

### 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 Verkehrsflächen

3.5 Versorgungsflächen

3.6 Ökologie und Begrünung

3.7 Ver- und Entsorgung

3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 4. Bodendenkmäler

#### 5. Bodenordnung

#### 6. Kosten

## 1. VORGABEN

### 1.1 Bisheriges Verfahren

Im Zuge der Stadtentwicklung wurde im Jahre 1984 für den südwestlichen Teil des Stadtteiles Brüggen der Bebauungsplan Nr. 20 aufgestellt, um der großen Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden.

Dieser wurde im Jahre 1984 rechtsverbindlich.

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke wurde kurzfristig an Bauinteressenten veräußert und ist mittlerweile zum großen Teil bebaut.

Aus vorgenanntem Grund wurde im Jahre 1990 das Verfahren zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 eingeleitet, um eine städtebauliche Weiterentwicklung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu gewährleisten und noch vorhandene Freiflächen einer Wohnbebauung zuzuführen.

Das Verfahren wurde entsprechend des Baugesetzbuches bis zur öffentlichen Auslegung durchgeführt, konnte jedoch aufgrund eingegangener Stellungnahmen sowie Bedenken und Anregungen nicht weiter betrieben werden.

Da diese zwischenzeitlich ausgeräumt bzw. berücksichtigt werden konnten, soll das Verfahren nunmehr zum Abschluß gebracht werden.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Burgackerstraße, die Straße Am Ginsterberg und die Brüggener Straße, wobei der Geltungsbereich des Bebauungsplanes südlich der Straße Am Burgtor ca. 40 m parallel dieser Straße durch die Feldflur verläuft.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist in einem Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000 dargestellt.

### 1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet ist geprägt durch eine vorhandene Bebauung entlang der Burgackerstraße, die in den 50er Jahren entstand, und die derzeitige entstandene Neubebauung beidseitig der Straße Am Burgtor.

Die Bebauung ist in 1- und 2-geschossiger Bauweise entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 20 mit geneigten Dächern ausgeführt.

### 1.4 Flächennutzungsplan

Die rechtsverbindliche 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Stadt Kerpen weist außer für den Ergänzungsbereich des Plangebietes Wohnbauflächen aus. Teilbereiche der Änderung sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Fläche des Ergänzungsbereiches ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Diese Fläche ist jedoch entsprechend der Ordnungsbehördlichen Verordnung des Regierungspräsidenten als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Vor Abschluß des Verfahrens nach § 11 BauGB wird die Stadt Kerpen für diesen Bereich die Aufhebung der o.g. Verordnung beantragen.

## 2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Durch die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um dem gestiegenen Wohnraumbedarf der Stadt Kerpen Rechnung zu tragen.

Es sollen sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 zusätzliche überbaubare Flächen und geringfügige Erweiterungen der überbaubaren Flächen im Ergänzungsbereich geschaffen werden.

Durch die Festsetzung - offene, bis 2-geschossige Bauweise - nordöstlich der Straße Am Burgtor sowie offene, 1-geschossige Bauweise westlich und südlich des Burgtores soll die Möglichkeit der Erstellung von Reihenhäusern bzw. Einfamilienhäusern und Doppelhäusern gegeben werden.

## 3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird für das gesamte Plangebiet ausschließlich WA - Allgemeines 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.

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

- Nr. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
- Nr. 4. Gartenbaubetriebe und

#### Nr. 5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluß der Nutzungen gem. der Ziffern 1 - 5 ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig Wohnen zuzulassen und den beabsichtigten und entstandenen Gebietscharakter zu schützen.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und den festgesetzten Werten für Grund- und Geschößflächenzahl orientieren sich an dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20. Damit soll dem Maßstab der bebauten unmittelbaren Umgebung durch die Festsetzung in den Änderungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 20 Rechnung getragen werden. Die Ausweisung der 1- bzw. bis 2-geschossigen Bebauungsmöglichkeit soll den zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Spielraum in der Wahl ihres Haustyps belassen.

Des Weiteren soll die südöstlich bis südwestlich des Baudenkmals Burgtor Brüggen festgesetzte 1-geschossige Bauweise dazu beitragen, das Erscheinungsbild des Denkmals nicht zu beeinträchtigen und auch städtebaulich einen sanften Übergang zur freien Landschaft bewirken.

#### 3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise in Anlehnung an den rechtsverbindlichen BP 20 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und großzügig umfahren, so daß die Bauabsichten und auch mögliche Erweiterungen nach den jeweiligen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können, zumal im Bereich des Bodendenkmals Unterkellerungen nicht vorgenommen werden dürfen. Für diesen Bereich werden textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) c BauGB getroffen.

Im Bereich der ursprünglich geplanten Trafostation wird auf eine Unterbrechung der überbaubaren Fläche verzichtet, um die Grundstücksflächen wirtschaftlicher nutzen zu können.

Zum Schutz der Hauseingänge gegenüber Witterungseinflüssen sind in der Straße Am Burgtor sowie den Planstraßen Windfänge in begrenzten Abmessungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

#### 3.4 Verkehrsflächen

#### 3.4.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt ausschließlich über die Straße Am Ginsterberg zur Heerstraße (L 163) bzw. über die Burgackerstraße zur Brüggener Straße (K 23).

#### 3.4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Straße Am Burgtor und die im Plan festgesetzten Stichstraßen.

Die Straße Am Burgtor ist z.Z. als Baustraße ausgebaut und entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 in der 1. Änderung und Ergänzung als verkehrsberuhigter Bereich dargestellt.

Teilflächen östlich des Bereiches Am Burgtor werden als Fußweg festgesetzt und ausgebaut, um eine direkte Zufahrt aus dem Plangebiet zur K 23 zu unterbinden.

Zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke in der Straße Am Ginsterberg wird die zunächst als Fußweg vorgesehene Verkehrsfläche verbreitert und als Erschließungsstraße in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches festgesetzt.

Ebenfalls wird der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 ausgebaut und festgesetzte Wirtschaftsweg mit dem Ergänzungsbereich als öffentliche Verkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

### 3.5 Versorgungsflächen

Die Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) ist damit begründet, die bestehende Anlage planungsrechtlich abzusichern.

### 3.6 Ökologie und Begrünung

#### 3.6.1 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, 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, deren Beseitigung oder Ausgleich.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 20 aus dem Jahre 1984 traf in Bezug auf Ausgleichsflächen keinerlei Festsetzungen.

Zum Schutz des Freiraumes zur landschaftsgerechten Einbindung der schon vorhandenen Bebauung sowie zur ökologischen und ästhetischen Bereicherung der strukturarmen Landschaft wird dieser Forderung im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen.

In den zeichnerischen Festsetzungen sind vor allem diejenigen Begrünungsmaßnahmen dargestellt, die den künftigen Gesamteindruck des Wohngebietes prägen sollen. Die zeichnerische Fassung des Bebauungsplanes umfaßt öffentliche und private Begrünungsmaßnahmen. Da die Festsetzungen für private und öffentliche Flächen nur teilweise graphisch dargestellt werden können, enthalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zusätzliche Begrünungsaufgaben.

Die zeichnerisch dargestellten und textlich beschriebenen Maßnahmen besitzen neben der gestalterischen Wirkung durch ihre verbindende und vernetzende Struktur auch ökologische Funktionen, da diese zur Zeit durch die intensive Nutzung als landwirtschaftliche Fläche und Gartenland stark eingeschränkt sind.

Aufgrund dieser Situation und des bestehenden Planungsrechtes ist es nunmehr Ziel der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20, sowohl den Belangen des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege als auch dem dringenden Wohnbedarf Rechnung zu tragen.

### 3.6.2 Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs

Aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes wurden neben den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen textliche Festsetzungen zu einer intensiven Durchgrünung des Baugebietes getroffen.

#### Private Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 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 privater Grünfläche in Verbindung mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll eine wesentliche ökologische Verbesserung gegenüber dem derzeit bestehenden Planungsrecht erreicht werden.

Vorgenannte Flächen sind darüber hinaus gemäß den textlichen Festsetzungen entsprechend der Artenliste und in einer bestimmten Dichte zu bepflanzen.

#### Straßen und wege begleitende 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.

Innerhalb der im Bebauungsplangebiet festgesetzten Verkehrsflächen wurden keine Flächen gem. § 9 (1) 25 a BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Die liegt darin begründet, daß die Versorgungsträger innerhalb dieser Flächen schon die Versorgungsleitungen für das Bebauungsplangebiet verlegt haben und die genauen Standorte der geplanten Bäume den weitergehenden Planungen vorbehalten bleiben müssen.

#### Erhalt von Bäumen

gem. § 9 (1) 25 b BauGB

Die gem. § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen sollen in ihrem Bestand gesichert werden.

### 3.7 Ver- und Entsorgung

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

### 3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 BauO NW

Die geplante Neubebauung soll die vorhandenen Baustrukturen aufnehmen und im positiven Sinne fortsetzen. Des weiteren soll das Erscheinungsbild des Denkmals "Burgtor Brüngen" nicht beeinträchtigt und ein sanfter Übergang zur freien Landschaft erzielt werden.

Es ist daher erforderlich, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen gestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauO NW zu treffen.

## 4. BODENDENKMÄLER

Gem. § 1 (5) 4 BauGB sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege besonders zu berücksichtigen und gem. § 11 Denkmalschutzgesetz zu sichern.

Zur Sicherung des Bodendenkmals "Burgtor Brüngen" ist im Bebauungsplan der rekonstruierte Bereich entsprechend des Urkatasters von 1825, nachrichtlich übernommen worden.

Des Weiteren wurden zum Schutz gem. § 11 Denkmalschutzgesetz in der derzeit gültigen Fassung textliche Festsetzungen gem.

§ 9 (1) 2 BauGB getroffen.

## 5. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 - Am Burgtor - im Stadtteil Brüngen nicht erforderlich.

## 6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die zusätzlichen Kosten der 1. Änderung und Ergänzung für Straßen-, Kanalbau und Straßenbeleuchtung sowie Grunderwerb belaufen sich auf rd. 50.000,00 DM.

Die Stadt Kerpen wird den notwendigen Anteil bei Bedarf aus ihrem Haushalt zur Verfügung stellen.

Kerpen, im November 1993

