INHALTSVERZEICHNIS

A BEGRÜNDUNG ... 3

1. Ausgangssituation ... 3
1.1 Verfahrensstand ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 3
1.3 Bestehende Situation ... 4
1.4 Planungsrechtliche Situation ... 4
1.5 Planungsanlass ... 4

2. Ziel und Zweck der Planung ... 5

3. Planungskonzept ... 6

4. Begründung der Planinhalte ... 7
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 7
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 8
4.3 Überbaubare Grundstückflächen, Bauweise ... 10
4.4 Stellplätze und Garagen ... 10
4.5 Erschließung ... 11
4.6 Ver- und Entsorgung ... 11

5. Grünordnerische Festsetzungen ... 12

6. Maßnahmen zum Einsatz erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ... 13

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 13

8. Umweltbelange ... 14
8.1 Artenschutzrechtliche Belange ... 14
8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 14
8.3 Immissionsschutz ... 14
8.4 Boden, Geologie, Fläche ... 16
8.5 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ... 16
8.6 Wasser ... 16
8.7 Luft und Klima ... 16
8.8 Erholungsfunktion ... 16
8.9 Umweltbericht ... 16

9. Sonstige Hinweise ... 16
9.1 Erdbebenzone ... 16
9.2 Kampfmittel ... 16
9.3 Bodenbewegung und Flurwasserabstände aufgrund des Bergbaus ... 17
9.4 Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ... 17
9.5 Wasserschutz ... 17
9.6 Schutz des Oberbodens ... 17
9.7 Baumschutzsatzung ... 17
9.8 Schutz von Pflanzbeständen ... 17
9.9 Grenzabstände für Pflanzungen ... 17
9.10 Herstellung von Pflanzungen ... 17
9.11 Kompensationsmaßnahmen ... 18
9.12 Bodendenkmäler ... 18
9.13 Artenschutz ... 18
9.14 Altlasten ... 18

9.15 Nachhaltige Verkehrsentwicklung 19
9.16 Immissionen durch Eisenbahnbetrieb 19
~~9.17 Abstand Trafo zum Gebäude~~ 19
9.18 Bodenordnung 19
9.20 Durchführungsvertrag 19

10. Städtebauliche Kennwerte 20

B UMWELTBERICHT 20

A BEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation

1.1 Verfahrensstand

Der Rat der Kolpingstadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 15.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan SI 387 „Marga-und-Walter-Boll-Platz“ im Stadtteil Sindorf sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 19.07.2021 bis einschließlich 20.08.2021 und die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB fand vom 19.07.2021 bis einschließlich 27.08.2021 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 07.08.2023 bis einschließlich 08.09.2023.

Da der Bebauungsplanentwurf nach der öffentlichen Auslegung geändert wurde, ist eine erneute Auslegung erforderlich.

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

- ***Anpassung der Höhenfestsetzung (Minimale und Maximale Gebäudehöhe) sowie Bezug auf das Geodätische Koordinatenreferenzsystem***
- ***Vergrößerung der überbaubaren Fläche (Katastergrenze wurde aufgenommen)***
- ***Festsetzung eines geringeren Abstandsflächenfaktors***
- ***Festsetzung das untergeordnete Bauteile oberhalb des ersten Vollgeschosses die Baugrenze überschreiten dürfen***
- ***Konkretisierung Versickerung Niederschlagswasser***
- ***Ergänzung Hinweis auf normalkronige Hochstämme 1.Ordnung***
- ***Ergänzung wasserdurchlässige Befestigung privater Zufahrten und Verkehrsflächen***
- ***Einfriedungen nur als lebende und standorttypische Abgrenzung/Metallzäune sind nicht erlaubt***
- ***Oberirdische, im freien angesiedelte Müllsammelplätze entfallen***
- ***Ergänzung Bezug auf die Ersatzbaustoffordnung***
- ***Reduzierung der Gehölzliste***

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Kerpen Stadtteils Sindorf, in unmittelbarer Nähe zum S – Bahn – Haltepunkt und ÖPNV – Verknüpfungspunktes Bahnhof Sindorf und umfasst ca. 2.400 qm Fläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SI 387 „Marga – und – Walter – Boll – Platz“ umfasst die Flurstücke 1199, 1207 und in Teilen 1208 in der Gemarkung Sindorf, Flur 16, er wird begrenzt:

- im Süden durch die Thaliastraße
- im Westen durch die Kerpener Straße
- im Norden durch die Hermann – Löns – Straße und
- im Osten durch den Kreisverkehrsplatz Hermann – Löns – Straße/Thaliastraße

Zwischenzeitlich wurden die Flurstücke zusammengefasst und neu vermessen. Das Plangebiet umfasst nun die Flurstücke 1281, 1282, 1283 und 1284 in der Gemarkung Sindorf, Flur 16

1.3 Bestehende Situation

Das unbebaute Grundstück liegt zwischen der Hermann - Löns - Straße im Norden und der Thaliastraße im Süden. Die Grundstücksfläche ist überwiegend eben und liegt auf einer Höhe mit dem umliegenden Straßenniveau. Die umgebende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohn- und Geschäftshäusern, teilweise großflächige, solitäre Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs und der Nahversorgung.

Der S- Bahn- Haltepunkt Sindorf befindet sich in ca. 100m Entfernung. An der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Kerpener Straße befinden sich in fußläufiger Entfernung Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen und periodischen Bedarf, sowie zahlreiche Dienstleistungsbetriebe.

1.4 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Das Planvorhaben entspricht somit den Vorgaben des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kolpingstadt Kerpen stellt für den Planbereich des Bebauungsplanes „Gemischte Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet des Bebauungsplans SI 387 liegt kein Bebauungsplan vor.

1.5 Planungsanlass

Die Kolpingstadt Kerpen beabsichtigt die in zentraler Lage im Stadtteil Sindorf befindlichen, städtischen Grundstücke städtebaulich neu zu ordnen. Durch die zentrale Lage am S-Bahn-Haltepunkt und ÖPNV-Verknüpfungspunkt Sindorf, bietet sich das derzeit weitgehend ungenutzte Grundstück für eine städtebauliche Entwicklung an. Im Rahmen einer Konzeptausschreibung wurde der eingereichte Entwurf des Architekturbüros Piske + Utsch ausgewählt und die städtischen Parzellen vom Investor erworben. Mit einem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Investor mit der Realisierung des

Vorhabenentwurfs. Durch den Bebauungsplan SI 387 soll für eine bauliche Nutzung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Abb. 1: Luftbild mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des VEP

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel ist es die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines nutzungsgemischten Gebäudes mit hoher zukunftsorientierter, städtebaulicher, architektonischer sowie ökologischer Qualität unter Einbindung des städtebaulichen Umfeldes zu schaffen. Es ist vorgesehen, den östlichen Teil der Fläche (Fläche A) einer bis zu 5-geschossigen Bebauung zuzuführen. Im westlichen Teil soll die derzeitige Platzfläche (Fläche D) in ihrem Bestand gesichert und die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebauliche Aufwertung als identitätsstiftende, zentrale Platzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität durch den Bebauungsplan SI 387 geschaffen werden. Bei den Flächen B + C handelt es sich um die baurechtlich erforderlichen Freiflächen zur geplanten Bebauung, innerhalb dieser Flächen wird eine begrünte Tiefgarage errichtet.

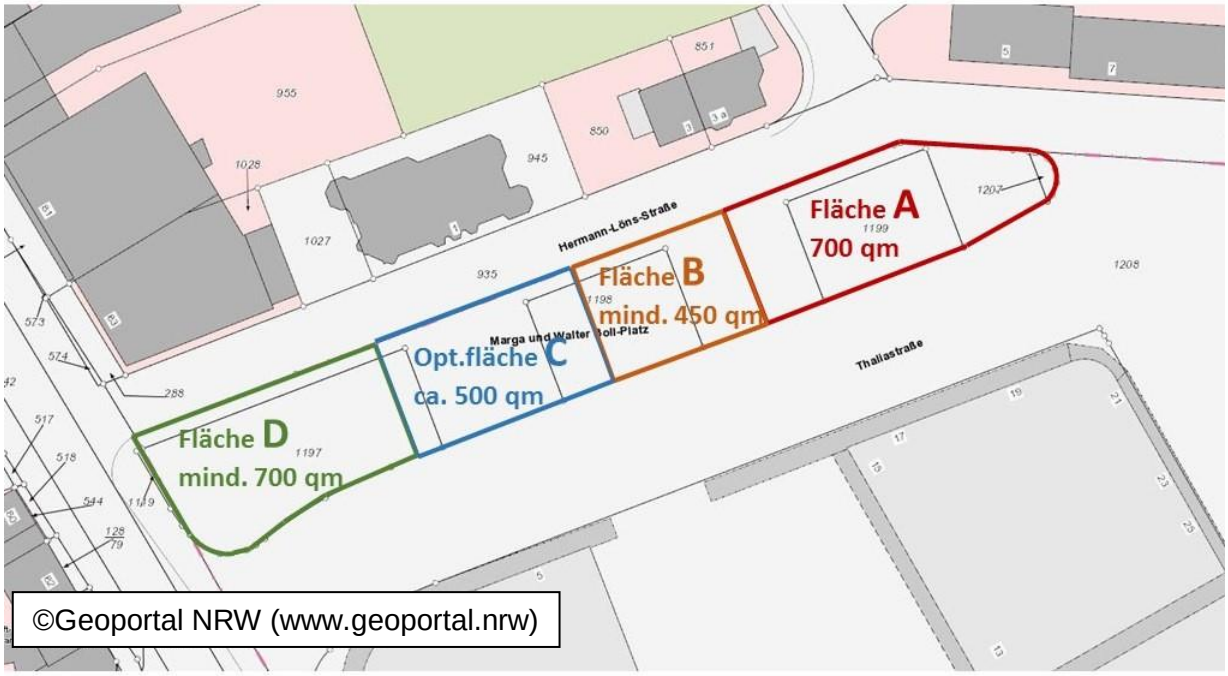

Abb. 2: Katasterplan mit Flächenaufteilung

Ein weiteres Ziel, das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt wird, ist der Umgang mit dem Klimawandel, der eine zentrale Herausforderung für die Stadtplanung und Stadtentwicklung darstellt. Einerseits gilt es die Treibhausgasemissionen und den Endenergiebedarf gemäß dem integrierten Klimaschutzkonzept der Kolpingstadt Kerpen drastisch zu reduzieren. Andererseits muss die Kolpingstadt sich bereits heute auf schleichende Klimaveränderungen und zunehmende Extremwetterereignisse einstellen. Daher gilt es im Rahmen der Bauleitplanung klimatische Auswirkungen der Planungen zu bewerten und ggf. Minderungs- und bzw. Vermeidungsmaßnahmen zu definieren und durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern und somit wichtige Voraussetzungen für eine energieeffiziente Stadt und gleichzeitig klimaangepasste und resiliente Siedlungsstrukturen zu schaffen.

3. Planungskonzept

Der Arbeitskreis Marga – und – Walter – Boll – Platz hat in seinen Sitzungen vom 14.04.2021 und 19.05.2021 die nachfolgenden Anforderungen an eine Teilbebauung der östlichen Platzfläche (Teilfläche A) formuliert – diese werden als Vorgaben für das Maß der baulichen Nutzungen, sowie Regelungen zu Stellplätzen in das weitere Bauleitplanverfahren eingestellt:

- das Grundstück kann mit einem, optisch bis zu max. 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut werden.
- die max. Gebäudehöhe darf 18.50 m / bzw. 5 Geschosse nicht überschreiten.
- der Gebäudekörper soll gestuft werden
- die max. zu bebauende Grundstücksfläche beträgt 700m²
- die Bruttogeschossfläche darf max. 3.000m² umfassen (ohne TG/ Keller o.ä.)
- notwendige Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst, in einer Tiefgarage nachzuweisen
- das oberste Geschoss (4.OG) soll als Staffelgeschoss errichtet werden und gemäß des Vorhabenentwurfs 1,00 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen

Die bestehende Platzfläche an der Kerpener Straße soll zukünftig städtebaulich aufgewertet werden. Um diese planungsrechtlich zu sichern, wird sie in das Plangebiet einbezogen.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung sollen negative kleinklimatische Auswirkungen minimiert werden – mindestens 70% der Dachflächen, der Planurkunde Bezeichneten Flächen TF 1+3 und mindestens 40% der Teilfläche 2 (TF2) sind zu begrünen oder begrünte Dachgärten anzulegen.

Abb. 2: Vorhaben- und Erschließungsplan / Südansicht des Vorhabens (Planung Piske + Utsch)

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine Zu- und Abfahrt von der Hermann-Löns-Straße aus. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind auf dem Vorhabengrundstück ein PKW-Stellplatz mit Ladestation für Elektrofahrzeuge in den Außenanlagen und 25 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage geplant. Bei Bedarf können zusätzlich auch die öffentlichen Stellplätze entlang der Hermann-Löns- sowie der Thaliastraße angrenzend an das Plangebiet genutzt werden.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen:

Gem. § 1 (7) BauNVO sind entlang der Hermann-Löns-Straße und Thaliastraße im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, in denen ein branchenüblicher Publikumsverkehr stattfindet, einschließlich Lagerflächen, zulässig. Gem. § 1 (7) BauNVO sind ab dem 1. Obergeschoss nur Wohnungen, Büro- und Praxisräume zulässig.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteiles Sindorf.

Um diesen innerstädtischen Bereich im Zentrum Sindorf weiterhin aufzuwerten und u.a. eine Förderung von Handelsansiedelungen zu erreichen, soll die Ansiedlung der gewünschten Nutzungen in den weitgehend barrierefrei zugänglichen Erdgeschossen gefördert werden. Daher sollen die Nutzungen in den festgesetzten Mischgebieten im Erdgeschoss Einzelhandelsbetrieben und ergänzend sonstigen Gewerbebetrieben und Räumen für freiberuflich Tätige gem. § 13 BauNVO vorbehalten bleiben. Neben den gewünschten Handelsnutzungen und sonstigen gewerblichen Nutzungen können sich z.B. auch medizinische Praxen, die auch zu einer Höheren Frequentierung des Bereiches beitragen, ansiedeln.

Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen:

In Anwendung des § 1 (5) BauNVO werden die in Mischgebieten allgemein zulässigen Arten von Nutzungen Nr. 3 (Beherbergungsbetriebe) Nr. 5 (Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Diese großflächigen Nutzungen bieten sich aufgrund ihres Flächenanspruchs nicht für kleinteilige Innenstadtlagen, sondern eher für außerstädtische Randlagen an und widersprechen dem Ziel des EH - Konzepts der Kolpingstadt Kerpen die zentrale Versorgung der Kerpener Bevölkerung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs zu verbessern und den zentralen Versorgungsbereichen zu erhalten, zu stärken und weiterzuentwickeln.

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen:

In Anwendung des § 1 (6) BauNVO werden die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

- Spielhallen und Einrichtungen, die der Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen
- Einrichtungen, die dem Aufenthalt und / oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden
- Vergnügungsstätten mit pornographischen Darbietungen und Filmvorführungen sowie Bordellen und bordellartigen Nutzungen

Die vorgenannten Vergnügungsstätten widersprechen dem, mit dem Vorhaben angestrebten, Planungsziel eines nutzungsgemischten Gebäudes mit hoher zukunftsorientierter, städtebaulicher, architektonischer sowie ökologischer Qualität. Die Ansiedlung derartiger Betriebe (Vergnügungsstätten) beeinträchtigt insgesamt die Wertigkeit des Gebietes. Mit dem Ausschluss entsprechender Nutzungen wird die Umsetzung der Planungsziele sichergestellt und eine Voraussetzung für energieeffiziente Stadt und gleichzeitig klimaangepasste und resiliente Siedlungsstrukturen geschaffen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Festsetzung der ***minimalen und*** maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl im Plangebiet wird entsprechend des § 17 (1) BauNVO mit 0.6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. ~~***Weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß können zugelassen werden, sofern der Überschreitung, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die dauerhaft begrünt sind, zu Grunde liegen, da diese nicht als befestigte Flächen in Erscheinung treten.***~~ Die Obergrenzen des §17 Absatzes 1 BauNVO können gemäß § 17 (2) BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände

ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.
Mit der Ausschöpfung der vorgegebenen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird dem Ziel Rechnung getragen, eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstücks in Bezug auf die geplante Nutzung zu erreichen und gleichzeitig die Inanspruchnahme der Flächen reglementiert und ökologisch eingegrenzt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wurde vom Arbeitskreis „Marga – und – Walter – Boll – Platz“ im Rahmen einer Konzeptausschreibung vorgegeben. So werden in dem Mischgebiet drei durch Baugrenzen voneinander getrennte Bereiche mit unterschiedlichen maximalen Gebäudehöhen festgesetzt (TF 1-3). ~~***Eine Überschreitung der Höhe durch den Baukörper kann im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden***~~.
So soll die Kleinteiligkeit und die Inhomogenität der umliegenden Bebauung in die Gestaltung aufgenommen und ein massiver Gebäudeeindruck, als ein massiger Fremdkörper, vermieden werden.

Um eine sinnvolle Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik und moderne, energieeffiziente Haustechnik und Begrünung zu ermöglichen, dürfen die ~~***Die***~~ Höhe***n*** ~~***kann***~~ gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise durch notwendige Dachausstiege/ Dachaufbauten für Wartungszwecke und/oder technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Be- und Entlüftungsanlagen bis zu einer Fläche von 30 qm je Dach überschritten werden, wenn diese min. 2,00 m vom Dachrand entfernt sind. Dachausstiege unterliegen nicht dem Mindestabstand zum Dachrand.

~~***Als Bezugspunkt (BZP) für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die mittlere Höhe Bereich der Südlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes angrenzenden Höhe des ausgebauten Gehweges an der Thaliastraße.***~~
Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Attikaaufbaus.
Durch die Festsetzung des oberen Bezugspunktes wird eine eindeutige Regelung zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO getroffen.

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

Die Höhenfestsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich an der vorhandenen, das Bauvorhaben, umgebenden Bebauung der Thalia-, Hermann-Löns und Kerpener Straße.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können ohne Höhenbeschränkung zugelassen werden. Damit soll der Nutzung von regenerativer Energie ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum eingeräumt werden.

Aufgrund der in der Konzeptausschreibung vorgegebenen Höhe und der geplanten Ausnutzung des Grundstücks können die nach § 6 BauO NRW notwendigen Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Entgegen der Regelung in § 6 (2) Satz 2 BauO NRW fallen die Abstandsflächen auch über die Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen. Deshalb wird das Maß der Tiefe der Abstandsfläche auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 (5) Satz 6 BauO NRW, abweichend von § 6 (5) Sätze 1 bis 5 BauO NRW, aus diesen städtebaulichen Gründen mit dem Faktor 0,25 H festgesetzt.

Die Lage des geplanten Gebäudes zeichnet sich durch ihre städtebauliche Exponiertheit aus. Das Grundstück liegt an einer bedeutenden Schnittstelle im Stadtgebiet und ist ein markanter, stadtbildprägender Punkt. Die hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen in diesem Stadtteil erfordert eine optimale Nutzung des nur begrenzt verfügbaren Raumes. Durch den abweichend festgesetzten Abstandsflächenfaktor kann eine effizientere Ausnutzung der Baufläche realisiert werden, was der Bewältigung des steigenden Flächenbedarfs in dem innerstädtischen Gebiet dient.

Die Stadt hat in Ihrem städtebaulichen Entwicklungskonzept und den Leitlinien zur nachhaltigen Stadtentwicklung klare Ziele zur Förderung von verdichteter, nachhaltiger und zukunftsorientierter Stadtplanung festgelegt. Die von § 6 BauO NRW abweichende Festlegung der Tiefe der Abstandsfläche ist für das geplante Gebäude in dieser städtebaulich exponierten Lage daher ein notwendiger Schritt, um die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen an diesen Standort zu erfüllen.

Ein ausreichender Abstand zur umliegenden Bebauung sowie ein Gebäudeeinschnitt in der Teilfläche 2 (TF2) mit einer reduziert festgesetzten Höhe gewährleisten, dass nachbarliche Belange, wie die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

4.3 Überbaubare Grundstückflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstückfläche ist durch Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO gemäß Planzeichnung festgesetzt. ***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 des Baukörpers auf dem Grundstück gewährt. Gleichzeitig sind die Baufenster so angelegt, dass sie den Entwurf der Konzeptausschreibung widerspiegeln und eine geordnete städtebauliche Struktur vorbereiten und ermöglichen.***

Licht- und Zuluftschächte der Tiefgarage können ***~~ausnahmsweise~~*** die Baugrenze ***ausnahmsweise*** um max. 0,50 m überschreiten und sind auch außerhalb des festgesetzten Bereichs zulässig, sofern diese notwendig sind.
Dies soll ermöglichen, dass die Tiefgarage in einer sinnvollen und ausreichenden Größe zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze realisiert werden kann. Der Wunsch der städtischen Gremien wird dadurch umgesetzt.

Ausnahmsweise kann oberhalb des ersten Vollgeschosses ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden.
Damit soll die zulässige Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) durch Vorbauten in einem städtebaulich verträglichen Rahmen zulässig sein, daher wurde entsprechend der bauordnungsrechtlichen Regelung gemäß § 6 (7) Nr. 3 BauO NRW die zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen eingeschränkt. Dennoch wird eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung des Gebäudes sichergestellt. Die Gestaltung und die Auflockerung der Fassaden des ausgewählten Entwurfes bedingt dies.

Das oberste Geschoss (4.OG) soll als Staffelgeschoss errichtet werden und gemäß des Vorhabenentwurfs (min. 80% der Umfassungslinie) 1,00 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen. ***So wird einerseits sichergestellt, dass das Staffelgeschoss seinem Wesen entsprechend deutlich gegenüber dem darunterliegenden Erdgeschoss zurücktritt, andererseits aber in Teilbereichen zur Erschließung über ein Treppenraum bis an die Außenwand des Erdgeschosses heranreichen kann. Dies dient der gewünschten horizontalen Gliederung unter Berücksichtigung des notwendigen, außenliegenden Treppenhauses.***

Da es sich bei § 22 BauNVO ausdrücklich um eine Kann-Vorschrift handelt, wird im vorliegenden Bebauungsplan auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet.

4.4 Stellplätze und Garagen

Gem. § 12 (6) BauNVO sind notwendige KFZ- und Fahrradstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen sowie oberirdisch in den mit „St“ bzw. „StFa“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Durch die Festsetzung einer begrünten Tiefgarage wird einerseits der Anspruch eine bedarfsgerechte Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen, erfüllt, als auch durch die Begrünung der Tiefgarage auf die Folgen des Klimawandels reagiert und somit einer Erwärmung der Innenstadt durch einen Hohen Anteil an

versiegelter (Stellplatz-) Fläche Rechnung getragen. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze wird auf ein geringes Maß begrenzt.

4.5 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich Zentrum des Kerpen Stadtteils Sindorf, in unmittelbarer Nähe zum S – Bahn – Haltepunkt und ÖPNV – Verknüpfungspunktes Bahnhof Sindorf.
Auch das Autobahnkreuz Kerpen und damit die Autobahn A4 und A61 sind innerhalb einer Fahrtstrecke von circa 2,50 km zu erreichen. Die Erschließung des Plangebiets „Marga-und-Walter-Boll-Platz“ erfolgt über die Zufahrt zur Tiefgarage in der Hermann-Löns-Straße.
Innerhalb des Plangebietes sind laut Entwurfsplanung insgesamt 26 PKW- Stellplätze vorgesehen. Bei Bedarf können zusätzlich auch auf die öffentlichen an das Plangebiet angrenzenden Stellplätze entlang der Hermann-Löns- sowie der Thaliastraße genutzt werden.
Zur Erfassung und Bewertung der vorhandenen verkehrlichen Situation sowie der mit Umsetzung der Planung am Standort entstehenden Verkehrsbewegungen wurde durch das Büro Brilon, Bondzio Weiser GmbH eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens und die Leistungsfähigkeit und Kapazität der angrenzenden Knotenpunkte untersucht.

Es wird rechnerisch mindestens eine Verkehrsqualität der Stufe QSV D erreicht. Dies gilt für den signalgesteuerten Knotenpunkt Kerpener Straße / Thaliastraße. An den anderen untersuchten Knotenpunkten ist die Verkehrsqualität gut oder sehr gut.
Durch das Bauvorhaben ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 207 Kfz/24h (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. In der morgendlichen Spitzenstunde wird ein Verkehrsaufkommen von 11 Kfz/h und in der nachmittäglichen Spitzenstunde von 17 Kfz/h erzeugt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, durch das geplante Bauvorhaben, kann an den untersuchten Knotenpunkten ohne weitere Maßnahmen jederzeit leistungsfähig abgewickelt werden. Es wird jeweils genau die gleiche Stufe der Verkehrsqualität erreicht wie im Analysefall. D.h. das Bauvorhaben wirkt sich nicht spürbar auf die Verkehrsqualität an den Knotenpunkten aus.
Insgesamt kann durch die verkehrstechnische Untersuchung eine Verträglichkeit des Planvorhabens bescheinigt werden.

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteiles Sindorf und kann über ein Mischsystem an die Kanalisation angeschlossen werden. Das vorhandene Mischwassersystem ist für das Schmutzwasser ausreichend aufnahmefähig.
Um Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens treffen zu können, wurden durch das Ingenieurbüro bgm Baugrundberatung GmbH Mitte Juni 2022 auf dem Plangebiet 11 Rammkernsondierungen (RKS), 5 schwere Rammsondierungen (DPH) und 4 Versickerungsversuche durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass der bindige Bodenaufbau für eine Versickerung des Regenwassers im Plangebiet nicht geeignet ist.

Die Versickerung hat über die anstehenden Sande zu erfolgen. Die gering durchlässigen Lössmaterialien sind im Bereich der Versickerungseinrichtungen vollständig bis auf die Sande zu entfernen und ggf. durch geeigneten Sandaushub zu ersetzen. Es bietet sich in diesem Zusammenhang die Ausführung von entsprechend tief reichenden Rigolen an. Es wird entsprechend ***aus ökologischen Gründen*** festgesetzt, das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen (unter Berücksichtigung der Dachbegrünung) und befestigten Flächen sind ***~~nach Möglichkeit~~*** über unterirdische Zisternen/Rigolen zu versickern. Die genaue Lage und Dimensionierung der Versickerungsanlage ist im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes zur Baugenehmigung nachzuweisen. Die potenziell belasteten Niederschläge der Verkehrsflächen (Tiefgaragenzufahrt und Park- und Stellplätze) sind über die öffentliche Kanalisation zur zentralen Klärung abzuführen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen 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.

Allgemeine grünordnerische Festsetzungen:

Alle Pflanzungen in den nicht überbaubaren Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnitts (Abnahme) der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine Fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnitts bzw. die Bezugsfähigkeit der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode ersetzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.

Für alle auf dem Stadtplatz und den nicht unterbauten Bereichen zu pflanzende Bäume werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierung vorgeschrieben:

Platzbäume: ***normalkronige*** Hochstämme ***1.Ordnung*** (gem. Pflanzliste), 20-25 cm Stammumfang

Begrünung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“:

Die in der Planzeichnung dargestellte öffentlich, rechtlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist mit einem Mindestgrünanteil von 20% und ***~~ausreichender Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen~~ mindestens 10 Bäume der 1.Ordnung gemäß Gehölzliste vorgesehen.***

Es soll eine erhöhte Aufenthaltsqualität und eine Platzfläche für verschiedene Anlässe geschaffen werden. Es sind heimische, standortgerechte, Pflanzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Intensivbegrünung auf unterbauten Freiflächen:

Die in der Planurkunde entsprechend gekennzeichnete Fläche der Tiefgarage (TGa), ist mit Ausnahme der Zufahrten und der oberirdischen KFZ- und Fahrradstellplätze (St und StFa), sind mit einem mehrschichtigen intensiven Gründach in einer Aufbaustärke von 30 cm – 40 cm herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Begrünung von Fassadenflächen:

Zur Gliederung und Gestaltung der Gebäudefronten, sowie zur Verbesserung des Mikroklimas sollen an der Fassade Pflanzflächen, als boden- oder wandgebundene Begrünung vorgesehen werden. Die Lage ***und Größe*** der Pflanzflächen ist gem. Gestaltungsansicht vorzusehen

Dachbegrünung:

In Ergänzung zu den vorhandenen grünordnerischen Festsetzungen wurde für den Bebauungsplan SI 387 außerdem eine Dachbegrünung von mindestens 70 % der Dachflächen von Flachdächern festgesetzt. Mindestens 40% der TF2, die als Dachterrasse/ Mietergärten genutzt wird, ist zu begrünen

Mit einer Festsetzung der Dach- und Fassadenbegrünung sollen negative kleinklimatische Auswirkungen minimiert werden.

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen:

Private Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, HGT-Decke, Rasenfugenpflaster, Wasserdurchlässiges Pflaster (z. B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen

6. Maßnahmen zum Einsatz erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Neubau muss nach geltenden Vorschriften und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet und ausgeführt werden. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Gem. § 9 (1) Nr. 23b sind technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien auf Jeweils mindestens 50 % der Dachflächen in der Planurkunde dargestellten Bereichen TF 1 und TF3 zu errichten. Die benötigten Abstände unter den Anlagen und deren Wartungswege sind Bestandteil dieser Fläche.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet „Marga-und-Walter-Boll-Platz“ besitzt ein hohes Potential, Aufenthaltsqualität im Umfeld zu steigern. Dementsprechend besteht auch ein hoher Anspruch an die Gestaltqualität der gesamten Planfläche, was sich beispielsweise in der Begrünung von Wand- und Dachflächen sowie der Umgebung widerspiegelt.
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen, Werbeanlagen sowie Müllsammelplätzen sollen dazu beitragen, dass der Marga-und-Walter-Boll-Platz eine gehobene Aufenthaltsqualität und ein besseres Mikroklima erhalten. Dabei wurden wesentliche Inhalte in die Festsetzungen des Bauungsplans übernommen, um zu gewährleisten, dass sich das Erscheinungsbild des Vorhabens den Vorgaben und den Zukunftsorientierten Vorstellungen entsprechen.

Einfriedungen:
Um den begrünten ***und offenen, mit dem umliegenden Gelände verbundenen*** Gesamteindruck des Gebietes nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Einfriedungen ausschließlich als lebende und standorttypische ~~***Heckenpflanzungen***~~ ***Abgrenzungen*** mit einer maximalen Höhe von 2,00m zulässig sind.

Müllsammelplätze:
~~***Aus dem vorigen genannten Grund sind oberirdische Müllsammelplätze, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind, mit lebendem Sichtschutz der Gehölzliste B so einzufassen, dass sie nicht von öffentlichen Flächen einsehbar sind.***~~
Müllsammelplätze sind in der Tiefgarage oder innerhalb des Erdgeschosses des geplanten Gebäudes unterzubringen.
Die optische Klarheit der Außenanlagen und die negative Wirkung von nicht ordentlich verwalteten Müllplätzen soll mit dieser Festsetzung reguliert werden. Der Terrassen- und Grünbereich soll durch solche Funktionen nicht beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen:
Da ein übermäßiges Maß an Außenwerbung die Gestaltung des Gebietes negativ beeinflussen würde, wurden außerdem die bestehenden Festsetzungen zu Werbeanlagen übernommen und an die Erfordernisse eines des geplanten Objektes angepasst. So sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fenstersohlbank des ersten Obergeschosses zulässig. Nennungen der Gebäudebezeichnung sind an den Treppenhäusern auch als Einzelbuchstaben zulässig.

8. Umweltbelange

8.1 Artenschutzrechtliche Belange

Um beurteilen zu können, ob im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 (1) BNatSchG auftreten können, wurde durch das Büro BFL Langen - Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt. Hierbei wurden im Plangebiet und in seiner Umgebung Informationen zum betroffenen Artenspektrum gesammelt. Anschließend wurde geprüft, welche Auswirkungen das Vorhaben auf die betroffenen Arten hat.

Durch die Planung werden im Wesentlichen Freiflächen überplant. Zum Ausgleich denkbarer Eingriffe werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Die Planung berührt keine Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG (Nr. 1 Tötung/ Verletzung, Nr. 2 erhebliche Störung, Nr. 3 Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten).

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des Eingriffes in den Naturhaushalt wurde durch das Büro BFL im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Durch die Realisierung des Planvorhabens und daraus resultierender Rodung des Baumbestands und Versiegelung der Grünflächen, wird ein Ausgleich erforderlich.

Ein Teil der Kompensation bzw. Minderung des ökologischen Eingriffes kann innerhalb des Plangebietes erfolgen, wie z.B. mit dem intensiven Begrünen unterbauten Flächen (Tiefgarage) und extensiver Begrünung von Fassaden- oder Dachflächen. Diese dienen einer teilweisen ortsnahen Kompensation.

Der Ausgleich kann jedoch nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Daher sind externe Ausgleichmaßnahmen erforderlich. Die verbleibende externe Kompensation in Höhe von 3.401 Biotopwertpunkten wird gemäß § 9 (1a) BauGB über das Ökokonto der Kolpingstadt Kerpen durch Inanspruchnahme der Ausgleichfläche Gemarkung Horrem, Flur 6, Flurstück 98 ausgeglichen. Die Inanspruchnahme der Poolfläche wird im Durchführungsvertrag als Regelung aufgenommen.

Eine räumliche Zuordnung zum Bebauungsplan SI Nr. 387 „Marga-und-Walter-Boll-Platz“ erfolgt nicht.

8.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Stadtteils Sindorf zwischen der Thaliastraße und der Hermann-Löns-Straße in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Kerpen-Sindorf. Die Umgebung ist geprägt durch eine gemischte Nutzung aus mehrgeschossigeren Gebäuden mit Wohn- und Büronutzungen sowie Geschäftsräumen. Südlich des Plangebiets befindet sich ein großes Einkaufszentrum mit einem Verbrauchermarkt, einem Discounter und weiteren kleineren Geschäften, wie z.B. einer Apotheke, einer Buchhandlung etc. Nördlich angrenzend an die Hermann-Löns-Straße sind mehrere Bankfilialen angesiedelt. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Busbahnhof Sindorf sowie der S-Bahnhof Kerpen-Sindorf. Die Schienenstrecke der Deutschen Bahn AG verlaufen im Norden des Plangebiets. Im Westen des Plangebiets verläuft die Kerpener Straße. Aufgrund der zentralen Lage, der sich in der Umgebung liegenden Verkehrswege sowie der angrenzenden gewerblichen und gemischten Nutzungen wird zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Fachgutachten das Ingenieurbüro ACCON Köln GmbH erarbeitet.

Im Rahmen des schalltechnischen Fachgutachtens werden die Geräuschimmissionen der an das Plangebiet angrenzenden Straßen sowie der südlich des Plangebiets verlaufenden Schienenstrecke der Deutschen Bahn AG berechnet und anhand der Orientierungswerte des Beiblatt 1 der DIN 18005 beurteilt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass Beurteilungspegel von maximal 68 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts an der geplanten Bebauung zu erwarten sind. Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerte des Beiblatt 1 der DIN

18005 für ein Mischgebiet zeigt, dass diese an den Gebäudefassaden um maximal 8 dB(A) tags und um maximal 15 dB(A) nachts überschritten werden.

Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse der Verkehrsgeräuschimmissionen werden aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Höhe des geplanten Gebäudes bzw. eines unverhältnismäßigen hohen Kostenaufwandes können diese nicht sinnvoll umgesetzt werden. Folglich werden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der DIN 4109 ermittelt. Zur Ermittlung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz werden nach DIN 4109 maximal maßgebliche Außenlärmpegel von 74 dB(A) berechnet (Lärmpegelbereich LPB V).

In Richtung der Hermann-Löns-Straße sind im mittleren Gebäudeabschnitt in der Höhe des 2.OG Balkone (Außenwohnbereiche) vorgesehen. Ab dem 3.OG soll der mittlere Teil vollständig als Terrasse (Außenwohnbereich) genutzt werden können. Folglich werden auch die Geräuschimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs im Bereich der Außenwohnbereiche untersucht und beurteilt.

Es wird aufgezeigt, dass die Schwelle von 62 dB(A), bis zu den unzumutbaren Störungen der Kommunikation und der Erholung nach der aktuellen Rechtsprechung nicht zu erwarten sind, in den geplanten Außenwohnbereichen teilweise überschritten werden. Im Rahmen des schalltechnischen Fachgutachtens werden Vorschläge zu Schallschutzmaßnahmen erarbeitet.

Weiterhin werden die die gewerblichen Geräuscheinwirkungen auf das geplante Vorhaben untersucht und gemäß TA-Lärm beurteilt. Die Berechnungsergebnisse und Beurteilung der gewerblichen Geräuschimmissionen des südlich des Plangebiets angrenzenden Fachmarktzentrums sowie der weiteren sich in der Umgebung befindenden kleineren Geschäfte zeigen, dass die Richtwerte der TA-Lärm an dem geplanten Gebäudekörper Tags um 3 dB(A) unterschritten und nachts eingehalten werden. Weiterhin wird aufgezeigt, dass die maximal zulässigen Spitzenpegel der TA-Lärm von 95 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts eingehalten werden. Somit wurde der Nachweis geführt, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung im schalltechnischen Fachgutachten ermittelten Emissionsparameter nicht zu Geräuschkonflikten mit der bestehenden gewerblichen Nutzung führt. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind folglich keine Regelungen zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen festzusetzen.

Die Planung sieht vor, im mittleren Teil des Plangebiets die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage mit der Anbindung an die Hermann-Löns-Straße zu errichten. Im westlichen Teil des EG des geplanten Gebäudes soll eine Gastronomie mit einem nach Westen orientierten Außenbereich untergebracht werden. In den übrigen Räumlichkeiten im EG sollen ebenfalls gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden. Aufgrund der Planung, werden auch die Geräuschauswirkungen des Vorhabens auf die in der Umgebung liegenden schutzbedürftigen Nutzungen untersucht und gemäß TA-Lärm beurteilt. Es wird aufgezeigt, dass die Geräuschauswirkungen des geplanten Cafés und der Tiefgaragen ein- und -ausfahrt nicht zu Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm an der bestehenden und der geplanten Bebauung führen.

Zusätzlich werden im Rahmen des schalltechnischen Fachgutachtens die Geräuschauswirkungen durch den durch die neue Bebauung zu erwartenden Mehrverkehr auf die derzeit schon bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen untersucht und beurteilt. Die Berechnungsergebnisse zu den Auswirkungen des planungsbedingten Mehrverkehrs zeigen, dass teilweise schon derzeit durch die Gesamtgeräuschsituation (Straßenverkehr und Schienenverkehr) eine Überschreitung der Schwellwerte zur Gesundheitsgefährdung vorliegt, die vereinzelt geringfügig durch den planungsbedingten Mehrverkehr auf der Straße um 0,1 dB(A) tags und 0,3 dB(A) nachts überschritten wird. Diese Pegel sind in dicht besiedelten innerstädtischen Umgebungen, die in unmittelbarer Nähe zu Hauptverkehrswegen liegen, nicht unüblich. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse können in den meisten Fällen aktive Maßnahmen zur Minderung des Beurteilungspegels nicht umgesetzt werden.

8.4 Boden, Geologie, Fläche

Veränderungen des Schutzgutes „Boden“ sind im Vollzug der Planung durch die Überbauung von Grundflächen zu erwarten. Dies soll durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

8.5 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets oder dessen Wirkzone liegen keine Erkenntnisse über Kultur- und Sachgüter vor.

8.6 Wasser

Durch die Planung kommt es zur Überbauung von Teilflächen. Dies soll durch Aufwertungsmaßnahmen, die auch dem Landschaftswasserhaushalt zugutekommen, kompensiert werden

8.7 Luft und Klima

Durch die Planung kommt es gegenüber dem Bestand zur Neuversiegelung von Teilflächen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen kommt es jedoch nicht zu den erheblichen Veränderungen der lokal- und kleinklimatischen

Bedingungen des Raums. Auswirkungen auf die umgebende Ortslage sind auch aufgrund der klimaschützenden Maßnahme Ausrichtung insgesamt daher nicht zu erwarten.

8.8 Erholungsfunktion

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb des Siedlungsgefüges von Kerpen-Sindorf. Durch das städtebauliche Entwicklungskonzept wird auch die Erholungsfunktion für die ansässige Bevölkerung entwickelt.

8.9 Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde durch das Büro BFL – Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur erstellt und ist dieser Begründung als eigenständiger Teil B angefügt.

9. Sonstige Hinweise

9.1 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen’, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S. Die Bewertung der Erdbebengefährdung, bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten", ist zu berücksichtigen.

9.2 Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung - weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin: Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.**
Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

9.3 Bodenbewegung und Flurwasserabstände aufgrund des Bergbaus

Durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue kommt es zu Grundwasserabsenkungen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiete in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegung möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Daher beziehen sich die angegebenen und geplanten höhen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt. Für alle weiteren Arbeiten und Planungen ist zur örtlichen Einmessung die Höhe des Höhenbezugspunktes anzuhalten

9.4 Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Es wird empfohlen das auf überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Die sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen.

9.5 Wasserschutz

Für die Verwendung von aufbereitenden Altbaustoffen (RCL), Müllverbrennungsaschen oder Mineralstoffen aus industrieller Produktion zur Untergrundbefestigung etc. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich die bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen ist. ***Die Vorgaben der „Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke“ (Ersatzbaustoffverordnung) vom 01.08.2023 sind zu beachten.***

9.6 Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

9.7 Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Kolpingstadt Kerpen in der geltenden Fassung vom 25.09.2005 unter Berücksichtigung der Änderung vom 28.03.2013, ***01.08.2017 und 18.04.2023*** für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

9.8 Schutz von Pflanzbeständen

Erhaltenswerte Bäume, Gehölze und Waldflächen sind während der Bauzeit durch Bauzäune und Maßnahmen zum Wurzelschutz zu sichern. Hierbei sind insbesondere im Bereich geschützter Bäume die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu berücksichtigen.

9.9 Grenzabstände für Pflanzungen

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Nordrhein-Westfalen ***(NachbG NRW)*** zu beachten

9.10 Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

9.11 Kompensationsmaßnahmen

Der planbedingte Eingriff und daraus entstehende negative Defizit wird über das Ökokonto der Kolpingstadt Kerpen ausgeglichen. Der Kompensationsdefizit wird durch Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche Gemarkung Horrem, Flur 6, Flurstück 98, ausgeglichen. Für die Inanspruchnahme der Poolflächen wird im Durchführungsvertrag eine Regelung aufgenommen

9.12 Bodendenkmäler

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wir verwiesen. Beim Auftreten archäologischen Bodenfunden und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45. 52385 Nideggen, Tel. 02425/90390, Fax. 02425/9039199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

9.13 Artenschutz

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 (5) BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken, und Gebüsche in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG - z.B. durch eine ökologische Baubegleitung – sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen verbindlich einzuhalten

- Die übliche Sperrfrist (§ 39 (5) Nr. 5 BNatSchG) ist einzuhalten, Rodungsmaßnahmen sind nur außerhalb der Zeit vom 01.03. – 30.09. durchzuführen.
- Der Verlust von Fortpflanzungsstätten der in Gehölze brütenden Arten ist durch eine adäquate Bepflanzung standortgerechter Gehölze (Bäume, ausreichend Strauchbestände standortgerechter Arten) zu kompensieren.
-Brutmöglichkeiten für Vögel an den Gebäuden können z.B. durch Fassadenbegrünung geschaffen werden.

9.14 Altlasten

Die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises hat im Hinblick auf Bodenbelastungen folgende Auskunft erteilt:

Für die Flurstücke Gemarkung Sindorf, Flur 16, ~~Flurstücke 1198, 1199 und 1207~~ ***1281, 1282, 1283 und 1284*** liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster der Unteren Abfallbehörde des Rhein-Erft-Kreises vor. Für den nordwestlichen Teil des Flurstücks ~~1208~~ ***1285*** und für den größten Teil des Flurstücks ~~1197~~ ***1282*** ist aufgrund der Vornutzung Tankstelle ein Altstandort im o.g. Kataster eingetragen (die Eingrenzung des Altstandortes ist unabhängig von Flurgrenzen). Umfangreiche Bodeneingriffe wie z.B. für Bauwerke, Leitungsbau oder im Rahmen der Umgestaltung des Platzes, dürfen nur in vorheriger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises und unter fachgutachterlicher Begleitung vorgenommen werden.

9.15 Nachhaltige Verkehrsentwicklung

Es wird empfohlen, im Rahmen eines Mobilitätskonzepts Maßnahmen umzusetzen, die geeignet sind, auf das individuelle Verkehrsverhalten der Bewohner, Besucher, Beschäftigten und Kunden einzuwirken und eine nachhaltige Verkehrsentwicklung zu begünstigen. Zu den empfohlenen Maßnahmen zählen die Initiierung eines Car-Sharing-Angebots sowie die Errichtung ausreichender Fahrradstellplätze und die Schaffung von Lademöglichkeiten für Elektroautos und Elektrofahrräder. Die genannten Maßnahmen ergänzen die bereits vorhandene sehr gute ÖPNV-Erschließung sowie die gute Fahrradanbindung des Vorhabens.

9.16 Immissionen durch Eisenbahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

~~9.17 Abstand Trafo zum Gebäude~~

~~Der Abstand des Trafos zum Gebäude wurde am 24.03.2023 von der Westnetz AG genehmigt~~.

9.18 Geodätisches Koordinatenreferenzsystem

Die Plangrundlage (sowie der darauf basierende Bebauungsplan) wurde in ETRS89/UTM32N angefertigt und diese entspricht der Darstellung der Örtlichkeit vom Juli 2021, sowie der Darstellung des Liegenschaftskatasters vom 15.11.2023.

Die angegebenen Höhen in [m] beziehen sich auf das amtliche Höhennetz DHHN2016 (NHN-Höhen, Status 170) zur Messzeit 06.07.2021. Als Höhenreferenzpunkt wurden der amtliche Höhenfestpunkt 5006900201 ausgewählt und die Höhe aus dessen Höhenzeitfolge auf die Messzeit extrapoliert und mit 74,783 m festgesetzt.

Kontrolliert und verdichtet wird das Höhenfestpunktfeld (siehe Kartendarstellung) durch den amtlichen Höhenfestpunkt 5006900207 (71,912 m) und die mit Höhenbolzen abgesetzten Festpunkte von RWE-Power 10020 (73,761 m) und 10021 (74,527 m). Die Verdichtung erfolgte per Feinnivellement.

Da das Plangebiet als Bodenbewegungsgebiet ausgewiesen ist und ungleichmäßig absinkt, sind spätere Höhenbezüge durch mehrere, geeignete Höhenfestpunkte (s. textliche Festsetzungen 2.2) in der Nachbarschaft, darunter mindestens ein amtlicher Höhenfestpunkt flächenhaft (Transformation) herzustellen. Die angegebenen Höhen gelten als festgesetzt (Anschluss der Festpunkthöhen unter Zwängung).

Die Festpunkte und deren Höhen können der Koordinatenliste (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 2.2) entnommen werden.

9.19 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da der Antragsteller im Besitz der für die Planung benötigten Grundstücksflächen ist.

9.20 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag ist in der Sitzung am 06.06.2023 im Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr ***~~zu beschließen~~ beschlossen worden und wurde am 24.06.23 vom Vorhabenträger unterschrieben.***

10. Städtebauliche Kennwerte

Plangebietsgröße:	ca. 2399 m^2
Davon anteilig:	
Räumlicher Geltungsbereich VEP	ca. 1.684 m^2
Öffentlich-rechtlicher Bebauungsplan (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung):	ca. 715 m^2

B UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird durch das Büro BFL Langen – Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur erstellt und ist ein eigenständiger Teil dieser Begründung.

Kerpen im Januar 2024

Thomas Marner
Erster und Technischer Beigeordneter