

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Vorgaben
 - 1.1 Bisheriges Verfahren
 - 1.2 Geltungsbereich
 - 1.3 Situation
 - 1.4 Flächennutzungsplan/Bebauungsplan
2. Ziel und Zweck der Planung
 - 2.1 Kinder- und Jugendfreundlichkeit
3. Begründung der Planinhalte
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - 3.4 Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - 3.5 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - 3.6 Ver.- und Entsorgung (gem. § 9 (1) Nr. 12-14 BauGB)
 - 3.7 Ökologie und Begrünung (gem. § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
 - 3.7.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)
 - 3.7.2 Ausgleichsflächen
 - 3.8 Altlasten (gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB)
4. Bodenordnung
5. Kosten und Finanzierung

1. ALLGEMEINE VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der B-Plan BU Nr. 4 ist mit der Bekanntmachung vom 14.04.1970 rechtskräftig geworden. Der Änderungsbeschluss für die 4. Änderung des B-Planes BU Nr. 4 ist erstmals durch den Rat der Stadt Kerpen am 24.10.1995 gefasst worden.

Da die Kosten für die Erschließung in diesem Konzept zu hoch waren, ist seitens der Verwaltung ein Alternativentwurf erstellt worden.

Mit diesem Entwurf hat der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr am 30.01.2001 erneut der Änderungsbeschluss gefasst worden.

Da das Planverfahren für diesen Bebauungsplan durchgeführt wurde, kann nunmehr der Satzungsbeschluss vom Rat der Stadt Kerpen am 18.09.2001 gefasst werden.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BU Nr. 4/4. Änderung liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteils Buir und wird umgrenzt:

- Östlich durch die Wohnbebauung Flurstück 188, 189, 190, 191 und 192
- Südlich und westlich durch die Wegeparzellen der „Voigtstraße“
- Nördlich durch die Wegeparzellen der „Broichstraße“

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus einem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

1.3 Situation

Der Bereich des ehemaligen Bauhofes stellt sich derzeit als Brachfläche dar. Westlich schließt sich eine Grünfläche mit ihrem Baumbestand an. Im südlichen Bereich des Plangebietes grenzt die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ an. Das Plangebiet wird umgrenzt mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung.

1.4 Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen (1. Änderung) weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus. Der zu ändernde Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Broichstraße“ setzt für die zu ändernde Teilfläche Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ fest. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ soll in der 4. Änderung des Bebauungsplanes gesichert und erhalten werden.

ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die inmitten eines Wohngebietes gelegene Teilfläche des ehemaligen städtischen Bauhofes Buir einer Einfamilienhausbebauung in Form von 4 - Doppelhaushälften zuzuführen.

Durch die prägende Bebauung der Umgebung und den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Broichstraße“ wird eine max. zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Gebäudestellung und Bauweise sollen sich an denen der Umgebung orientieren.

Die westlich an die künftige Wohnbebauung angrenzende öffentliche Grünfläche mit ihrem Baumbestand stellt ein Ortsbild prägendes Merkmal dar. Ein Teil dieser Fläche wird in ihrem

Bestand gesichert.

Die südlich an das Plangebiet angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ soll gesichert und erhalten werden.

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird für beide Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB „Baum- und Strauchgruppen und Einzelbäume“ festgesetzt.

2.1 Kinder- und Jugendfreundlichkeit

Der innerhalb des Plangebietes bestehende Spielplatz wird in seinem Bestand gesichert. Da es sich bei dieser Änderung lediglich um die Planung von 4 Doppelhaushälften handelt, sind weitere Maßnahmen nicht erforderlich.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der Ausweisung als Wohnbaufläche durch den FNP der Stadt Kerpen und in Anlehnung an die prägende Bebauung der Umgebung wird der Änderungsbereich als „reines Wohngebiet“ festgesetzt.

Zum Schutz der vorrangig beabsichtigten Wohnnutzung wird im WR-Gebiet gem. § 1 (6) BauNVO festgesetzt, dass die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzung soll die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung vor Belästigungen durch mögliche angrenzende Nutzungen geschützt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

In Anpassung an die angrenzende Bebauung wird der Änderungsbereich zweigeschossig festgesetzt.

Die Festsetzung der Geschossigkeit, der GRZ und der Traufhöhe orientiert sich an der umliegenden vorhandenen Bebauung.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 u. 3 BauGB)

Als Bauweise wird eine bis zu zweigeschossige Doppelhausbebauung vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich mit Baugrenzen umfasst, um den individuellen Spielraum für die Bebauung nicht einzuengen.

3.4 Nebenanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Gem. § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Gebäudeabständen + 1m über die hintere Gebäudekante hinaus zulässig, da eine Flächenversiegelung der Wohngärten verhindert werden und ein hohes Maß an durchgrünten Freiflächen geschaffen werden soll. Außerdem soll durch den Ausschluss der Stellplätze und Garagen in den Wohngärten die Wohnruhe der Anwohner gesichert werden.

Gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO sind Einrichtungen im Sinne der Kleintierhaltung und Warenautomaten als untergeordnete Nebenanlagen im WR-Gebiet unzulässig, um eine Lärmbelastung in der Wohnnutzung, die durch die Benutzung eines Warenautomaten und der Haltung von Kleintieren entstehen könnte, zu verhindern.

3.5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über die Broichstraße.
Die beiden Zugänge zum Spielplatz sind von der Voigtstraße aus zu erreichen.

3.6 Ver- und Entsorgung

(gem. § 9 (1) Nr. 12 - 14 BauGB)

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich für die Neubebauung ergänzt werden.
Da das Plangebiet in einem Bereich liegt, der schon bebaut ist, wird das Niederschlagswasser aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung abgeleitet.
Eine Festsetzung nach § 51 a (1) LWG ist daher nicht möglich und ließe den technischen und wirtschaftlichen Aufwand unverhältnismäßig werden.

3.7 Ökologie und Begrünung

(gem. § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

3.7.1 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)

Die gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sollen dazu beitragen, das Plangebiet mit Grünflächen einzurahmen.

3.7.2 Ausgleichsflächen

Aufgrund § 4 des Landschaftsschutzgesetzes NW 1990 sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 mit der Festsetzung Gemeinbedarfsfläche mit der Widmung Bauhof setzte z. Z. großzügig dargestellte überbaubare Fläche fest, die derartige Festsetzungen zum Ausgleich nicht vorsah.

Aufgrund dieser Situation ist es nunmehr Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, sowohl den Belangen des Naturschutzes als auch dem Wohnbedarf Rechnung zu tragen.

Zum erheblichen Ausgleich der Interessen zwischen Wohnbedarf und Naturschutz ist durch planerische Festsetzungen eine Verbesserung zum Ursprungsplan erreicht worden.

3.8 Altlasten (gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde eine Untersuchung des Standortes (ehemaliger Bauhof der Stadt Kerpen) hinsichtlich potentieller Kontaminationen aufgrund der vorangegangenen Nutzung durchgeführt.

Es wurden seitens der Stadt Kerpen zwei Gutachten in Auftrag gegeben. Das erste Gutachten wurde von Dr. Tillmanns und Partner GmbH im Jahr 1995 und das zweite Gutachten von dem Büro Mayat Consulting im Jahr 1999 erstellt.

Aufgrund der Aussage der Gutachten liegt keine Altlast mit Auswirkungen auf eine künftige Wohnnutzung vor. Da das Ergebnis negativ ausgefallen ist, kann die Altlastenverdachtsfläche einer Bebauung zugeführt werden.

Aus Sicherheitsgründen wird im Bebauungsplan die Fläche als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Vorsorglich werden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Maßnahmen aufgezeigt.

4. BODENORDNUNG

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt und werden auch von ihr vermarktet.

5. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Kosten der Ver- und Entsorgungsleitungen und die eventuelle Abtragung des Baugrunds werden frühzeitig im Haushalt angemeldet.

Kerpen, im Juli 2001

Mayer
Amtsleiter 34