

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

- 1.1 Bisheriges Verfahren
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Bestehende Situation
- 1.4 Flächennutzungsplan

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Begründung der Planinhalte

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
- 3.4 Fläche für Gemeinbedarf
- 3.5 Verkehrsflächen
- 3.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 3.7 Ökologie und Begrünung
- 3.8 Ver- und Entsorgung
- 3.9 Altlasten
- 3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Bodenordnung

5. Erschließung und Durchführung der Hochbaumaßnahmen

6. Kosten

7. Strukturdaten

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 24.09.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 "Kunibertusstraße/ Domkauer Weg" gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Der frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs.1 BauGB wurde durch den Aushang von Planunterlagen und schriftlichen Erläuterungen im Rathaus Kerpen in der Zeit vom 17.09. bis 9.10.1992 entsprochen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.09. bis 16.10.1992 durchgeführt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteiles Kerpen-Blatzheim und erstreckt sich:

- im Norden bis zum Kerpener Weg
- im Osten bis zur östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 443
- im Süden und Westen bis zum Domkauer Weg einschließlich der beiden südlich des Domkauer Weges befindlichen Kirchengrundstücke.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan Nr. 227 im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.3 Bestehende Situation

Die im Westen gelegene Teilfläche des Bebauungsplangebietes, zwischen dem Domkauer Weg, der Kunibertusstraße und dem Kerpener Weg, ist bis auf wenige Grundstücke entsprechend den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BL Nr.1 / 1.Änd. bereits bebaut.

Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienwohnhäusern in Flachdachbauweise. An der Kunibertusstraße besteht eine Hausgruppe aus 4 Reihenhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern.

Die südlich des Domkauer Weges liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde. Im Eckbereich Kunibertusstraße / Domkauer Weg steht das evangelische Kirchenhaus. Westlich und südlich der Kirche liegen unbebaute Grundstücke brach.

Die Flächen östlich der Kunibertusstraße werden derzeit landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt und grenzen im Norden sowie im Osten an die freie Feldflur an.
Im Eckbereich des Kerpener Weges mit der Kunibertusstraße befindet sich eine erhaltenswerte Gehölz- und Baumgruppe.

1.4 Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes *Wohnbaufläche*, für eine kleinere Teilfläche südlich des Domkauer Weges *Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung "*Kirche*" dar.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen den Zielvorstellungen des Bebauungsplanes BL Nr. 227.

Die erforderliche Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes BL Nr. 227 sind Teil des seit dem 2.11.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änderung. Dieser Bebauungsplan setzt neben der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet südlich des Domkauer Weges Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "*Kirche*" fest. Des weiteren setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan ein- bis dreigeschossige Bebauung in offener und geschlossener Bauweise und "*Fläche für Tiefgarage*" im östlichen Planbereich fest.

Für den überwiegenden Teil des Gebietes sind Dachneigungen von 0 bis 7° festgesetzt. Westlich der Kunibertusstraße können Gebäude mit 30° geneigten Dächern errichtet werden.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Familienheimbebauung zu schaffen, unter Berücksichtigung ökologischer Belange.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird daher insbesondere eine Reduzierung der Geschossigkeit sowie die Verminderung des Anteils der überbaubaren Flächen angestrebt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen des weiteren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Geschoßwohnungen sowie zum Ausbau der Dachgeschosse, geschaffen werden.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird zudem in den noch unbebauten Teilflächen gegenüber der Ursprungsplanung eine Verbesserung der städtebaulichen Qualität angestrebt.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden für das Plangebiet WA - Allgemeines- und WR - Reines Wohngebiet festgesetzt.

Diese Festsetzung ist begründet in der bereits vorhandenen Nutzung innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sowie in dem Ziel der Planung, die Art der baulichen Nutzung für die unbebauten Bereiche fortzuführen.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend dieser Zielvorstellung für den überwiegenden Teil der noch unbebauten Flächen WR - Reines Wohngebiet fest.

Die Wohnnutzung wird für diese Flächen als eindeutig vorrangige Nutzung herausgestellt. Zum Schutz dieser angestrebten Wohnruhe werden daher in den textlichen Festsetzungen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung von WA - Allgemeinen Wohngebieten ist zum einen in der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur und zum anderen in der Zielvorgabe der Planung begründet, innerhalb dieser Flächen neben dem Wohnen auch z.B. Nahversorgungseinrichtungen zuzulassen.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluß der Nutzungen gem. Ziffer 4 und 5 ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig Wohnen zuzulassen. Darüber hinaus sollen durch den Ausschluß Störungen innerhalb der vorhandenen und geplanten reinen Wohnbebauung und der dazugehörigen Freiflächen vermieden werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und dem Ziel der Planung, an dem Standort die Voraussetzung für vorwiegendes Wohnen zu schaffen.

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

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen den Höchstwerten des § 17 BauNVO und sind begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis maximal 40 % der Grundfläche zuzulassen.

Um die Zielsetzung der Planung, die Höhen der vorhandenen Bebauung im Mittel nicht zu überschreiten, nicht zu gefährden, setzt der Bebauungsplan neben der GRZ und den

Geschoßzahlen innerhalb der unbebauten Grundstücksflächen, östlich der Kunibertusstraße und südlich des Domkauler Weges, zusätzlich maximale Gebäudehöhen fest. Innerhalb der bereits bebauten Grundstücksflächen westlich der Kunibertusstraße wurde auf die Festsetzung von detaillierten Gebäudehöhen verzichtet und zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung neben der Grundflächenzahl (GRZ) lediglich die Geschoßzahl festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Vorfeld der Planung von der Stadt Kerpen die maximal mögliche Wohndichte des rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes gegenübergestellt. Aufgrund der neuen Festsetzungen kann die Bruttowohndichte gegenüber dem alten Bebauungsplan um etwa die Hälfte reduziert werden (s. hierzu Ziffer 3.7).

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird die offene, abweichende und für ein Grundstück die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird zum einen Einfluß auf die Baudichte genommen sowie zum anderen ein ausreichender Spielraum möglicher Gebäudeformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen) angeboten.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise für eine Teilfläche westlich der Kunibertusstraße ist begründet in der Festsetzung des seit dem 2.11.74 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1, 1.Änd. Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind die Gebäude einseitig auf der Grenze zu errichten. Da diese Teilflächen durchgängig nach den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes realisiert wurden, wird die abweichende Bauweise in den Bebauungsplan Nr. 227 übernommen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption (raumbildende Gebäudestellungen) setzt der Bebauungsplan für 3 Teilbereiche östlich der Kunibertusstraße ebenfalls die abweichende Bauweise fest. In den mit **a*** gekennzeichneten Flächen sind zur Verkehrsfläche hin Baulinien festgesetzt.

Die seitliche und rückwärtige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Baugrenzen bestimmt.

Aufgrund der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen müssen die Gebäude innerhalb dieser Teilflächen an der Baulinie errichtet werden, dürfen jedoch innerhalb der Baugrenzen im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl seitlich und rückwärtig beliebige Grundstücksflächen überdecken.

Durch die Festsetzung, daß innerhalb der nach Landesrecht einzuhaltenden Abstandfläche bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen oder Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zu errichten sind, soll das Ziel der Planung gesichert werden, wonach jeweils am Ende der Stichstraßen eine halbkreisförmig angeordnete geschlossene Baustruktur entstehen soll.

Die Festsetzung von geschlossener Bauweise für die zweigeschossige Bebauung östlich der Kunibertusstraße ist in dem Ziel begründet, an dem Standort das städtebauliche Konzept mit der L-förmig angeordneten, geschlossenen Bebauung planungsrechtlich abzusichern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und großzügig umfahren (auch innerhalb der bebauten Flächen), so daß die Bebauungsabsichten und auch mögliche Erweiterungen nach den jeweiligen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

3.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der tatsächlichen Nutzung und den Zielen der Planung, diese Nutzung auch künftig planungsrechtlich zu sichern, für eine Teilfläche im Eckbereich Domkauler Weg /Kunibertusstraße *Fläche für Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Kirche* fest.

3.5 Verkehrsflächen

Die vorhandene Bebauung westlich der Kunibertusstraße wird weitestgehend unmittelbar von den tangierenden Straßen erschlossen.

Zur Erschließung einiger im Innenbereich liegender Grundstücke setzt der Bebauungsplan befahrbare Wohnstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche fest. Die festgesetzten Flächen werden bereits heute weitestgehend zur Erschließung bestehender Gebäude im Innenbereich genutzt. Über den Stichweg im Mittelteil (z. T. auf dem Flurstück Nr. 404) dieser Teilfläche sollen künftig 3 freistehende Einfamilienwohnhäuser erschlossen werden. Die Verkehrsflächenbreite wurde entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE `85) festgesetzt, wonach für Anliegerstraßen und -wege Fahrgassenbreiten von 3,0 m ausreichend bemessen sind, wenn die Verkehrsstärke sehr gering ist und dieser Weg selten von Lkws befahren wird.

Zur Erschließung der geplanten Einzel- und Doppelhäuser südlich des Domkauler Weges setzt der Bebauungsplan eine kurze Stichstraße als verkehrsberuhigten Bereich, der in einem Wendepunkt endet, fest.

Die Erschließung der Flächen östlich der Kunibertusstraße erfolgt etwa vom Knickpunkt der Straße in östlicher Richtung. Durch die Anbindung an dieser Stelle kann ein flächensparendes Erschließungssystem mit kurzen Stichstraßen angelegt werden.

Die städtebauliche Qualität einer Planung wird neben der Stellung und Anordnung der Bebauung in erheblichem Umfang durch die Art der Gestaltung von Straßen und Plätzen beeinflusst.

Aufgrund der Zielsetzung der Planung und der daraus resultierenden festgesetzten überbaubaren Flächen östlich der Kunibertusstraße besteht durch die raumbildende Gebäudestellung im Bereich der geplanten Geschoßwohnungen die Möglichkeit zur Anlage

von großflächigen begrünten Freiflächen, die zum Teil für den ruhenden Verkehr genutzt werden können.

Des weiteren sollen durch die Festsetzung des Fußgängerbereiches die Voraussetzungen zur Gestaltung einer Platzfläche geschaffen werden. Mit dieser Festsetzung soll zum einen die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers geweckt und zum anderen die gewünschte städtebauliche und stadtgestalterische Freiraumqualität innerhalb des Plangebietes verbessert werden.

Zur Unterstützung der oben aufgeführten Zielsetzung wurden die neu anzulegenden Verkehrsflächen insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, daß die innere Aufteilung der Verkehrsflächen im förmlichen Bebauungsplan nicht im Detail festgesetzt, sondern den Anforderungen in der Ausbauplanung angepaßt wird.

3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, werden Garagen und Stellplätze nur an bestimmten Stellen sowie Nebenanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.

Hierdurch wird sichergestellt, daß die dem Wohngebietscharakter entsprechende Wohnruhe nicht beeinträchtigt wird.

Es ist Ziel der Planung, die Flächen für den ruhenden Verkehr in direktem Umfeld der jeweiligen Bebauung ebenerdig anzulegen.

3.7 Ökologie und Begrünung

• Allgemeines

Nach § 1 Abs.5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen.

Das erfordert dort, wo Schäden oder Mängel erkennbar sind, positive Maßnahmen zu deren Beseitigung oder Ausgleich.

Der Bebauungsplan Nr. 227 setzt für die bauliche Nutzung des Plangebietes nach § 3 und 4 BauNVO WR- Reine- und WA- Allgemeine Wohngebiete fest. Wohngebäude und ihre nach Lage und Anordnung im einzelnen zuzuordnenden Nebenanlagen werden, wie in § 4 (3) Nr. 4 des Landschaftsgesetzes NW vorgesehen, nicht als Eingriff gewertet.

Die erschließungstechnische Inanspruchnahme von z.Zt. noch überwiegend brachliegenden Flächen des Plangebietes stellt zum Zeitpunkt der Realisierung dieser Maßnahmen einen

Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen dar. Der Verursacher eines Eingriffes ist entsprechend § 8 (2) Bundesnaturschutzgesetz und § 4 (4) Landschaftsgesetz NW verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

auszugleichen. Unabhängig vom Zeitpunkt des Eingriffes sind bei der Aufstellung eines Bauleitplanes gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Da der Bebauungsplan bei Rechtskraft die Zulässigkeit einer Zahl von Eingriffen in Natur und Landschaft präjudiziert, ist es erforderlich, daß die zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild mittels eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Ausgleichsbilanzierung) ermittelt, bewertet und dargelegt werden.

- **Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet ist Teil des seit dem 02.11.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änderung.

Dieser Bebauungsplan setzt neben der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet südlich des Domkauer Weges Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche" fest. Des weiteren setzt der Bebauungsplan ein- bis dreigeschossige Bebauung in offener und geschlossener Bauweise und eine Fläche für eine Tiefgarage im östlichen Planbereich fest.

- **Vorgaben zur Ausgleichsbilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Der überwiegend bebaute Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 227 wurde bei der Flächenbilanzierung nicht berücksichtigt, da aufgrund der zukünftigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 227 in den bebauten Bereichen keine ausgleichsrelevanten Eingriffe nach Landschaftsgesetz präjudiziert werden.

Aus diesem Grund sind bei der vorliegenden Flächenbilanzierung nur die z. Zt. unbebauten Flächen berücksichtigt worden, in denen durch Festsetzung des zukünftigen Rechtsplanes ausgleichspflichtige Eingriffe nach Landschaftsgesetz ermöglicht werden können.

Um den konkreten Eingriff in die jeweilige Fläche anschaulich darstellen zu können, wurden die von Eingriff in Natur und Landschaft betroffenen Teilbereiche des Bebauungsplanes in die Flächen A, B und C unterteilt (s. Ziffer 7 "Strukturdaten").

- **Ökologische Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich nach Einordnung der Naturraumgruppen Nordrhein-Westfalens in der Gruppe 3 "Tiefeland" (Lößborde).

Es lassen sich im Plangebiet drei unterschiedliche Vegetationsstrukturen unterscheiden:

Teilfläche A : Gartenbrache mit geringem Gehölzbestand

Teilfläche B : Artenarme Intensivfettwiese- ehemals ackerbaulich genutzt

Teilfläche C : Intensiv genutzte Ackerfläche ohne Wildkrautfluren.

Östlich des Kreuzungsbereiches Kerpener Weg / Kunibertusstraße befindet sich eine Baumgruppe, die bei der Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt worden ist, da sie planerisch in ihrem Bestand gesichert wird und durch zukünftige Planungen nicht beeinträchtigt wird.

- **Flächenbilanzierung nach Froelich und Sporbeck**

Durch die Bebauung der Fläche mit Wohngebäuden werden keine hochwertigen Biotope zerstört oder belastet, die eingriffsmindernd zu berücksichtigen wären.

Wohngebäude und ihrer nach Lage und Anordnung im einzelnen zuzuordnenden Nebenanlagen wurden, wie in § 4 (3) Nr. 4 des Landschaftsgesetzes NW vorgesehen, nicht als Eingriff gewertet.

Nach der für die 3 Teilflächen detailliert durchgeführten Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen läßt sich feststellen, daß innerhalb des Plangebietes der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Festsetzung des Bebauungsplanes präjudiziert werden, geleistet werden kann.

Insgesamt ergibt sich ein Überhang von ca. 1.170 qm Ausgleichsfläche.

Die für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Anpflanzungen und Flächenausweisungen sind durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB im Bebauungsplan aufgenommen.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführte Artenliste ist für zukünftige Anpflanzungen bindend.

- **Begrünungsmaßnahmen**

Wie bereits ausgeführt, sind größere zusammenhängende Begrünungsmaßnahmen nur noch im Ostteil des Plangebietes möglich.

Der Bebauungsplanentwurf enthält verschiedene zeichnerische und textliche Festsetzungen bezüglich der Gesamtbegrünung des Plangebietes. Neben öffentlichen Grünflächen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die zur Bepflanzung der öffentlichen Räume und der Stellplatzbereiche führen.

Im einzelnen wurden folgende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen:

- **Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Der Bebauungsplan setzt zur freien Feldflur, zum Wirtschaftsweg im Norden des Plangebietes und zwischen den Bauflächen, mit den offenen und geschlossenen Bauweisen, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" fest.

Das Ziel dieser Festsetzung ist es, die angestrebte städtebauliche Qualität der Planung durch eine adäquate Freiraum- und Grüngestaltung zu unterstützen.

Des weiteren kann mit der Festsetzung von öffentlicher Grünfläche ein Anteil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes geleistet werden.

- Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Ziel dieser Festsetzung ist es, bestimmte Teilflächen des Bebauungsplanes für Zwecke des Natur- und Landschaftsschutzes zu sichern.

Mit der Festsetzung von öffentlicher Grünfläche i.V. mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird ein wesentlicher Anteil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes geleistet.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan setzt auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der geplanten Geschosswohnungen östlich der Kunibertusstraße Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest.

Die Pflanzvorschriften im Bereich der Stellplatzanlagen sollen zum einen den Anteil der Versiegelung reduzieren und zum anderen zur Verbesserung des visuellen Eindruckes des Gesamtgebietes beitragen.

Des weiteren wird durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen das angestrebte Ziel einer intensiven Durchgrünung des Plangebietes, i.V. mit den übrigen Begrünungsmaßnahmen, erreicht.

- Begrünung der Stellplätze

Die Bepflanzung der Stellplatzflächen mit Bäumen gemäß der Artenliste ist Teil des gesamten Begrünungskonzeptes und soll zur angestrebten positiven Gesamtbegrünung des Gebietes beitragen.

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen soll das Ziel der Planung sichern, die vorhandene Baumgruppe auch künftig in ihrem Bestand zu erhalten.

- Straßen- und wegebegleitende Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen fest.

Die Aufteilung innerhalb der Verkehrsflächen wird zu einem späteren Zeitpunkt in Form einer Freiflächenplanung erarbeitet.

Das Ziel der Stadt Kerpen, die öffentlichen Verkehrsräume intensiv mit geeigneten Straßenbäumen gemäß der Artenlisten zu bepflanzen, wird ebenso im Rahmen dieser Detailplanung erarbeitet.

Die genauen Standorte der geplanten Bäume bleiben den weitergehenden Planungen vorbehalten.

- Artenliste

Die durch die Artenliste festgesetzte Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation der im Umfeld des Plangebietes natürlicherweise vorkommenden Pflanzenarten.

Durch die festgesetzte Artenauswahl soll die Anpflanzung exotischer, nicht standortgerechter Pflanzen verhindert und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden daß sich Teillebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzengemeinschaften bilden können.

3.8 Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muß lediglich für die Neubebauung ergänzt werden.

Die Schmutzwässer werden über vorhandene Kanaltrassen zur Kläranlage Kenten abgeführt.

Für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes BL Nr. 227 besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung bereits Planungsrecht. Die anfallende Schmutzwasserfracht ist in den Kapazitätsberechnungen für das Klärwerk Kenten somit schon enthalten.

Die Planung zur Sanierung und Erweiterung der Kläranlage Kenten ist bereits eingeleitet. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes trägt gegenüber des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BL Nr.1 / 1.Änd. einen erheblichen Anteil zur Reduzierung der Einwohnerwerte bei.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Vorfeld der Planung von der Stadt Kerpen die maximal mögliche Wohndichte des rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Aufgrund der neuen Festsetzungen kann die Bruttowohndichte (und damit die Zahl der Einwohnerwerte) gegenüber dem alten Bebauungsplan um etwa die Hälfte reduziert werden.

Zur Entlastung des Kanalsystems wird empfohlen, das gesamte Dachflächenwasser wieder dem Grundwasser zuzuführen.

Im Vorfeld der Planung ist untersucht worden, ob innerhalb des Plangebietes die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser über belebte Bodenzonen an zentraler Stelle versickern zu lassen.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange wurde jedoch insbesondere wegen der unverhältnismäßig hohen Kosten von einer zentralen Einspeisung abgesehen und vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung die Versickerung von Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Schutz der Grundwasserbeschaffenheit sollen nur unbelastete Dachflächenwasser auf den Grundstücken versickern, die Entwässerung der Stellplatzflächen erfolgt über die öffentliche Kanalisation.

3.9 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 BauONW

Die geplante Neubebauung soll die vorhandenen Baustrukturen aufnehmen und in positivem Sinn fortsetzen. Es ist daher erforderlich, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen gestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauONW zu treffen.

Die planerische Intention ist es, die Grundlage zur Errichtung einer charakteristischen, homogenen Ortsrandbebauung zu schaffen, die ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweist, wobei als ortstypisch die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes und im weiten Umfeld zu sehen ist.

Über die Vorschriften bezüglich der Fassadengliederung und Festsetzung des Anteils von Dachaufbauten und Dacheinschnitten soll die o.gen. Zielsetzung erfüllt werden.

Mit den festgesetzten Firstrichtungen wird die vorhandene ortstypische Struktur für das Plangebiet fortgesetzt und zugleich das städtebauliche und stadtgestalterische Ziel für die Neubebauung östlich der Kunibertusstraße unterstützt.

Trotz der gestalterischen Vorschriften verbleiben den Architekten und Bauherrn noch ausreichende Gestaltungsspielräume zur Verwirklichung ihrer individuellen Planvorstellungen.

4. Bodenordnung

Zur Realisierung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Es ist eine Durchführung als Trägermaßnahme ggf. auch durch mehrere Träger vorgesehen.

5. Erschließung und Durchführung der Hochbaumaßnahmen

Die Erschließung und Bebauung der mit * gekennzeichneten WA - Allgemeinen Wohngebiete wird als Trägermaßnahme durchgeführt.

6. Kosten

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 227 werden folgende überschlägig ermittelten Kosten entstehen:

Grunderwerb:	700.000,--DM
Erschließung:	800.000,--DM
Grünflächen und Anpflanzungen	230.000,--DM

Gesamtkosten	1.730.000,--DM

Die Finanzierung dieser Beträge erfolgt aus Beiträgen der Anlieger und aus Haushaltsmitteln der Stadt Kerpen.

7. STRUKTURDATEN

Ortsteil: BLATZHEIM	M. 1 : 10.000
BP Nr.: BL 227	
Bezeichnung: KUNIBERTUSSTRASSE/ DOMKAULER WEG"	

Plangebietsgröße:	ca. 5,3 ha
-------------------	------------

DAVON ANTEILIG:	Größe
Wohnbaufläche (Bestand: 1,15 ha / Planung: 2,5 ha)	3,65 ha (69 %)
gemischte Baufläche	-
gewerbliche Baufläche	-
Sonderbaufläche	-
Zubehörfläche (Fläche für Gemeinbedarf)	0,18 ha (3,5 %)
BAULAND	<u>3,83 ha (72,5 %)</u>
Verkehrsfläche (Bestand: 0,65 ha / Planung: 0,43 ha)	1,08 ha (20 %)
Grünfläche	0,39 ha (7,5 %)
sonstige Flächen	-
BAUGEBIET	5,3 ha (100 %)

Teilplanungsgebiet A / B / C

a = 4,15 ha

Wohndichte geplant Ø: 105	EW 7 ha	280 EW
Siedlungsdichte:	67 EW / ha	
Bruttogeschößfläche: ca. 11.492 m ²		
Bebauung	EH: ca. 31	DH: ca. 27
	RH: ca. 7	Geschoßwhgsbau: 1
Zahl der Häuser: ca. 66		

Zahl der Stellplätze (öffentlich): 20 + x (Straße) (privat): 1,5 Stpl. / WE

Kerpen, den 2. August 1993