

1. ALLGEMEINE VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der B-Plan BR Nr. 15 ist mit der Bekanntmachung vom 15.11.1970 rechtskräftig geworden. Die 4. Änderung des BP Nr. 15, die die Planänderung im nord-westlichen Bereich tangiert, ist am 12.10.1978 rechtskräftig geworden.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 14.05.1996 die Aufstellung der 5. Änderung des BP Nr. 15 im Stadtteil Brüggen beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 11.12.1996 bis einschließlich 31.01.1997 durchgeführt.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BR Nr. 15/5. Änderung wird begrenzt:

- Im Nord-Osten durch die Straßenbegrenzungslinie der Lilienstraße
- Im Süd-Osten durch die Straßenbegrenzungslinie der Tulpenstraße und dem daran anschließenden Fußweg, der auf die Heerstraße führt
- Im Süd-Westen durch die Straßenbegrenzungslinie der Nelkenstraße und das Flurstück 231 im Flur 29
- Im Nord-Westen durch die Straßenbegrenzungslinie der Ringstraße

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus einem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,7 ha.

1.3 Situation

Das Plangebiet ist z. Z. mit 6 freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Die restliche Fläche stellt sich derzeit als Brachland dar.

Im Nord-Osten grenzt vereinzelt eine eingeschossige Einzelhausbebauung an das Plangebiet an. Ein Großteil der Grundstücke ist noch unbebaut. Im Süd-Westen erstreckt sich eine zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung. Im Süd-Osten schließen sich Garagengrundstücke und 5 eingeschossige Reihenhäuser an. Nördlich an das Plangebiet grenzt ein Gewerbebetrieb an.

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 rechtsverbindliche Bebauungsplan BR Nr. 15 weist für den süd-östlichen Teilbereich reines Wohngebiet aus. Die 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BR Nr. 15 setzt für den nord-westlichen Teilbereich reines Wohngebiet und öffentliche Grünfläche mit der Widmung Parkanlage fest.

2. ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel und Zweck der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist es, im Bereich der 6-Geschossigkeit, der mit 1 - 2-geschossigen Einzelhäusern bebaut ist, auf 2-geschossig zu reduzieren. Hiermit soll eine gerechte Basis für die Abrechnung der Ring-, Tulpen-, Nelken- und Lilienstraße gewährleistet werden. Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich wird das Nachbargrundstück, das derzeit eine 3-Geschossigkeit ausweist und noch unbebaut ist, ebenfalls auf 2-geschossig reduziert.

Außerdem soll im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes die öffentliche Verkehrsfläche zwischen Tulpen- und Dahlienstraße in nicht überbaubare Grundstücksfläche geändert werden, um somit diese Fläche einer privaten Nutzung zuzuführen.

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 zu den Festsetzungen im rechtskräftigen BP Nr. 15 und der 4. Änderung des BP Nr. 15 wird der gesamte Änderungsbereich, mit Ausnahme des nord-westlichen Randbereiches, als Areines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung ist begründet in der bereits vorhandenen Nutzung im Umfeld des Plangebietes.

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 mit Ausnahme der beiden Grundstücke an der öffentlichen Grünfläche 2-geschossig festgesetzt. Die beiden Grundstücke neben der Grünfläche werden analog zur 4. Änderung des BP Nr. 15 eingeschossig ausgewiesen. Somit findet eine Abstufung der Höhenentwicklung zur Grünfläche hin statt.

Die Festsetzung der Geschossigkeit, der GRZ und der Traufe orientiert sich an die umliegende vorhandene Bebauung.

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

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise soll eine geringe Baudichte erzielt werden.

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 innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen Stellplätze und Garagen unzulässig. Durch den Teilausschluß von Garagen und Stellplätzen soll eine Flächenversiegelung der Wohngärten verhindert werden und ein hohes Maß an Grün- und Freiflächen geschaffen werden. Außerdem soll durch den Teilausschluß der Stellplätze und Garagen in den Wohngärten die Wohnruhe der Anwohner gesichert werden.

Gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO sind Warenautomaten als untergeordnete Nebenanlagen im WR-Gebiet unzulässig, um eine Lärmbeeinträchtigung der Wohnnutzung, die durch die Benutzung eines Warenautomaten entstehen könnte, zu verhindern.

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

Die äußere Anbindung des Änderungsgebietes erfolgt über die Waldstraße. Eine fußläufige Anbindung ist über die Heerstraße (L 163) vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, die sich in Tulpen-, Nelken-, Lilien- und Ringstraße aufteilt. Die Ausbauplanung sieht eine Mischfläche vor, die vereinzelt Baumpflanzungen und Stellplätze vorsieht.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung der vorhandenen Einrichtungen und die im Plangebiet ergänzten Leitungstrassen sind sichergestellt.

Da das Plangebiet größtenteils 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 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sollen zur Gestaltung und Begrünung des Straßenraumes beitragen.

3.7.2 Stellplatzbegrünung

Um dem Umfang der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, daß die PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken aus versickerungsfähigem Pflaster zu erstellen sind.

3.7.3 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 werden und die Voraussetzung dafür geschaffen werden, daß sich Teillebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzengemeinschaften bilden können.

3.7.4 Ausgleichsfläche

Da im Änderungsbereich eine Reduzierung der Geschossigkeit von 6 auf 2 stattfindet und die überbaubaren Flächen erheblich verkleinert werden, ist ein weiterer Ausgleich im Sinne des § 4 des Landschaftsschutzgesetzes NW nicht erforderlich.

4. BODENORDNUNG

Die Bodenordnung ist seinerzeit im Rahmen eines Umlegungsverfahrens geregelt worden.

5. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche sind im Haushalt 1996 enthalten. Da der Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitung schon abgeschlossen ist, fallen dort keine Kosten mehr an.

Kerpen, im August 1997

Peter Müller
Bürgermeister