

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Vorgaben

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Situation
- 1.3 Vorhandenes Planungsrecht

2. Ziele und Zwecke der Planung

3. Belange von Kindern und Jugendlichen

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Bauliche Nutzung

- 4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 4.1.3 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 4.1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- 4.2.1 Äußere Erschließung
- 4.2.2 Innere Erschließung
- 4.2.3 Ruhender Verkehr

4.3 Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 bis 14 BauGB)

- 4.3.1 Ver- und Entsorgungsflächen
- 4.3.2 Versickerung

4.4 Ökologie und Begrünung (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB und § 9 (1a) BauGB)

- 4.4.1 Allgemeines
- 4.4.2 Ausgleichsflächen
- 4.4.3 Grünflächen (privat/öffentlich)

4.5 Immissionen (§ 9 (1) 24 BauGB)

5. Bodenordnung

6. Kosten und Finanzierung

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes KE 274 „Neffelweg“ befindet sich an der östlichen Ortsrandlage des Ortsteiles Kerpen-Langenich und ist begrenzt

- im Westen teilweise westlich des Neffelweges
- im Süden durch den Neffelbach
- im Osten durch die zurzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen und
- im Norden durch die Stiftsstraße

Die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ist im Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000 (siehe Anlage B) zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha.

1.2 Situation

Das Plangebiet stellt sich derzeit als eine mit einem Wohnhaus bebaute gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Das seinerzeit zur ehemaligen Tonröhrenfabrik gehörende mit einem Wohnhaus des ehemaligen Betriebsinhabers bebaute Flurstück ist zur Stiftsstraße (B 264 alt) erschlossen.

Nach dem gültigen Landschaftsplan 4 „Zülpicher Börde“ liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet 2.2-2 „Neffelbach Aue“.

1.3 Vorhandenes Planungsrecht (GEP/Flächennutzungsplan/Bebauungsplan)

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP in der Fassung 2001) stellt Ortsteile unter 2000 Einwohnern wie z. B. die Ortslage Langenich nicht als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der GEP allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar. Überlagert wird diese Darstellung von einem Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung.

Gemäß Festsetzungstext zum GEP ist die Aue mit ihren Hangkanten und ihrer Vegetation insbesondere den Grünlandbereichen, den Gehölzbeständen und der Ufervegetation zu schützen.

Es wurde seitens der Bezirksplanungsbehörde im Zuge der geplanten 32. Änderung des Flächennutzungsplanes "Neffelweg" Stadtteil Kerpen auf Anfrage gem. § 20 Landesplanungsgesetz bestätigt, dass die Planungen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

Der seit 1984 verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen (1. Änderung) stellt diesen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dar.

In der geplanten und zur Aufstellung beschlossenen 32. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die dargestellte Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche, private und öffentliche Grünfläche mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geändert und festgesetzt werden.

Durch die Änderung soll die Voraussetzung für den zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan KE 274 „Neffelweg“ geschaffen werden.

Im Zuge der Aufstellung bei der Bauleitplanverfahren wurde die Befreiung vom Landschaftsschutz beim Erftkreis beantragt. Hierüber wurde parallel im Landschaftsbeirat, im Umweltausschuss des Erftkreises und im Ausschuss für Kreisentwicklungsplanung des Erftkreises beraten.

Der Kreistag folgte der Empfehlung des Landschaftsbeirates und des Umweltausschusses die Bauflächen aus dem Landschaftschutz zu entlassen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist das seinerzeit zur ehemaligen Tonröhrenfabrik gehörende und schon mit einem Wohnhaus des ehemaligen Betriebsinhabers bebaute Flurstück mit einer Grundstücksfläche von ca. 12.000 m² teilweise einer weiteren Bebauung zuzuführen. Geplant ist die Errichtung von 7 freistehenden Wohngebäuden mit max. 2 Wohneinheiten für den gehobenen individuellen Bedarf.

Weiterhin soll eine Teilfläche parallel des Neffelbaches im verbindlichen Bebauungsplan in einer Breite von 30 Metern als öffentliche Grünfläche und ein weiterer ca. 20 Meter breiter Streifen parallel zur vorgenannten Fläche als private Grünfläche festgesetzt werden.

Die vorgenannten privaten und öffentlichen Grünflächen sind von jeglicher Bebauung mit Nebenanlagen, befestigten Flächen freizuhalten und entsprechend des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu begrünen.

3. Belange von Kindern und Jugendlichen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Belange von Kindern und Jugendlichen nicht berührt.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl des Ortsteiles hat Langenich zwar keine infrastrukturellen Einrichtungen, eine bedarfsgerechte Versorgung wird jedoch durch den Stadtteil Kerpen gedeckt. Für Kinder befindet sich eine Spielplatzanlage am Talweg.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Bauliche Nutzung

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

Entsprechend den Zielen der Planung und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird für das Plangebiet WA – allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Diese Festsetzung ist begründet in den bereits vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und der geplanten neuen Nutzung.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO bestimmt, dass die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluss der Nutzungen ist in dem Ziel der Planung begründet, hier vorrangig Wohnen zuzulassen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Ziel der Planung hier eine Bebauung für den gehobenen individuellen Bedarf zu ermöglichen.

Aufgrund der Grundstücksgrößen im Verhältnis zu den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird auf eine GRZ/GFZ verzichtet, da diese möglichen Höchst-

grenzen unterschritten werden. Es erfolgt lediglich eine Festsetzung bezüglich der Trauf- und der Firsthöhe.

4.1.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe soll den zukünftigen Erwerbern und Bauherren ein möglichst großer Spielraum in der Wahl ihres Haustyps und der individuellen Bauweise ermöglicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und soweit wie möglich großzügig umfahren, sodass die vorgenannten Sachverhalte durch die getroffenen Festsetzungen noch unterstützt werden.

4.2 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

4.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über den Neffelweg an das übergeordnete Verkehrsnetz an die Stiftsstraße (B 264 alt).

4.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit an den Neffelweg. Das schon vorhandene Gebäude behält weiterhin seine Anbindung an die Stiftsstraße (B 264).

4.2.3 Ruhender Verkehr

Der gesetzlichen Forderung nach Garagen und Stellplätzen wird auf dem privaten Grundstücken entsprochen.

Parkplätze für den Besucherverkehr sind aufgrund der Verkehrsflächenbreite der privaten Erschließungsanlage ausreichend vorhanden.

4.3 Ver- und Entsorgung gem. § 9 (1) Nr. 12 bis 14 BauGB

4.3.1 Ver- und Entsorgungsflächen

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

4.3.2 Versickerung

Die Zufahrten, Terrassen und Wege in den Privatgärten sind mit wasserdurchlässigen Wegebelägen zu erstellen. Die Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Somit wird den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes weitestgehend Rechnung getragen.

Innerhalb der Gärten sind Versickerungsmulden/bzw. Rigolen für das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser anzulegen. So werden die Belange des § 150 a Landeswassergesetzes berücksichtigt.

Dem Bauherren bleibt es freigestellt, zusätzlich Dachflächenwässer in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu benutzen.

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

4.4.1 Allgemeines

Nach § 1 (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 sowie das Klima berücksichtigen.

Aufgrund des § 4 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen sind Eingriffe in die Natur und Landschaft auszugleichen. Hinsichtlich dieser Anforderung wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung seitens des Ingenieurbüros Ingolf Hahn erarbeitet. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wird Grundlage des Bebauungsplanes.

Zusätzlich zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde vor öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanes noch eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit erarbeitet. (s. 4.4.2)

4.4.2 Ausgleichsflächen

Die vom Büro erarbeitete Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung stellt die benötigten Ausgleichsflächen dar.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus der Zielsetzung hergeleitet, die Auenbereiche des Neffelbaches aufzuwerten, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Unterstützt wird dies durch Maßnahmen auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Festsetzung „Bereiche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“.

Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird ohne Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert. Es verbleibt sogar noch ein Kompensationsüberschuss von ca. 108 Punkten.

Das detaillierte Wertungsverfahren ist dem Fachbetrag von März 2002 zu entnehmen.

Als Ergebnis der Vorprüfung der Umweltverträglichkeit des Bauvorhabens ist zusammengefaßt, das keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Vorhaben zu erwarten sind und eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht.

4.4.3 Grünflächen öffentlich/privat

Die öffentlichen und privaten Grünflächen werden entsprechend durch zeichnerische und textliche Festsetzungen konkretisiert.

4.5. Immissionen

Wegen der einwirkenden Geräuschimmissionen von der B 264 alt auf das geplante Baugebiet, Bebauungsplan KE 274 "Neffelweg" wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

In den textlichen Festsetzungen wurden Maßnahmen hinsichtlich des Schallschutzes festgeschrieben.

5. Bodenordnung

Zur Realisierung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich, da die Eigentumsverhältnisse zwischen Stadt und Grundstückseigentümer über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

6. Kosten und Finanzierung (Erschließung/Ausgleich)

Zur Realisierung des Bebauungsplanes mit allen hierfür erforderlichen Maßnahmen und Kosten wird die Stadt Kerpen den Grundstückseigentümern durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages binden.

Kosten entstehen somit der Stadt Kerpen nicht.

Kerpen, im Oktober 2002

K. H. Mayer
Amtsleiter