



Begründung mit Umweltbericht:

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 08.10.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes SI 228 C " Kerpener Straße/Goethestraße " gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 9.12.2002 bis 10.01.2003 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.12.2002 benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 17.01.2003 gebeten.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Gegenüber der Beschlussfassung vom 08.10.2002 wurde das Plangebiet des Bebauungsplanes SI 228 C " Goethestraße " von ursprünglich 5,8ha auf ca. 1,3ha erheblich verkleinert.

Die ursprüngliche planerische Intention des BP 228 C war es, einem möglichen Entwicklungsdruck im Bereich der Kerpener Straße, der aufgrund der Entwicklung des Geschäftsbereiches " Neuen Mitte Sindorf " um den ÖPNV – Haltepunkt zu erwarten war, mit entsprechenden planerischen Mitteln zu begegnen. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich des ursprünglich beschlossenen Bebauungsplanes SI 228 C " Kerpener Straße/Goethestraße sehr weitläufig gefasst.

Aufgrund der verzögerten Entwicklung des Bereiches um den S – Bahn - Haltepunkt Sindorf ist der Entwicklungsdruck auf die Kerpener Straße bisher ausgeblieben und zurzeit noch nicht absehbar. Für den nördlichen Teil der Goethestraße zeichnet sich demgegenüber durch zahlreiche Grundstücksverkäufe ein Umbruch ab. In diesem bisher durch eine überwiegend eingeschossige Einfamilienhausbebauung geprägten Bereich, ist bereits im Jahre 2005 ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage gebaut worden. Es häufen sich zurzeit Anfragen für eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich. Ein städtebaulicher Regelungsbedarf ist angezeigt. Aus diesem Grund soll der betreffende Bereich um die Goethestraße überplant werden und als Bebauungsplan SI 228 C "Goethestraße" weitergeführt werden.

Für die - bezogen auf den Aufstellungsbeschluss vom 08.10.2002 - ausgeklammerten Bereiche des ursprünglichen Plangebietes werden nach planerischer Erforderlichkeit gesonderte Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Der Planbereich des Bebauungsplanes SI 228 C " Goethestraße " befindet sich im Ortskern des Stadtteiles Sindorf - im Süden durch die Brechtstraße, im Norden durch die Gartenstraße und im Osten durch die Goethestraße begrenzt. Die westliche Grenze des Plangebietes liegt in einer parallelen Tiefe von ca. 40 m westlich der Goethestraße, und wird u.a.durch die westliche Grenze der Parzelle 943 sowie durch das Grundstück der Kindertagesstätte begrenzt. Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan, die genaue Abgrenzung dem Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.3 Bestehende Situation

Der im Plangebiet befindliche Abschnitt der Goethestraße und der Gartenstraße sind durch eine überwiegend eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt. Im Bereich der Goethestraße wurde im Jahre 2005 ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage errichtet. Die ältesten Gebäude stammen aus den 60 – ziger Jahren. Die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung an der Goethestraße besteht überwiegend aus 2geschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen. Die Gebäude stammen überwiegend aus den 60ziger bis 80 ziger Jahren. Den südlichen Teil des Plangebietes schließt eine Kindertagesstätte ab.



1.4 Geltendes Planungsrecht

1.4.1 Flächennutzungsplan

Der seit 1984 verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen (1. Änderung) stellt in dem Planbereich des Bebauungsplanes SI 228 C für den Abschnitt an der Goethestraße " Wohnbaufläche " dar. Der zukünftige Bebauungsplan SI 228 C wird nach der geplanten Art der baulichen Nutzung aus dem FNP entwickelt.

1.4.2 Bebauungsplan

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan SI 228 C " Goethestraße " umfasst einen Teilbereich des seit dem 07.07.1990 rechtskräftigen Bebauungsplanes SI 219. Die Überplanung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist zur Verwirklichung der planerischen Zielsetzungen des Bebauungsplanes SI 228 C erforderlich.

2. Veranlassung für die Planaufstellung

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen BP 219 ist im Plangebiet eine bis zu 2geschossige Bebauung ohne Höhenbeschränkung zulässig. Nachdem zahlreiche Grundstücke bereits veräußert wurden, wächst der Anspruch die Grundstücke entsprechend den rechtskräftigen Festsetzungen des BP 219 baulich höher auszunutzen. Um eine heterogene Bebauung in diesem Teil Sindorfs möglichst auszuschließen ist ein höherer Regelungsbedarf, z.B. bzgl. der zulässigen Gebäudehöhe planerisch erforderlich.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Planerisches Ziel des Bebauungsplanes SI 228 C " Goethestraße " ist es, durch modifizierte Festsetzungen zur Gebäudehöhe und der Ausweisung von Flächen für Tiefgaragen dem geänderten Anspruch an die bauliche Ausnutzung der Grundstücke im nördlichen Teil der Goethestraße Rechnung zu tragen.

3. Belange von Kindern und Jugendlichen

Durch den Bebauungsplan SI 228 C wird ein bereits durch einen Bebauungsplan überplanter und überwiegend bebauter Bereich erfasst. Zusätzliche Wohnbauflächen werden nicht festgesetzt, es sind lediglich Erweiterungen des Bestandes möglich. Ein zusätzlicher Bedarf an Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, der sich z.B. aus einem Einwohnerzuwachs ergeben würde, ist nicht angezeigt. Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gewährleistet planungsrechtlich eine Ansiedlung von " Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke ". Im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes befinden sich u.a. durch die Kirchen getragene Jugendeinrichtungen. Die im Bereich Goethestraße/Brechtstraße gelegene Kindertagesstätte wird durch den Bebauungsplan SI 228 C in ihrem Bestand gesichert.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die durch die vorhandene Wohnnutzung geprägten Bereiche werden zur Sicherung der Wohnfunktion nach § 4 BauNVO als " Allgemeines Wohngebiet " (WA) festgesetzt. Die nach § 4 (2) Nr.2 BauNVO im WA allgemein zulässigen Nutzungen " die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank – und Speisewirtschaften " sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sowie die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen, weil aus städtebaulichen Gründen in diesen Lagen der Schutz des Wohnens Vorrang genießt. Die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung ist durch fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten im unmittelbaren Nahbereich an der Kerpener Straße, gewährleistet.



- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.2.1 Grundflächenzahl
Definiert wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen. Die Festsetzung der GRZ ist an den Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO orientiert.
- 4.2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Gebäudehöhen werden als Obergrenze der Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt, um eine möglichst homogene Gestaltqualität zu gewährleisten. Die zulässigen maximalen Trauf – und Firsthöhen orientieren sich an den Höhen der bereits im östlichen Teil der Goethestraße errichteten Mehrfamilienhäuser. Die Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf den Bezugspunkt - mittlere Höhenlage der Endausbauhöhe Straße - (Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück). Durch die Festsetzung der Höhe der nicht überbaubaren Fläche soll eine vom Straßenraum aus betrachtete möglichst homogene Höhenlage der Vorgärten erreicht werden und künstlich geschaffene Höhendifferenzen an den Nachbargrenzen verhindert werden.
- 4.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen in baukörperähnlicher Darstellung bestimmt. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehende Bebauung gewährleistet.
- 4.2.4 Bauweise/Stellung baulicher Anlagen
Um eine zu starke bauliche Verdichtung zu verhindern und in Anpassung an die im Planbereich vorhandene, offene Bauweise, wird diese weiterhin festgesetzt.
- 4.3 Fläche für den Gemeinbedarf
Kindertagesstätte
Die Kindertagesstätte an der Goethe – bzw. Brechtstraße wird entsprechend der ausgeübten Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf " Zweckbestimmung " KITA " festgesetzt. Um mögliche bauliche Erweiterungen planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche über den Bestand hinaus erweitert.
- 4.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
Um die Gartenbereiche vor Störungen zu schützen, sind Garagen und private Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in den für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen zulässig. Im rückwärtigen Bereich der Goethestraße ist eine " Fläche für Nebenanlagen – Zweckbestimmung Tiefgarage " festgesetzt worden, um den durch die zulässigen baulichen Erweiterungen zu erwartenden, erhöhten Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen und Stellplätze durch die Unterbringung in Tiefgaragen nachbarschaftsverträglich unterzubringen zu können.
- 4.5 Verkehr
- 4.5.1 Erschließung/ Verkehrsflächen
Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die bestehenden Verkehrsflächen sind in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend ihrer Verkehrsfunktion bzw. – bedeutung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden.
- 4.5.2 ÖPNV
Das Plangebiet verfügt durch die unmittelbare Nähe zum S – Bahn – Haltepunkt Sindorf, sowie über Bushaltestellen an der Kerpener Straße über eine hervorragende Anbindung an das örtliche und überörtliche öffentliche Personennahverkehrsnetz.



- 4.6 Ver – und Entsorgung
Die Ver – und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über bestehende Leitungstrassen.
- 4.6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser
Bzgl. der Verpflichtungen des § 51 a LWG das Regenwasser zu versickern, bzw. ortsnah einem Gewässer zuzuleiten ist für den Bebauungsplan SI 228 C die Ausnahmeregelung des § 51 a Abs. 4 Satz 2 LWG aus folgenden Gründen anzuwenden: Eine nach bisherigem Recht genehmigte Kanalisationsnetzplanung besteht bereits. Diese sieht vor, dass das Niederschlagswasser gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird. Der technische und wirtschaftliche Aufwand, um den Verpflichtungen des § 51 a LWG nachzukommen, (Aufbau eines Trennsystems), wäre unverhältnismäßig, da ein Mischsystem mit Hauptsammler bereits besteht.
- 4.7 Ökologie und Begrünung
Nach § 1 (5) und (7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodes sowie des Klimas zu berücksichtigen. Diese Belange sind im Rahmen des Umweltberichtes (Punkt 5) detailliert untersucht worden.
- Für den Bebauungsplan SI 228 C ist eine ökologische Bilanzierung der durch den zukünftigen Bebauungsplan präjudizierten Eingriffe in den Naturhaushalt durchgeführt worden. Durch die zukünftige Planung entsteht gegenüber der rechtsverbindlichen Planung des Bebauungsplanes SI 219 kein Bedarf an Ausgleichsflächen.
5. Umweltbericht
- 5.1 Einleitung
Der Umweltbericht als zentraler Bestandteil der Umweltprüfung stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar. Die umweltrelevanten Gutachten sind im Umweltbericht einzuarbeiten. Der Umweltbericht stellt in Kurzform die Belange des Umweltschutzes gemäß §1Abs.6 Nr. 7 BauGB dar. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die jeweiligen relevanten Schutzgüter erfasst und die Auswirkung, die der Bauleitplan auf die Umwelt hat, auf ihre Erheblichkeit bewertet. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein beplantes Gebiet im Sinne des § 30 BauGB. Im vorliegenden Fall soll die Überplanung einer Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 219 „Sindorf Mitte“ im Stadtteil Kerpen – Sindorf erfolgen. Besondere ökologische Anforderungen sind bisher nicht erkennbar.
Da sich das Maß der baulichen Nutzung am Bestand orientieren wird, wird dies nach ersten Einschätzungen keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen mit sich bringen. Von daher wird für die nachfolgende Betrachtung die vereinfachte Darstellung des Umweltberichtes in Form einer Checkliste der zu prüfenden Umweltbelange gemäß § 1Abs.6 Nr. 7 unter Darstellung aller erforderlichen Angaben gewählt.
- 5.2 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung:
Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 1,3 ha. Der Bebauungsplan Nr. 228 C " Goethestraße " liegt im Zentrum des Stadtteils Kerpen-Sindorf und wird begrenzt:
- nordwestlich durch die Gartenstraße
 - südwestlich durch eine gedachte Linie zwischen Kerpener Straße und Goethestraße. Diese Linie umschließt den südwestlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche, verläuft weiter bis zur Parzelle Nr.943, die wiederum durch die Grenzlinie südwestlich begrenzt wird. Die Verlängerung stößt auf die Parzelle 1066, die durch die Plangebietsgrenze noch eingeschlossen wird.
 - südöstlich durch die Brechtstraße
 - nordöstlich durch die Goethestraße



5.3 Inhalt und Ziel:

Es handelt sich beim Plangebiet um einen Siedlungsraum, der überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist.

Mit Ausnahme des südlichen Plangebietes, ist der Bereich als WA- Gebiet gewidmet. Es zeichnet sich aus durch eine ausschließlich eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen. Die Gebäude stehen im Wechsel überwiegend traufständig zum Straßenraum. Die ältesten Gebäude stammen aus den 60 - ziger Jahren, die jüngeren überwiegend aus den 80 - ziger Jahren. Einzige Ausnahme stellt ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus dar, welches im Jahr 2005 errichtet wurde.

Zwischen der Brechtstraße und dem WA-Gebiet liegt eine Gemeinbedarfsfläche, auf der sich ein Kindergarten befindet. Neue Wohnbauflächen werden nicht festgesetzt, es sind lediglich Erweiterungen des Bestandes geplant, wobei zukünftig eine Höhenbegrenzung für die Gebäude festgeschrieben wird.

5.4 Beschreibung/Bewertung der Schutzgüter sowie deren Umweltauswirkungen:

| Nr. | Schutzgut | Beschreibung des Bestands | Auswirkungen durch die Planung | Grad der Erheblichkeit |
|-----|---|---|--|------------------------|
| 1 | Mensch/Lärm | ----- | ----- | ----- |
| 2 | Mensch/Erholung | Entsprechend der Analyse der Freiraumversorgung ist das Gelände von der LÖPF als Siedlungsraum eingestuft, der von Wohnbebauung geprägt ist | keine | Nicht erheblich |
| 3 | Mensch/Emissionen | geringes Fahrzeugverkehrsaufkommen im Bereich von Garten- und Goethestraße, keine weiteren Emissionen | keine | Nicht erheblich |
| 4 | Flora Fauna | Lt. Bestanderfassung der LÖBF existiert eine Freifläche (Grünraum von ca. 1050 m ²), die jedoch im BBauP 219 bereits als überbaubare Fläche ausgewiesen ist. Die vorhandene Vegetation auf der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche ist erhaltenswert. Hinweise auf geschützte Arten sind nicht bekannt. | Da die GRZ von 0,4 bestehen bleibt, sich jedoch die Baufenster vergrößern, ist ein Vegetationsverlust gegeben. Mit Ausnahme eines Baumes werden alle übrigen Bäume auf der Gemeinbedarfsfläche als erhaltenswert festgesetzt. | gering |
| 5 | Boden/-schutz, Altlasten und Bodenbelastung | Es liegen weder Altlasten noch Bodenbelastungen vor Die überbaubare Fläche einschließlich der Straßenflächen beträgt ca. 49% | Durch die Vergrößerung der Baufenster und der Option, Tiefgaragenstellplätze anzulegen, findet ein zusätzlicher Eingriff in den Bodenhaushalt statt. Die insg. überbaubaren Flächen liegen bei ca. 57%. | gering |
| 6 | Wasser | Das Grundwasser ist infolge der bergbaubedingten Sumpfungsmaßnahmen stark abgesenkt. Das Niederschlagswasser wird der Kanalisation zugeführt. | keine keine | Nicht erheblich |



| Nr. | Schutzgut | Beschreibung des Bestands | Auswirkungen durch die Planung | Grad der Erheblichkeit |
|-----|--|---|---|------------------------|
| 7 | Klima/Luft | Durch den vorhandenen Vegetationsbestand ist das Mikro-Klima weitestgehend ausgeglichen | Kleinklimatische Beeinträchtigungen werden trotz der geringfügigen Veränderung der Baufenstergröße nicht erwartet. | Nicht erheblich |
| 8 | Landschaft/Landschaftsbild | 2geschossige Wohnbebauung möglich, jedoch ohne Höhenbegrenzung | 2 geschossige Wohnbebauung möglich, jedoch mit Höhenbegrenzung | Nicht erheblich |
| 9 | Natur/ biologische Vielfalt | Bedingt durch die isolierte zentrale Lage ist von keiner ökologischen Vielfalt auszugehen | Zum Rechtsplanentwurf wird eine ökologische Bilanzierung erstellt, durch die die durch die Planung präjudizierten Eingriffe in den Naturhaushalt erfasst und bewertet werden. Aus der Bilanzierung ergibt sich kein Ausgleichsbedarf. | Nicht erheblich |
| 10 | Schutzgut Kultur-sonstige Sachgüter | ----- | ----- | ----- |
| 11 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | Durch das bestehende Planungsrecht liegt ein Versiegelungsgrad(überbaubare Fläche) von ca. 49% vor, wodurch Wechselbeziehungen mit negativen Folgeerscheinungen zwischen den Schutzgütern 4,5,6 und 9 auftreten können. | Eine geringfügige Verschlechterung der negativen Wechselwirkungen liegt bedingt durch die Vergrößerung der Baufenster um ca. 8% (1000m ²) und der Ausweisung der Tiefgaragenplätze vor. | gering |

5.5 Angewandte Untersuchungsmethoden:

Zur Bewertung der Umweltauswirkungen wurde folgende Methoden angewendet:

- der stadtökologische Fachbeitrag (aufgestellt von der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten -LÖPF- des Landes NW 2005) herangezogen.
- Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung zum BP 228 C " Goethestraße " nach der Methode " Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung " sowie
- die für diesen Bereich relevanten Grundwassergleichen-Pläne, die beim Erftverband eingesehen werden können.

5.6 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

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

- Gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BnatschG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)



Stadt Kerpen Bebauungsplan SI 228 C " Goethestraße ", Stadtteil Sindorf

- Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts Wasserhaushaltsgesetz- (WHG)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – (TA Luft)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LG NW)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG)

5.7 Prognose bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung:

Im Stadtökologischen Fachbeitrag (Stand 2005) ist die Planfläche als überwiegend durch Wohnbebauung geprägter Siedlungsraum gekennzeichnet. Wohnungsbezogener Grünraum, der erlebbar wäre, liegt nicht vor. Durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 219 „Sindorf Mitte“ im Stadtteil Kerpen - Sindorf wurden überbaubare Flächen bereits vorgegeben. Auch durch die geringfügige Erweiterung der Baufenster zuzüglich der Tiefgaragenstellplätze ergibt sich in der Umweltbilanz insgesamt keine weitergehende negative Beeinträchtigung. Dies spiegelt sich auch anhand der tabellarischen Bewertung wieder.

5.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Eine Verpflichtung zur Prüfung von Alternativen besteht nicht, da der Bauleitplan die Ziele und den Schutzzweck von FFH-Gebieten /Vogelschutzgebieten nicht berührt. Anderweitige Planungsalternativen kamen nicht in Betracht, da die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kerpen liegen, die für dieses Plan-Gebiet Wohnbaufläche vorsehen. Der zukünftige Bebauungsplan SI 228 C " Goethestraße " wird nach der geplanten Art der baulichen Nutzung aus dem FNP entwickelt.

5.9 Geplantes Monitoring:

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, begrenzt sich die Überwachung auf die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben, die sich aus der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergeben.

5.10 Zusammenfassung:

Der Bebauungsplan Nr. 228 C "Goethestraße " im Stadtteil Kerpen – Sindorf wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 219 Sindorf Mitte entwickelt. Es handelt sich um eine im Zentrum von Sindorf liegende Innenbereichsfläche. Die zu überplanenden betroffenen Flächen sind nicht als ökologisch wertvoll einzustufen. Sowohl die biotischen wie auch die abiotischen Prüffaktoren lassen anhand der vorgenommenen Umweltprüfung keine über das Maß hinausgehende negative Beeinträchtigung erkennen. Lediglich bei den Schutzgütern Boden und dem Schutzgut Flora/Fauna sowie bei den Wechselbeziehungen ist eine geringe Beeinträchtigung zu erkennen. Diese Beeinträchtigung wird jedoch durch das städtebauliche Ziel im Plangebiet eine Höhenbegrenzung der Gebäude festzuschreiben, komprimiert.

6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

6.1 Allgemeine Ziele

Aufgabe der Bauleitplanung ist nach § 1 (5) BauGB neben der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung insbesondere auch die Erhaltung, Erneuerung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Ziel des Bebauungsplans ist u.a. die Entwicklung einer qualitätsvollen Ergänzung des bestehenden Wohnquartiers, und eine Einfügung in den Charakter der umgebenden Baustruktur. Aus diesen Zielvorstellungen begründen sich die getroffenen Gestaltungsvorschriften auf bauordnungsrechtlicher Grundlage:

Die gem. § 9 (4) BauGB in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften sollen zu einem ausgewogenen Straßen- und Ortsbild führen. Dieses hängt in hohem Maße von der Gestaltung der Gebäude, sowie der Neben- und Werbeanlagen sowie der Freiflächen ab.



Die getroffenen Vorschriften zu Gebäudehöhe, Dachformen und -gestaltung zielen darauf ab, in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Grundstruktur der Bebauung festzulegen.

6.2 Dachgestaltung

Die Vorschriften zur Gestaltung von Dachaufbauten bzw. -einschnitten definieren einen Gestaltungsrahmen, der eine homogene Grundstruktur der Bebauung sicherstellt, im Einzelfall aber Gestaltungsspielraum belässt.

Gebäude mit Licht – reflektierenden Dacheindeckungen stellen bei intensiver Sonneneinstrahlung durch die starke Blendwirkung eine unzumutbare Belastung für die umgebende Bebauung dar. Durch den Ausschluss dieser Materialien soll dieses verhindert werden.

6.3 Freiflächen

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

6.4 Werbeanlagen

Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass der Charakter der Wohngebiete nicht beeinträchtigt wird.

7. Hinweise

Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan SI 228 C sind aufgrund von Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) und BauGB eingegangen sind, aufgenommen worden.

8. Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist kein öffentliches Bodenordnungsverfahren notwendig.

9. Kosten und Finanzierung

Da die öffentlichen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Umsetzung des Bebauungsplanes SI 228 C keine Haushaltsmittel der Stadt Kerpen in Anspruch genommen.

10. Strukturdaten

| | |
|--|---------|
| Plangebietsgröße: | 1.29 ha |
| Anteil Wohnbauflächen (Bestand + Planung) | 0.71 ha |
| Fläche für den Gemeinbedarf „ KITA “ | 0.22 ha |
| BAULAND insgesamt | 1.07 ha |
| Grünflächen Planung (externe Ausgleichsfläche) | |

Kerpen, Oktober 2006

gez.
K.H. Mayer
Amtsleiter