

1. ALLGEMEINE VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 09.07.1991 die Aufstellung des BP BR Nr. 21 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Mit Bekanntmachung der Genehmigung der Bezirksregierung Köln ist der Bebauungsplan am 12.11.1993 rechtskräftig geworden.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BR Nr. 21/1. Änderung "Raphaelschule" wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Brüggener Straße
- Im Süden durch die Kierdorfer Straße
- Im Norden durch die südliche Grenze der Wegeparzelle 153 in der Flur 33
- Im Osten durch die östliche Grenze der Parzellen 5, 144 (teilweise), 160 und 165 in der Flur 33 sowie der westlichen Grenze der Wegeparzelle 206 in der Flur 33

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan BR 21/1. Änderung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.3 Situation

Das Plangebiet stellt sich entlang der Brüggener Straße und Kierdorfer Straße als 2-geschossige geschlossene Blockrandbebauung dar. An der Wegeparzelle 153 befinden sich zwei 1-geschossige Einfamilienhäuser.

Der Blockinnenbereich ist z.Z. nicht bebaut. Hier befinden sich die Hausgärten der Blockrandbebauung.

An die östliche Seite des Änderungsgebietes angrenzend befinden sich eine Mehrzweckhalle, ein Kindergarten und ein Jugendzentrum.

1.4 Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen (1. Änderung) weist für das Plangebiet an der Brüggener Straße "gemischte Bauflächen", an der Kierdorfer Straße und im Innenbereich "Wohnbauflächen", und zur Raphaelstraße hin "Gemeinbedarfsfläche" mit der Widmung "Schule/Mehrzweckhalle" und "Kindergarten" aus.

Der zu ändernde Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan BR Nr. 21 setzt für den Randbereich an der Brüggener Straße "Mischgebiet" und für den Randbereich an der Kierdorfer Straße und den Blockinnenbereich "Allgemeines Wohngebiet" fest.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Reduzierung der Wendeanlage, die eine Verschiebung der geplanten Doppelhausbebauung nach Osten zur Folge hat. Durch die Verkleinerung der Wendeanlage wird eine zweite Wendemöglichkeit im Bereich des Fußweges an der Mehrzweckhalle erforderlich.

Hiermit wird den Anregungen der betroffenen Anlieger im Umlegungsverfahren stattgegeben, die somit mehr Anteile an den Altgrundstücken behalten.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ausweisung als Wohnbaufläche durch den FNP der Stadt Kerpen wird für den Blockrandbereich an der Kierdorfer Straße und für den neu zu beplanenden Innenbereich "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zum Schutz der vorrangig beabsichtigten Wohnfunktion wird gem. § 1 (6) BauNVO festgesetzt, daß die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen unzulässig sind.

Durch den Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung vor Belästigung durch mögliche angrenzende Nutzungen geschützt werden.

Der Blockrandbereich entlang der Brüggener Straße und im Eingangsbereich der Kierdorfer Straße wird als "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Hier soll eine Nutzungsmischung 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 bis Nr. 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen. Durch den Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzung und der allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) des § 6 (2) BauNVO soll die im Plangebiet überwiegend vorgesehene Wohnnutzung vor Belästigung durch mögliche angrenzende störende Nutzungen geschützt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird der Blockrandbereich 2-geschossig und der Blockinnenbereich 1-geschossig ausgewiesen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Abstufung in der Geschossigkeit vom Blockrandbereich zum Blockinnenbereich erforderlich. Außerdem wird durch die Abstufung zum Blockinnenbereich hin eine ausreichende Belichtung gewährleistet.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise im Blockinnenbereich soll eine geringe Bau-dichte erzielt werden.

Durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise innerhalb des Blockrandbereiches soll die bestehende, überwiegend geschlossenen Bauweise in ihrem Bestand gesichert werden und ein räumlicher Abschluß des Bebauungsplangebietes geschaffen werden.

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

3.4 Nebenanlagen

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 durchgrünten 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 WA-Gebiet unzulässig, um eine Lärmbeeinträchtigung der Wohnnutzung, die durch die Benutzung eines Warenautomaten entstehen könnte, zu verhindern.

3.5 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Änderungsgebietes ist im Bebauungsplan über eine Stichstraße, die von der Raphaelstraße ausgeht, festgesetzt. Am Ende der Stichstraße sind zwei Wendeanlagen vorgesehen, so daß die Verkehrsbelastung des Plangebietes reduziert wird. Die Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

3.6 Ökologie und Begrünung

3.6.1 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.

3.6.2 Stellplatzbegrünung

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

3.6.3 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.

3.6.4 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.

3.6.5 Ausgleichsflächen

Im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 21 "Raphaelschule" ist seinerzeit ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden, der die Ausgleichsflächen ermittelt hat. Das Ergebnis des Fachbeitrages stellte eine Kompensationsfläche von 2.884 qm als Ausgleich fest. Die Ausgleichsfläche ist im Bereich zwischen Ortsrand Brüggen und landwirtschaftlich genutzten Erftaue vorgesehen.

Da im Rahmen der Bebauungsplanänderung Straßenverkehrsfläche und überbaubare Fläche zurückgenommen wird, ist keine zusätzliche Ausweisung von Ausgleichsfläche erforderlich.

4. BODENORDNUNG

Die Bodenordnung wird über ein Umlegungsverfahren, das parallel zum Bebauungsplanverfahren läuft, geregelt.

5. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche und der Ver- und Entsorgungsleitungen werden frühzeitig im Haushalt angemeldet.

Kerpen, im Februar 1996