

## 1. Vorgaben

### 1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 19.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes BR Nr. 282 A Feuerwehrgerätehaus Brüggen gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung vorstehender Ratsbeschlüsse erfolgte im Amtsblatt des Erftkreises am 27.05.1997.

Die vorgezogene Beteiligung an der Bauleitplanung fand in der Zeit vom 12.06.1997 bis einschließlich 25.07.1997 statt.

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.05.1997.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Heerstraße im Stadtteil Kerpen-Brüggen und umfaßt eine Teilfläche, gelegen zwischen Gassenfeldweg und Buschkauer Weg sowie zwischen Heerstraße und Berrenrather Börde.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist in dem Übersichtsplan, der Bestandteil des Beschlusses ist, grafisch dargestellt.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 1,5 ha.

### 1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet grenzt im nordwestlichen Bereich an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan BR Nr. 247 AGassenfeldweg, der in diesem Bereich öffentliche Grünfläche (Widmung Parkanlage) festsetzt.

Weiterhin ist das Plangebiet geprägt durch eine straßenbegleitende 2-geschossige bzw. teilweise 3-geschossige geschlossene bzw. halboffene Bauweise entlang der Heerstraße sowie einer größeren Baulücke von ca. 60 m Länge.

Bei der geschlossenen Bauweise handelt es sich um einen Siedlungsbaukörper mit ehemaligen Werkwohnungen für die Brikettfabrik Hubertus, wobei der rückwärtige Bereich als Stellplatzfläche mit Nebenanlagen genutzt wird.

Die Baukörper in der halboffenen Bauweise befinden sich in privatem Eigentum.

Die sich im rückwärtigen Bereich anschließenden lang gestreckten Grundstücke werden teilweise noch gärtnerisch genutzt.

### 1.4 Flächennutzungsplan/GEP

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (1. Änderung der Stadt Kerpen) weist für den betreffenden Bereich Wohnbauflächen aus.

Der verbindliche Gebietsentwicklungsplan stellt diesen Bereich als Wohnsiedlungsbereich dar.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 282 A AFeuerwehrgerätehaus soll das schon gem. § 33 BauGB errichtete Gebäude planungsrechtlich gesichert werden.

In Verbindung mit einer Bebauung der derzeit noch gärtnerisch bzw. als Hofanlagen genutzten Flächen (Nebenanlagen, Stellplätze) und einem Teilbereich des Freiraumes der im Flächennutzungsplan als Wohnungsfläche dargestellt ist, wird den Eigentümern ermöglicht, ihre Grundstücke einer Bebauung zuzuführen.

Damit wird auch in diesem kleineren Teilbereich der Abschluß des Siedlungsrandes im Stadtteil Brüggen erreicht. Des Weiteren ist für den Feuerschutzbezirk Brüggen die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses aufgrund der Einwohnerzahl des Stadtteiles Brüggen sowie des in den 70er Jahren im nordöstlichen Randbereich entstandenen Geschoßwohnungsbaus (Eifelstraße/Taunusstraße) unbedingt erforderlich.

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus im Stadtteil Brüggen kann an seinem Standort nicht beibehalten werden, da ein Aus- bzw. Anbau nicht möglich ist und nicht mehr den heutigen Erfordernissen entspricht.

Wie vorgehend beschrieben, wird im Zuge der Erschließung des Feuerwehrgerätehauses eine Bebauung der noch brachliegend vorgenannten genutzten Flächen in Form einer Einzel- und Einzel-/Doppelhausbebauung der offenen bzw. geschlossenen Bauweise die Möglichkeit geschaffen werden, Mietwohnungsbau, Hausgruppen ermöglicht.

Die Mischung der verschiedenen Bauformen soll ein nachfrageorientiertes Angebot schaffen oder den Privateigentümern selbst die Errichtung eines Einfamilienhauses ermöglichen.

### 3. Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Bauliche Nutzung

##### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Unter Berücksichtigung der bestehenden und angrenzenden sowie zukünftigen Bebauung wird im Bebauungsplan die Festsetzung WA und Gemeinbedarfsfläche mit der Widmung Feuerwehrgerätehaus getroffen.

Die Festsetzung von WA - Allgemeinem Wohngebiet - ist zum einen in der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur und zum anderen in der Zielvorgabe der Planung begründet, innerhalb dieser Flächen neben dem Wohnen auch z. B. Nachversorgungseinrichtungen, die in diesem Bereich ansatzmäßig schon vorhanden ist, zuzulassen. In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Abs.

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluss der Nutzungen gem. Ziff. 4 und 5 ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig Wohnen zuzulassen. Darüber hinaus sollen durch den Ausschluss zusätzliche geringfügige Störungen, die evtl. vom Feuerwehrgerätehaus ausgehen, innerhalb der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung gemindert werden.

Die Flächen für den Gemeinbedarf ist in der Zielvorgabe begründet, das schon gem. § 33 BauGB errichtete Feuerwehrgerätehaus planungsrechtlich zu sichern. Wie schon dargelegt, wurde aufgrund der Einwohnerzahl des Stadtteiles Büggen sowie des in den 70er Jahren im nördöstlichen Randbereich entstandenen Geschoßwohnungsbaues, die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses erforderlich, da das bestehende an seinem jetzigen Standort nicht beibehalten werden konnte.

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

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und dem Ziel der Planung, an dem Standort die Voraussetzungen für vorwiegendes Wohnen zu schaffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird in Teilbereichen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und in Teilbereichen durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Für die im Plangebiet festgesetzten Einzel- und Einzel-/Doppelhäuser im südöstlichen Bereich wird die 1-geschossige Bauweise festgesetzt.

Für die neu hinzukommenden überbaubaren Flächen im nordwestlichen Bereich eine zwingende 2-geschossige Bauweise und in Teilbereichen entlang der Heerstraße (vorhandene Bebauung der ehem. Brikettfabrik Hubertus) die 3-geschossige Bauweise.

Bei den Werkwohnungen der ehemaligen Brikettfabrik Hubertus ist bei Erweiterungen die Trauf- und Firsthöhe der bestehenden Gebäude zu übernehmen, um die vorhandene Baustruktur fortzuführen.

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

Für den nordöstlichen Teil des Plangebietes wird die Festsetzung Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser getroffen. Mit dieser Festsetzung wird zum einen Einfluss auf die Baudichte, zum anderen ein ausreichender Spielraum möglicher Gebäudeformen angeboten und gleichzeitig noch eine Pufferzone zum angrenzenden Landschaftsschutz geschaffen.

Mit der Festsetzung der offenen bzw. geschlossenen Bauweise im nordwestlichen Bereich soll ein größtmöglicher Spielraum im Hinblick auf eine verdichtete Bebauung und verschiedener Bauformen in Anpassung an die schon vorhandenen Bebauung geschaffen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und entsprechend der Grundstückszuschneide soweit wie möglich großzügig umfahren, so dass die Bebauungsabsichten und auch mögliche Erweiterungen nach den jeweiligen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen geschaffen werden können.

Um die Zielsetzung der Planung die Höhen der vorhandenen Bebauung im Mittel nicht zu überschreiten und zu gefährden, setzt der Bebauungsplan neben der GRZ und GFZ innerhalb der derzeit unbebauten Grundstücksflächen zusätzlich maximale Gebäudehöhe fest.

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

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, sind Garagen in den seitlichen Abstandsflächen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, den überbaubaren Flächen bzw. in den dafür festgesetzten Bereich gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig.

Zum Schutz der Hauseingänge gegenüber Witterungseinflüssen sind Windfänge in begrenzten Abmessungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

## 3.2 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 und 26 BauGB)

### 3.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Heerstraße (L 163) an das übergeordnete Verkehrsnetz.

### 3.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße, die mit einer ausreichenden Wendemöglichkeit für LKW ausgebildet wird. Aufgrund des geänderten Baufensters wird ein Fußweg zur zukünftigen Anbindung an die Börde festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Der Bereich der westöstlich verlaufenden Haupterschließungsanlage wird mit einer Verkehrsflächenbreite von 7,50 m Breite festgesetzt.

Teilflächen der Haupterschließungsanlage werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Der Ausbau des südnördlich des neuen Feuerwehrgerätehauses verlaufende Teilstückes der Stichstraße soll im Separationsprinzip ausgebaut werden, um eine funktionsgerechte Aus- und Einfahrt der Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.

Für die im B-Plan festgesetzte überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich der schon vorhandenen Bebauung wird die bestehende Zu- und Ausfahrt beibehalten, jedoch im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anwohner gesichert.

### 3.2.3 Ruhender Verkehr

Der gesetzlichen Forderung nach Garagen und Stellplätzen wird auf den privaten Grundstücken entsprochen. In Übereinstimmung mit der Entwurfsplanung zum Feuerwehrgerätehaus werden die festgesetzten Stellplätze entsprechend der Freiraumplanung zum Feuerwehrgerätehaus geändert und diesem zugeordnet.

### 3.2.4 Aufschüttungen

Aufgrund der ungünstigen Geländeverhältnisse werden längs der Stichstraße auf den privaten Grundstücken in Teilbereichen Festsetzungen gem. § 9 (1) 26 BauGB (Aufschüttungen) getroffen, da sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind und um die abwassertechnische Erschließung zu sichern.

### 3.3 Ver- und Entsorgung

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

### 3.4 Altlasten (gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Aufgrund des Altlastenverdachts im Bereich der ehem. Brikettfabrik Hubertus wurde das Ingenieurbüro de Vries und Mayat beauftragt, ein Bodengutachten zu erstellen.

Die bei insgesamt 24 Sondierungen gewonnenen Bodenproben zeigten lediglich punktuell organoleptische erkennbare Hinweise auf Bodebelastungen, so auf eine Dieselbelastung im Bereich einer ehem. Tankstelle.

Die Analytik von Bodenluft zeigte kein Gefahrenpotential an.

Die Analytik von Bodenproben erbrachte zumeist unbedenkliche Gehalte.

Hinsichtlich der geplanten Folgenutzung sind keine Einschränkungen zu nennen. Ein allgemeines Gefahrenpotential ist nicht erkennbar.

Die Altlastenverdachtsflächen werden jedoch vorsorglich im Bebauungsplan gekennzeichnet und entsprechend der Empfehlung der Gutachter textliche Festsetzungen getroffen.

Da in bestimmten Bereichen geringfügige im Grenzbereich festgestellte Auffälligkeiten durch Rammkernsondierungen festgestellt wurden, hat die Entsorgungsfrage bei Aushubarbeiten in enger Abstimmung mit dem Erftkreis (Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde) zu erfolgen.

Aushub- und Abbrucharbeiten sind gutachterlich zu begleiten. (Zusatz unterstrichen)

### 3.5 Ökologie und Begrünung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 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.

Aufgrund des § 4 des Landschaftsschutzgesetzes NW 1993 sind Eingriffe in die Natur und Landschaft auszugleichen.

Hinsichtlich dieser Anforderungen wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung seitens eines beauftragten Ingenieurbüros für Landschaftsplanung vorgenommen.

#### 3.5.2 Ausgleichsflächen

Für den Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag seitens der Verwaltung in Auftrag gegeben, der die benötigten Ausgleichsflächen darlegt. Die für den Bebauungsplan benötigten Ausgleichsflächen können überwiegend durch die entsprechenden Festsetzungen im B-Plangebiet geschaffen werden.

Aufgrund dessen, dass die Stadt Kerpen jedoch schon seit Jahren Liegenschaften für Ausgleichsmaßnahmen in der Erftaue erwirbt, kann auf diesen Pool seitens der Bauleitplanung zurückgegriffen werden und der erforderliche Ausgleich außerhalb des Plangebietes gewährleistet werden.

Der Stadt Kerpen stehen derzeit noch 1,5 ha von ehemals 4,5 ha auf zwei Flächen zur Verfügung.

Es wurde ein Kompensationsbedarf von ca. 3000 qm, der nicht innerhalb des B-Plangebietes ausgewiesen werden kann, errechnet.

#### 3.5.3 Stellplatzbegrünung

Um den Umfang der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass die Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken in den Bereichen außerhalb der Altlastenverdachtsfläche aus wasserdurchlässigem Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu erstellen sind.

Des Weiteren, das je angefangenen 5. Stellplatz ein Baum bestimmter Größe zu pflanzen ist.

#### 3.5.4 Artenliste

Die durch die Artenliste festgesetzte Pflanzenauswahl orientiert 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 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Die bauordnungsrechtlichen gestalterischen Festsetzungen begründen sich aus folgenden Zielvorstellungen:

Es soll die Grundlage zur Errichtung einer charakteristischen homogenen Ortsrandbebauung geschaffen werden, die einheitliche Gestaltungsmerkmale aufzeigt.

Mit den festgesetzten Firstrichtungen wird die vorhandene Struktur für das Plangebiet fortgesetzt und zugleich das städtebauliche und stadtgestalterische Ziel für die Neubebauung unterstützt. Die auf der westlichen Seite der Erschließungsanlage auf der Parzellengrenze zulässige Einfriedigungshöhe bis maximal 2,5 m begründet sich zum Schutz der Mietergärten im unmittelbaren Zufahrtbereich und des Vorplatzes des Feuerwehrgerätehauses.

4. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht durchzuführen, da die betroffenen Grundstückseigentümer keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung erhoben haben.

5. KOSTEN UND FINANZIERUNG (ERSCHLIESSUNG)

Die Stadt Kerpen hat die Haushaltsmittel zur Realisierung des Bebauungsplanes schon frühzeitig im Haushalt bereitgestellt.

Kerpen, im Mai 2000