsplans BL 297 „Haagstraße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Hierbei besteht ein Anspruch an eine hohe Gestaltqualität der Bebauung und der Außenbereiche sowie an ein insgesamt ortstypisches Erscheinungsbild. Entsprechend werden in den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW verschiedene Bauvorschriften als bauordnungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen.

So wird festgesetzt, dass Neubauten und alle baulichen Veränderungen bestehender baulicher Anlagen in Baumasse, Proportionen, Höhe, Material, Form- und Farbgebung so zu gestalten sind, dass sie sich im Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einfügen. ***~~Da die Bestandsbebauung entlang der Haagstraße ausschließlich geneigte Dächer aufweist, wird festgesetzt, dass die Dächer der Hauptbaukörper in den WA 1 und WA 2 ausschließlich als Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig sind. Hierüber wird die angestrebte Einheitlichkeit der Bebauung zur Haagstraße hin weiter gestärkt. In dem straßenabgewandten kaum einsehbaren WA 3 wird hingegen keine Dachform vorgeschrieben, um hier auch flachgedeckte Gebäude zu ermöglichen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zu den Dimensionen~~***

***~~von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern getroffen, die einer unruhigen Dachlandschaft entgegenwirken sollen.~~***

Weiterhin wird festgesetzt, dass private Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen und die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch zu gestalten und entsprechend zu unterhalten sind. Abstellflächen für Müll- und Wertstoffbehälter in den in der Planzeichnung definierten Vorgärten sind zu begrünen. Über diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Wohnsiedlung durch sichtbare Abfallbehälter in den Vorgärten, ungestaltete Gartenflächen und eine übermäßige Versiegelung durch Stellplätze vorgebeugt. Um der Siedlung einen grünen Charakter zu verleihen, sind Einfriedungen in den Vorgärten nur als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Einfriedungen zu Nachbargrenzen sind nur als maximal 2,00 m hohe lebende Hecken, ggf. in Verbindung mit einem max. 2,00 m hohen Maschendraht- oder Stabgitterzaun zulässig. Hiermit soll eine einheitliche und naturbezogene Einfriedung gewährleistet werden.

## 7. Umweltbelange

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung sind eine formale Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Des Weiteren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich des ökologischen Eingriffs nicht erforderlich ist.
Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zu berücksichtigen und zu bewerten. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange der Umwelt werden gutachterlich ermittelt und im Rahmen der Begründung dargestellt.

### 7.1 Schutzgut Mensch

Gemäß der Kontrollliste des § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. ***Unter diesem Aspekt sind auch die Belange des Schallschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.***

***Mit Blick auf den Verkehrslärm sind*** mit der Umsetzung der Planung ***~~sind~~*** keine wesentlichen zusätzlichen Geräuschimmissionen auf ***~~bestehende~~*** Aufenthaltsräume innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erwarten. Durch den sehr geringen Mehrverkehr, der durch die zusätzlichen Wohneinheiten ausgelöst wird, werden die maßgeblichen Orientierungswerte ***aus Beiblatt 1*** der DIN 18005-1 ‚Lärm im Städtebau‘ für Wohngebiete bei weitem nicht erreicht oder überschritten. ***~~Nennenswerte Gewerbelärmvorbelastungen sind ebenfalls nicht erkennbar. Westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Bereiche an das Plangebiet an. Darüber hinaus befinden sich hier zwei Lagerhallen (ca. 150 m) sowie eine Spedition und ein Kfz-Teile-Handel (ca. 300 m). Die vorgenannten Hallen werden nicht mehr gewerblich genutzt. Auch der westlich angrenzende Lagerplatz wird nicht mehr als solcher genutzt. Bei dem Lagerplatz handelt es sich nicht um einen offiziellen Parkplatz für Lkw.~~***

***Hinsichtlich des Gewerbelärms ergibt sich die folgende Ausgangssituation: Westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Bereiche an das Plangebiet an. Darüber hinaus befinden sich hier zwei Lagerhallen (ca. 150 m) sowie eine Spedition und ein Kfz-Teile-Handel (ca. 300 m). Eine der Lagerhallen wird von dem Konservenhersteller Stollenwerk oHG zur Lagerung von Konserven sowie zur Verpackung landwirtschaftlicher Erzeugnisse genutzt. Auch der unmittelbar westlich des Vogelruther Wegs an das Plangebiet angrenzende Lagerplatz gehört zum Betriebsbereich der***

***Firma Stollenwerk und wird gelegentlich zum Abstellen von LKW sowie zum Wenden genutzt. Bei dem Lagerplatz handelt es sich jedoch nicht um einen offiziell genehmigten Parkplatz für Lkw.***

***Im Rahmen ihrer Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 30.04.21 hat die Untere Immissionsschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises Bedenken hinsichtlich der Lärmeinwirkungen des benachbarten Konservenherstellers auf das Plangebiet vorgetragen. Um diesen Bedenken angemessen begegnen zu können, wurde im Anschluss an die öffentliche Auslegung ein schalltechnisches Gutachten beauftragt (SWA – Schall- und Wärmemessstelle Aachen GmbH, Aachen, Oktober 2021).***

***Im Rahmen ihrer Stellungnahme zur erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB vom 09.12.21 hat die Untere Immissionsschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises Anregungen und Bedenken hinsichtlich der durch das schalltechnische Gutachten getroffenen Annahmen sowie hinsichtlich des Genehmigungsstatus der durch den Konservenhersteller betriebenen Nutzung vorgetragen. Aus diesem Grund wurde das schalltechnische Gutachten im Anschluss an die erneute öffentliche Auslegung in Abstimmung mit der Untere Immissionsschutzbehörde überarbeitet (SWA – Schall- und Wärmemessstelle Aachen GmbH, Aachen, April 2022).***

***In einem ersten Schritt erfolgte die Berechnung der lärmtechnischen Auswirkungen des angrenzenden Betriebsbereiches auf das Plangebiet. Hierzu wurden im Plangebiet fünf repräsentative Aufpunkte bestimmt. Anschließend galt es, die festgestellten Belastungen unter dem Aspekt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beurteilen. Als Grundlage hierfür dienten die Orientierungswerte für städtebauliche Planungen entsprechend dem Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit den Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm 17). Für Allgemeine Wohngebiete (WA) gelten folgende Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte jeweils für die Tagzeit (6:00 – 22:00 Uhr) und die Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr).***

- ***Orientierungswert Tagzeit 55 dB(A)***
- ***Orientierungswert Nachtzeit 40 dB(A)***
- ***Richtwert Tagzeit 55 dB(A)***
- ***Richtwert Nachtzeit 40 dB(A)***

***Im Ergebnis werden die geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen fünf Aufpunkten sowohl in den Tages- als auch in den Nachtstunden unterschritten. Besondere Geräuschspitzen, welche den Richtwert zur Tagzeit um mehr als 30 dB(A) bzw. zur Nachtzeit um mehr als 20 dB(A) überschreiten, sind laut Gutachten bei den gegebenen Ausbreitungsverhältnissen auszuschließen. Dies setzt voraus, dass die innerhalb des Lärmgutachtens getroffenen Anforderungen für das Betriebsgelände des Konservenherstellers im Nachtbetrieb bei einer weiteren Duldung oder nachträglichen Genehmigung des Betriebes beachtet werden.***

***Des Weiteren befinden sich nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 130 m weitere gewerbliche Anlagen. Die Lärmimmissionen dieser Anlagen auf das Plangebiet können aus Gutachtersicht vernachlässigt werden, da sich in einer Entfernung von nur ca. 25 m zu den genannten Betrieben bestehende Wohngebäude befinden, an denen die geltenden Immissionsricht- und Immissionsgrenzwerte nach TA Lärm 17 bereits einzuhalten sind.***

***Auf eine detaillierte Betrachtung der Vorbelastungen wird gem. TA Lärm 17 verzich-***

***tet, da die von der betrachteten Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.***

***Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.***

Über einen Ausschluss der gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen soll einer unverträglichen Lärmbelastung sowohl des Plangebietes als auch des durch Wohnbebauung geprägten Umfeldes weiter vorgebeugt werden.

## 7.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Um beurteilen zu können, ob im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 (1) BNatSchG auftreten können, wurde durch das Büro für Umweltplanung eine Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) erstellt (Büro für Umweltplanung Dipl.-Biol. Ulrich Haese, Dezember 2016). Hierbei wurde das Spektrum der potentiell durch die Planung betroffenen planungsrelevanten Tierarten ermittelt. Anschließend wurde geprüft, welche Auswirkungen das Bauvorhaben auf die betroffenen Arten hat. Dabei konnte eine Beeinträchtigung des Steinkauzes insgesamt nicht ausgeschlossen werden, weshalb eine Artenschutzprüfung der Stufe II (ASP II) erforderlich wurde.
In der Artenschutzprüfung der Stufe II (Büro für Umweltplanung Dipl.-Biol. Ulrich Haese, März 2018) wurde die Betroffenheit des Steinkauzes weiter untersucht. Dabei ist ein Brutrevier des Steinkauzes für den westlichen Ortsrand von Blatzheim nachgewiesen worden. Im Ergebnis konnte eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das Planvorhaben aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der ausreichend vorhandenen sonstigen Jagdreviere in der Umgebung aber ausgeschlossen werden.

***Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass notwendige Rodungs- und Fällarbeiten sowie auch das Abschieben des Oberbodens und sonstige vorbereitende Baumaßnahmen grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (1. März bis 30. September) stattfinden müssen. Es muss sichergestellt werden, dass sich zwischen Baufeldräumung und Baubeginn keine Vögel auf den geräumten Flächen zur Brut ansiedeln. Die §§ 39 und 44 BNatSchG sind beachtlich.***

## 7.3 Schutzgüter Wasser und Boden

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist unbelastetes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Sämtliche Grundstücke, die unmittelbar an der Haagstraße liegen, mit Ausnahme des Flurstücks 329, leiten bereits in den in der Haagstraße liegenden Mischwasserkanal ein. Für die bisher nicht bebauten Grundstücke wurde ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten (Dr. Spoerer & Dr. Hausmann Beratungsgesellschaft mbH, Oktober 2020) erstellt, welches eine hinreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens nachweisen konnte (vgl. Kapitel 5.8). Somit sind für alle Grundstücke des WA 3 ***sowie des WA 4*** dezentrale Mulden- und Rigolenversickerungsanlagen auf den eigenen Grundstücken vorzusehen, in die das Niederschlagswasser zu 100 % einzuführen ist. Alle Grundstücke des WA 1 und WA 2 können wie bisher das Niederschlagswasser unmittelbar in den Mischwasserkanal der Haagstraße einleiten. Das Niederschlagswasser der privaten Stichwege kann aufgrund der Topographie und der höheren Belastung ebenfalls dem Kanal zugeführt werden.

***Weiterhin sind im gesamten Plangebiet Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis maximal 10 ° Dachneigung) von Neubauten mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Mit dieser Festsetzung wird auf den fortschreitenden Klimawandel sowie die Zunahme von Starkregenereignissen reagiert. Neben positiven Auswirkungen auf das Mikroklima kann eine Dachbegrünung dazu beitragen, das anfallende Niederschlagswasser zwischenzuspeichern und damit bei einem Starkregenereignis die Kanalisation bzw. die Rückhaltebecken zu entlasten.***

***Dachbegrünungen können grundsätzlich durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie überdeckt werden, sofern zwischen den Anlagen und der Dachbegrünung ein Mindestabstand von 20 cm verbleibt. Hierdurch soll neben der Dachbegrünung auch die Nutzung von Solarenergie grundsätzlich ermöglicht werden.***

Der Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW gibt in seiner Stellungnahme vom 09.09.2016 zu bedenken, dass gemäß der „Karte der schutzwürdigen Böden“ (BK 50) mit dem Vorhaben ein Eingriff in sehr schutzwürdige Böden erfolgt. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind jedoch keine Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich. Dies betrifft auch den Verlust schutzwürdiger Böden. Ohnehin werden durch den Bebauungsplan keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen, sondern lediglich Gartenflächen, die bereits anthropogen überformt sind.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass für die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (RCL), Müllverbrennungsaschen oder Mineralstoffen aus industrieller Produktion zur Untergrundbefestigung etc. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, die bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen ist. ***Darüber hinaus ist für Versickerungsanlagen ebenfalls rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen.***

## 7.4 Schutzgüter Klima und Luft

Der Bebauungsplan BL 297 bereitet unter anderem die Bebauung bisher ungenutzter Grünflächen am Ortsrand von Kerpen-Blatzheim vor und ist damit für das Schutzgut Klima und Luft relevant. Grünflächen tragen zur Abkühlung des Mikroklimas im Sinne der Klimaanpassung bei und sind gemäß des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Kerpen „hinsichtlich ihrer Wirkung auf das Stadtklima zu bewerten, aufzuwerten und zu erhalten“ (energielenker Beratungs GmbH 2018: 33). Im vorliegenden Fall ist die Auswirkung auf das Stadtklima jedoch geringfügig, da es sich um eine relativ kleine Fläche im Übergang zum Offenland handelt. Darüber hinaus wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Kolpingstadt Kerpen bereits als Wohnbaufläche dargestellt.
Mit dem Bebauungsplan wird die Baumreihe entlang der Haagstraße planungsrechtlich gesichert sowie eine Gehölzpflanzung aus klimarobusten Gehölzen entlang des Vogelruther Wegs vorbereitet. Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima und Luft wie zum Beispiel die Behinderung von Luftleitbahnen sind nach einer überschlägigen Prüfung nicht zu erwarten.

## 7.5 Schutzgüter Landschaft und Ortsbild

Durch die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung soll die bestehende Bebauung an der Haagstraße zum Ortsrand hin maßstäblich ergänzt werden. Die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes und in den nördlich, östlich und südlich angrenzenden Bereichen entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet. Diese Art der baulichen Nutzung soll über den vorliegenden Bebauungsplan BL 297 für das Plangebiet gesichert werden. Die Festsetzung von minimalen und maximalen Traufhöhen und maximalen Firsthöhen in

Kombination mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestalt der Gebäude und Freiflächen gewährleistet, dass sich die Planung in das bestehende Ortsbild von Blatzheim einfügt.

Weiterhin wird über die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen parallel zum Vogelruther Weg eine Eingrünung des Plangebietes zum Ortsrand hin erwirkt. Hierüber wird ein angemessener Übergang vom bebauten Ort in die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sichergestellt. Insgesamt werden mit Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die Landschaft und das Ortsbild erwartet.

### 7.6 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler.

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für den Planbereich nicht vor. Bei Bodeneingriffen ist die Aufdeckung von Bodendenkmälern jedoch nicht ausgeschlossen. Deshalb werden vorsorglich Hinweise bzgl. der Anzeigepflicht bei Aufdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) in den Bebauungsplan aufgenommen. Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

### 7.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei dem Plangebiet handelt es sich weitestgehend um bereits bebaute oder derzeit als Gartenflächen genutzte Bereiche. Vereinzelte Flächen werden zudem in geringem Umfang im Nebenerwerb landwirtschaftlich genutzt. Ein nennenswerter Gehölzbestand findet sich jedoch nur an der Haagstraße in Form einer Baumreihe. 11 der 13 Bäume werden im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. 2 Bäume stehen im Bereich der Zufahrten zu den rückwertigen Grundstücken und können daher nicht erhalten werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt, sodass eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung nicht erforderlich ist.

## 8. Sonstige Hinweise

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen“ in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S befindet. Die entsprechenden Technischen Baubestimmungen und DIN-Normen für Hochbauten sind zu berücksichtigen.
Des Weiteren erfolgt der Hinweis, dass das Plangebiet über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Blatzheim 2“ im Eigentum der RWE Power AG liegt. Entsprechend ist das Plangebiet von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist außerdem ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind

hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

## 9. Bodenordnung

Die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete bleiben in Privathand und werden von den einzelnen Grundstücksbesitzern entwickelt.

## 10. Kosten

Die Kosten des Verfahrens werden gemäß Vertrag von den Vorhabenträgern übernommen.

## 11. Städtebauliche Kennwerte

| | | |
|---|---|---|
| Plangebietsgröße: | ca. 14.839 m² | (100,0 %) |
| Davon anteilig: | | |
| Nettobauland | ca. 12.552 m² | (84,6 %) |
| Verkehrsflächen | ca. 2.287 m² | (15,4 %) |
| Hauseinheiten: | | 18 |
| Bestand | | 11 |
| Neuplanung | | 7 |

Kerpen, April 2022

Dieter Spürck

Bürgermeister