Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE VORGABEN

1.1 Verfahrensstand

1.2 Geltungsbereich

1.3 Situation

1.4 Vorhandene Planung (GEP, FNP, BP)

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Bauliche Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
3.1.3 Bauweise überbaubarer Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB)
3.1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
3.2.1 Äußere Erschließung
3.2.2 Innere Erschließung
3.2.3 Ruhender Verkehr

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

3.4 Altlasten (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

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

3.5.1 Allgemeines
3.5.2 Ausgleichsflächen
3.5.3 Straßen- und wegebegleitende Bepflanzungen
3.5.4 Stellplatzbegrünung
3.5.5 Fassadenbegrünung
3.5.6 Artenliste

3.6 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen)

4. BODENORDNUNG

6. KOSTEN UND FINANZIERUNG (ERSCHLIESSUNG)

7. STRUKTURDATEN

1. ALLGEMEINE VORGABEN

1.1 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Kerpen hat am 27.09.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes BR Nr. 247 "Gassenfeld" beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 07.11.1994 bis einschließlich 09.12.1994 durchgeführt.

1.2 Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Rand von Brüggen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BR Nr. 247 "Gassenfeld" umfaßt das Gebiet zwischen:

- nordöstlich der Heerstraße
- östlich des Gassenfeldweges
- südlich des Elektrizitätswerkes
- westlich des Landschaftsschutzgebietes "Rekultivierte Ville"
- nordwestlich des Altbestandes der ehemaligen Brikettfabrik Hubertus

Die Abgrenzung ist aus der beiliegenden Übersichtskarte zu entnehmen. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 3 ha, wobei der nordwestliche Teilbereich von 1,96 ha dem Wohnen dienen soll und der südöstliche Teilbereich von 0,44 ha einem SB-Markt mit der erforderlichen Stellplatzanlage zur Verfügung stehen soll.

1.3 Situation

Das Plangebiet ist z.Z. nicht bebaut, bis auf die noch bestehende Lagerhalle entlang der Heerstraße und einem Einfamilienhaus an der Ecke Heerstraße/Gassenfeldweg. Im südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes liegt der Altstandort der Brikettfabrik Hubertus der Rheinbraun AG. An der östlichen Seite grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Rekultivierte Ville" an, an der nördlichen Seite das Elektrizitätswerk, entlang der Heerstraße und des Gassenfeldweges eine 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung.

1.4 Vorhandes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen, 1. Änderung, weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes BR Nr. 247 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den gestiegenen Wohnraumbedarf der Stadt Kerpen durch eine Angebotsplanung von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern zu decken. Es soll gleichzeitig die Möglichkeit zur Ansiedlung von Nachversorgungseinrichtungen in Form eines SB-Marktes für das Baugebiet Gassenfeld und der umliegenden Baugebiete geschaffen werden.
Außerdem soll mit diesem Bebauungsplan eine abschließende städtebauliche Entwicklung des östlichen Randes von Brüggen erreicht werden. Im südöstlichen Randbereich ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, der dem Gebiet und den umliegenden Bereichen dienen soll. Außerdem ist eine angrenzende öffentliche Grünfläche vorgesehen, die im Rahmen der Ausgleichsflächen für das Plangebiet mit artgerechten, heimischen Pflanzgehölzen versehen wird. Es wird gleichzeitig eine Durchgrünung des nordwestlichen Teilbereiches durch eine offene Bauweise mit großem Anteil an nicht versiegelten Flächen angestrebt.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Bauliche Nutzung

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

Entsprechend den Zielen der Planung und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird die Mehrfamilienhausbebauung im Kreuzungsbereich Gassenfeldweg/Heerstraße und der SB-Markt als WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, der Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung wird als WR - Reines Wohngebiet ausgewiesen.
Diese Festsetzung ist begründet in der bereits vorhandenen Nutzung im Umfeld des Plangebietes sowie im Ziel der Planung, die Art der vorhandenen Nutzung für den B-Planbereich fortzuführen.
Zum Schutz der vorrangig beabsichtigten Wohnnutzung wird im WA- und WR-Gebiet gem. § 1 (6) BauNVO festgesetzt, daß die nach § 4 (3) BauNVO und § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige 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.

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

Die Einzel- und Doppelhausbebauung im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird zweigeschossig festgesetzt. Die vorgesehene verdichtete Wohnbebauung (Geschoßwohnungsbau) im Einmündungsbereich Heerstraße/Gassenfeldweg wird aus einer Mehrfamilienhausbebauung mit zwei Geschossen und einem dritten Vollgeschoß im Dachraum gebildet, die gleichzeitig eine Raumkante in rückwärtiger Lage darstellt.
Der geplante SB-Markt wird im vorderen Bereich 2-geschossig und im rückwärtigen Bereich 1-geschossig ausgewiesen. Somit fügt er sich in die benachbarte Wohnbebauung ein. Die Festsetzung der Geschossigkeit, der GRZ und der Höhen orientiert sich in Anpassung an die umliegende vorhandene Bebauung.

3.1.3 Bauweise überbaubarer Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB)

Für den nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird zum einen Einfluß auf die Baudichte genommen, zum andern ein ausreichender Spielraum möglicher Gebäudeformen (Einzel- und Doppelhäuser) angeboten. Somit wird eine geringgehaltene städtebauliche Verdichtung zum Ortsrand auch im Hinblick auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet erreicht.
Die verdichtete Mehrfamilienhausbebauung im Einmündungsbereich Gassenfeldweg/Heerstraße bildet durch die geschlossene Bauweise eine Raumkante. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich mit Baugrenzen umfaßt, um den individuellen Spielraum für die Bebauung nicht einzuengen.

3.1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, werden Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen in den Wohngärten der Einzel- und Doppelhausbebauung ausgeschlossen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der seitlichen Abstandsflächen zugelassen. Hierdurch soll eine Versiegelung der Wohngärten verhindert und die dem Wohngebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden.
Gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO sind Warenautomaten als untergeordnete Nebenanlagen im WR-Gebiet unzulässig, um eine Beeinträchtigung des Wohnens durch

diese Nutzung zu verhindern.

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

3.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Heerstraße (L 163) und über den Gassenfeldweg.

3.2.2 Innere Erschließung

Für den nordwestlichen Teilbereich erfolgt die innere Erschließung über eine Stichstraße, die vom Gassenfeldweg abzweigt und jeweils an den beiden Enden mit einer Wendemöglichkeit ausgebildet wird. Die Zu- und Abfahrt zum SB-Markt (Anlieferung und Stellplätze) erfolgt über die Heerstraße. Zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem SB-Markt ist keine Durchfahrt möglich, damit Durchgangsverkehr verhindert wird. Die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen der Mehrfamilienhäuser erfolgt über die geplante Stichstraße . Die geplante öffentliche Grünfläche und der Spielplatz sind über den im östlichen Randbereich verlaufenden Fuß- und Radweg angebunden, der durch einen Stichweg an das geplante Wohngebiet angebunden ist.
Im Einmündungsbereich Gassenfeldweg/Heerstraße sind in Teilbereichen Zufahrten ausgeschlossen, um den Verkehrsfluß in diesem Bereich nicht zu unterbrechen.
Der Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird als Trennsystem ausgebildet, d. h. eine Fahrbahnfläche mit jeweils angrenzendem Gehweg (1,5 m). Aufgrund der angrenzenden beidseitig festgesetzten Baumstandorte auf den privaten Grundstücken wird der öffentliche Straßenraum aufgelockert.

3.2.3 Ruhender Verkehr

Der gesetzlichen Forderung nach Garagen und Stellplätzen wird auf den privaten Grundstücken entsprochen.
Im Bereich des SB-Marktes sind ausreichend Besucherstellplätze ausgewiesen. Die Fahrbahnbreite der geplanten Stichstraße ist so dimensioniert, daß ohne weiteres auf einer Seite geparkt werden kann.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erfolgt über die bestehenden Leitungstrassen. Sie muß lediglich für die Neubebauung ergänzt werden. Die Schmutzwässer werden über vorhandene Kanaltrassen zur Kläranlage Kenten abgeführt. Aufgrund der inzwischen vorliegenden Stellungnahmen zur Genehmigung der Kläranlagenerweiterung sind abwassertechnische Bedenken zurückgestellt.

3.4 Altlasten

Aufgrund des Altlastenverdachts im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes, ehemaliger Standort der Brikettfabrik Hubertus der Rheinbraun AG, wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BR Nr. 247 "Gassenfeld", Stadtteil Brüggen, das Ingenieurbüro de Vries und Mayat beauftragt, ein Bodengutachten zu erstellen. Die Analyse der Bodenproben erbrachte zumeist unbedenkliche Gehalte. Ein allgemeines Gefahrenpotential für die Umwelt ist nicht vorhanden. Aus Vorsorgegründen sind an einigen Stellen Nachuntersuchungen erfolgt. Die Nachträge 1 - 3 bestätigen die Werte des vorangegangenen Bodengutachtens. Da das Ergebnis der Nachuntersuchungen negativ ausgefallen ist, kann die Altlastenverdachtsfläche einer Bebauung zugeführt werden.
Während der Bauphase ist ggf. eine weitere gutachterliche Begleitung erforderlich.

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

3.5.1 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 einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen.
Hinsichtlich dieser Anforderungen sind im Bebauungsplan Nr. 247 entsprechende Festsetzungen getroffen worden. Da in der zeichnerischen Fassung des B-Planes nur teilweise Begrünungsmaßnahmen dargestellt werden können, enthalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zusätzliche Begrünungsauflagen.

3.5.2 Ausgleichsfläche

Aufgrund des § 4 des Landschaftsschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen 1990 sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Für das Plangebiet wird als Eingriff die Einrichtung von Straßen, befestigte Flächen für Stellplätze und die überbaubaren Grundstücksflächen angesehen, die eine Flächenversiegelung zur Folge hat. Für den Bebauungsplan Nr. 247 ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden, der die Ausgleichsfläche ermittelt hat. Es werden ca. 66 % des Eingriffes ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche wird innerhalb des B-Plangebietes ausgewiesen. Da die Eingriffe nicht vollständig auf den privaten Grundstücken bzw. im Straßenraum ausgeglichen werden können, wird die im südöstlichen Teil liegende öffentliche Grünfläche "Parkanlage", "Spielplatz" und der 5 bis 10 m breite Pflanzstreifen, der sich als Pufferzone zwischen dem Landschaftsschutzgebiet "Berrenrather Börde" und der künftigen Wohnbebauung erstreckt, als zusätzliche Ausgleichsfläche ausgewiesen. Die erforderlichen Qualitäten sind an eine Artenliste gebunden, die sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren.
Obwohl keine Vollkompensation möglich ist, wird eine Verbesserung durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen erreicht, die zu einer ökologischen Aufwertung der Flächen dienen.

3.5.3 Straßen- und Wegebegleitende Bepflanzungen

Im Bereich der inneren Haupterschließung sind zur räumlichen Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes im privaten Bereich großkronige Laubbäume festgesetzt worden. Um ein gestalterisch klares Erscheinungsbild zu erzielen, ist je Erschließungsstraße nur eine Baumart zu verwenden. Zur Abgrenzung der Wohnbebauung und des SB-Marktes ist eine Baumpflanzung zum Schutz der angrenzenden Nutzungen festgesetzt. Hierdurch soll eine räumliche Abgrenzung und ein Schutz vor Belästigungen durch die angrenzende Nutzung des SB-Marktes mit den dadurch verbundenen An- und Abfahrten von PKW und LKW erreicht werden.

3.5.4 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 Rasengitterstein zu erstellen sind.

3.5.5 Fassadenbegrünung

Es wird angeregt, die Dächer und Fassaden der Wohn- und Nebengebäude zu begrünen. (Siehe Artenliste C)

3.5.6 Artenliste

Die durch die Artenliste festgesetzte Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation der im Umfeld des Plangebietes vorkommenden Pflanzenarten. Durch die festgesetzte Artenauswahl soll die Anpflanzung nicht standortgerechter Pflanzen verhindert werden und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß sich die Teillebensräume für die zahlreichen Tier- und Pflanzengemeinschaften bilden können.

3.6 Aktive Lärmschutzmaßnahmen (gem. § 9 (1) 24 BauGB)

Durch Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen an den Freilufttransformatoren des RWE wird den auftretenden Lärmimmissionen entgegengewirkt, um somit ein gesundes Wohnen zu gewährleisten.

Anlieferung und Parkraum wird durch die Stellung des SB-Marktes so organisiert, daß die Immissionen von dem WR- und WA-Gebiet ferngehalten werden.

3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Die bauordnungsrechtlichen gestalterischen Festsetzungen begründen sich aus folgenden Zielvorstellungen. Es soll die Grundlage zur Errichtung einer charakteristischen homogenen Ortsrandbebauung geschaffen werden, die einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweist. Im Einmündungsbereich Gassenfeldweg/Heerstraße soll durch eine dreigeschossige Straßenradbebauung eine Raumkante zum Straßenraum geschaffen werden. Der für das Plangebiet und für die umliegenden Bereiche geplante SB-Markt soll eine untergeordnete Rolle im Erscheinungsbild darstellen.
Über die Vorschriften bezüglich der Fassadengliederung und der Dachausbildung soll die o.g. Zielsetzung erfüllt werden. Mit den festgesetzten Firstrichtungen wird die vorhandene ortstypische Struktur für das Plangebiet fortgesetzt und zugleich das städtebauliche und stadtgestalterische Ziel für die Neubebauung unterstützt.
Trotz der gestalterischen Vorschriften verbleiben den Architekten und Bauherren noch ausreichende Gestaltungsspielräume zur Verwirklichung ihrer individuellen Planvorstellungen.

4. BODENORDNUNG

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Rheinbraun und werden auch von ihr verwertet.

5. KOSTEN UND FINANZIERUNG (ERSCHLIESSUNG)

Die zur Realisierung des künftigen Bebauungsplanes benötigten Erschließungsflächen werden über einen Erschließungs- und Folgekostenvertrag (Ausgleichsmaßnahme) des Bauherrn mit der Stadt Kerpen gesichert.

Kerpen, 10.4.1996

Schulze

Diese Begründung hat in der Zeit vom 01.03.1996 bis einschl. 01.04.1996 mit dem Bebauungsplan öffentlich ausgelegen.

Peter Müller
Bürgermeister

K:\DATEN\WP\VORLAGEN\KRA01E.092