

Stadt Kerpen
Stadtteil Brüggen

Anlage 3

Bebauungsplan BR Nr. 21 "Raphaelschule"

Begründung:

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes BR Nr. 21 liegt südwestlich der Heerstraße, nordwestlich der Raphaelstraße, nordöstlich der Kierdorfer Straße und südöstlich der Brüggener Straße. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 5,6 ha. Die neu zu beplanende Fläche beträgt 1,66 ha und die Fläche der Baulücken 0,19 ha.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen, 1. Änderung, weist für das Plangebiet an der Heerstraße und an der Brüggener Straße gemischte Bauflächen, an der Kierdorfer Straße und Raphaelstraße Wohnbauflächen und im Innenbereich Wohnbauflächen, zur Raphaelstraße hin Gemeinbedarfsfläche mit der Widmung Schule - Mehrzweckhalle und Kindergarten aus. Die Festsetzung des Kinderspielplatzes erfolgte aufgrund des Kinderspielplatzbedarfsplanes der Stadt Kerpen.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes BR Nr. 21 stellt eine wichtige Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen der sehr knapp gewordenen Reserveflächen im innerstädtischen Bereich des Stadtteiles Brüggen dar.

Das Ziel der Planung ist die Neuplanung des Blockinnenbereiches, die Baulückenschließung an der Heerstraße, Brüggener Straße und Kierdorfer Straße und die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung in den Blockrandbereichen, besonders im Bereich der Kierdorfer Straße.

Da gerade in der heutigen Zeit angemessener Wohnraum sehr knapp geworden ist, bietet der Bebauungsplan BR Nr. 21 die besten Voraussetzungen für eine künftige Wohnbebauung. Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten mit angrenzendem Spielplatz und eine Mehrzweckhalle sind im Plangebiet schon vorhanden. Außerdem ist durch die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche an der Raphaelstraße zukünftig eine Schule oder ein Jugendzentrum vorgesehen.

In den Blockrandbereichen wird über die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche und der gestalterischen Festsetzungen eine städtebauliche Ordnung hergestellt.

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

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

WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO
Entsprechend der Ausweisung als Wohnbaufläche durch den FNP der Stadt Kerpen wird für den Blockrandbereich Kierdorfer Straße, Raphaelstraße und den neu zu beplanenden Innenbereich allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Zum Schutz der vorrangig beabsichtigten Wohnfunktion wird gem. § 1 (6) BauNVO festgesetzt, daß die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässige Nutzung
Nr. 4 BauNVO - Gartenbaubetriebe
Nr. 5 BauNVO - Tankstellen
unzulässig sind.
Durch den Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzung Nr. 4 und Nr. 5 des § 4 (3) BauNVO soll die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung vor Belästigung durch mögliche angrenzende Nutzungen geschützt werden.

MI (Mischgebiet) gem. § 6 BauNVO

Die Blockrandbereiche entlang der Heerstraße, Brüggener Straße und im Eingangsbereich der Kierdorfer Straße werden als Mischgebiet ausgewiesen. Hier soll eine Mehrfachnutzung von Wohnungen, Geschäften und kleineren Gewerbebetrieben möglich sein.
Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sicherzustellen, werden gem. § 1 (6) BauNVO die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
Die gem. § 6 (2) Nr. 6 und Nr. 7 zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen.
Durch den Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzung gem. § 6 (3) BauNVO und der sonst zulässigen Nutzungen Nr. 6 und Nr. 7 des § 6 (2) BauNVO soll die im Plangebiet überwiegend vorgesehene Wohnnutzung vor Belästigung durch mögliche angrenzende "störende" Nutzungen geschützt werden.

Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Die restliche Fläche des Blockinnenbereiches wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Widmung Kindergarten, Mehrzweckhalle, Kirmesplatz (in Teilbereichen), Schule bzw. Jugendzentrum festgesetzt. Daran angrenzend ist eine öffentliche Grünfläche mit der Widmung Spielplatz vorgesehen. Somit ist eine Versorgung des Plangebietes mit sozialen Infrastruktureinrichtungen gewährleistet.
Die angrenzende Fläche im nördlichen Bereich der Heerstraße wird als öffentliche Grünfläche mit der Widmung Parkanlage (Denkmalplatz) ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB, § 17 BauNVO und §§ 19 und 20 BauNVO, Bauweise gem. § 22 BauNVO, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Im Plangebiet werden die Blockrandbereiche zweigeschossig, die Blockinnenbereiche in Abstufung eingeschossig in Teilbereichen zweigeschossig ausgewiesen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Abstufung in der Geschossigkeit vom Blockrandbereich zum Blockinnenbereich in Hinsicht auf die umliegende Nutzung erforderlich (s. Kindergarten, Turnhalle, Kinderspielplatz). Außerdem wird durch die Abstufung zum Blockinnenbereich hin eine ausreichende Belichtung gewährleistet.

Die offene Bauweise im Blockinnenbereich, die sich bis zur Raphaelstraße hin erstreckt, wird von einer geschlossenen Bauweise des Blockrandbereiches (Heerstraße, Brüggener Straße, Kierdorfer Straße) umfaßt.

Nach § 22 (2) BauNVO werden in der offenen Bauweise (Blockinnenbereich) die Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird im Blockinnenbereich des Bebauungsplangebietes im Zusammenhang mit der Gemeinbedarfs- und Grünfläche eine gering gehaltene städtebauliche Verdichtung und eine gewisse Transparenz hin zur Raphaelstraße geschaffen.

Der geschlossene verdichtete Blockrandbereich an der Heerstraße, Brüggener Straße und Kierdorfer Straße, der lediglich im Kreuzungsbereich der Heerstraße/Brüggener Straße durch den Denkmalplatz unterbrochen wird, bildet aus städtebaulicher Sicht einen räumlichen Abschluß des Bebauungsplangebietes. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich mit Baugrenzen umfaßt, um den individuellen Spielraum für die Bebauung nicht einzuengen.

4.3 Flächen für Nebenanlagen

4.3.1 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in 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 durchgrüneten Freiflächen geschaffen werden. Außerdem soll durch den Teilausschluß der Stellplätze und Garagen in den Wohngärten die Wohnruhe der Anwohner gesichert werden.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden vereinzelt öffentliche Stellplätze ausgewiesen, die durch Pflanzstreifen und Bäume durchbrochen sind. Somit wird erreicht, daß nur vereinzelt an bestimmten Stellen Parken ermöglicht wird. Durch die Gestaltung des Straßenraumes (verkehrsberuhigter Bereich) wird ungewolltes Parken verhindert.

4.3.2 Warenautomaten

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

5. Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über die Brüggener Straße, Heerstraße (L 163), Raphaelstraße und Kierdorfer Straße. Die innere Erschließung des neu zu beplanenden Innenbereiches erfolgt über Stichstraßen, die von der Brüggener Straße und Raphaelstraße abgehen sowie über Wohnwege. Am Ende der Straßen sind Wendemöglichkeiten vorgesehen, so daß der Durchgangsverkehr aus dem Plangebiet herausgehalten wird. Die gesamte Verkehrsfläche des Blockinnenbereiches wird verkehrsberuhigt. Es werden außerdem Geh- und Radwegeverbindungen geschaffen, die eine fußläufige Erschließung innerhalb des B-Plangebietes und nach außen hin sichern.

6. Ökologie und Begrünung

Nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Hinsichtlich dieser Anforderung sind in dem Bebauungsplan Nr. 21 entsprechende Festsetzungen getroffen worden. Da in der zeichnerischen Fassung des Bebauungsplanes nur teilweise Begrünungsmaßnahmen dargestellt werden können, enthalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für den B-Planbereich zusätzliche Begrünungsaufgaben.

6.1 Grünflächen

Der nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte Anteil an Grünflächen ist durch die öffentlichen Einrichtungen, wie Kindergarten, Spielplatz im Blockinnenbereich, und der Parkanlage am Blockrand relativ hoch. Dazu kommen die privaten Gartenbereiche der Einfamilien- und Doppelhäuser im Blockinnenbereich, so daß eine starke Durchgrünung des B-Planbereiches gewährleistet ist.

6.2 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.

6.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen sollen dazu beitragen, daß im Bereich des Denkmalplatzes, des Kindergartens und der Schule bzw. Jugendzentrums (etc.) gepflanzten Bäume in ihrem Bestand gesichert werden (sofern sie artengerecht sind - siehe Artenlisten).

6.4 Fassadenbegrünung

Die Festsetzung einer 30 %igen Begrünung der geschlossenen Wandflächen im neu zu beplanenden Innenbereich gründet sich auf deren klimaökologischen Bedeutung, wie Temperaturregulierung, Staubbindung und Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit.

6.5 Stellplatzbegrünung

Um den Umfang der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, daß die PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken aus wasserdurchlässigem Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu erstellen sind. Es werden außerdem zwischen den öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum Festlegungen von Baumpflanzungen (s. Artenliste) und Pflanzriegel im regelmäßigen Abstand getroffen. Diese binden die Stellplätze in die Gesamtgestaltung des Straßenraumes ein. Durch die Unterbrechungen wirkt die eigentliche Stellplatzfläche kleiner.

6.6 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 Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß sich Teillebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzengemeinschaften bilden können.

7. Ausgleichsflächen

Aufgrund § 4 des Landschaftsgesetzes NW 1990 sind Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb einer bestimmten Frist auszugleichen. Für das Plangebiet wird als Eingriff die Einrichtung von Straßen angesehen, die eine Flächenversiegelung zur Folge hat. Für den Bebauungsplan Nr. 21 ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag in Auftrag gegeben worden, der die Ausgleichsfläche ermitteln soll.

Das Ergebnis des Fachbeitrages besagt, daß bei der Planung des BP Nr. 21 eine Kompensationsfläche von 2.884 m² als Ausgleich beschaffen werden muß.

Als Ausgleichsfläche ist der Bereich zwischen Ortsrand Brüggen und der landwirtschaftlich genutzten Erftaue vorgesehen (s. Anlage 6). Die Fläche stellt ein Teilstück einer angestrebten übergreifenden Ortsrandbegrünung der Ortsränder Türnich, Balkhausen und Brüggen dar. Die von Baumbeständen umgebene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Als Bepflanzung ist eine Aufforstung mit standorttypischen Baumarten unter Berücksichtigung des Bestandes der Nachbarflächen vorgesehen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestalterische Festsetzungen

Die Vielfalt der bauordnungsrechtlichen, gestalterischen Festsetzungen begründet sich aus zwei städtebaulichen Zielvorstellungen. Zum einen soll die städtebauliche Ordnung in den Blockrandbereichen wieder hergestellt werden, vorrangig im Bereich der Kierdorfer Straße. Zum andern sollen als Grundlage für den neu zu beplanenden Blockinnenbereich charakteristische homogene Elemente gewählt werden, die ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Durch die Festsetzung der Materialien für Dacheindeckung und Außenklinker sowie der Fassadengliederung soll die o.g. Zielsetzung erfüllt werden. Dies wird durch die Stellung der baulichen

Anlagen sowie der festgesetzten Firstrichtung unterstützt. Beispielsweise stellt der Wechsel von Traufständigkeit zur Giebelständigkeit des Gebäudes eine Betonung der Platzsituation dar. Trotz der Vielfalt der gestalterischen Festsetzungen soll Architekten und Bauherren noch ausreichend Spielraum zur Verwirklichung ihrer individuellen Planungsvorstellung bleiben.

9. Bodenordnung

Die Bodenordnung wird über ein Umlegungsverfahren, das sich dem Bebauungsplanverfahren anschließt, geregelt.

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche, der Ver- und Entsorgungsleitungen, der Grunderwerb und die Bepflanzung der Ausgleichsfläche werden frühzeitig im Haushalt angemeldet.

Kerpen im August 1992