

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

- 1. Allgemeine Vorgaben**
 - 1.1 Verfahrensstand
 - 1.1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Bestehende Situation
 - 1.2.1 Städtebau
 - 1.3 Vorhandenes Planungsrecht
 - 1.3.1 Flächennutzungsplan
- 2. Ziel und Zweck der Planung**
- 3. Begründung der Planinhalte**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 3.2 Zahl der Baukörper
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen
- 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
 - 4.1 Stellplätze
- 5. Verkehrsflächen**
 - 5.1 Erschließung
- 6. Ver- und Entsorgung**
 - 6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser
 - 6.2 Stromversorgung
- 7. Grünflächen, Ökologie**
 - 7.1 Private Grünflächen
- 8. Schallimmissionen**
- 9. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
 - 9.1 Allgemeine Ziele
- 10. Bodenordnung**
- 11. Kosten und Finanzierung**
- 12. Strukturdaten**

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Umwelt der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung vom 25.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes BR 285 „Brüggen-Süd“ gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 31.10.2001 bis 03.12.2001 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.10.2001 benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 03.12.2001 gebeten.

Der Bebauungsplan hat gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom 23.04.2002 in der Zeit vom 16.05.02 bis einschließlich 19.06.2002 öffentlich ausgelegen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes BR 285 „Brüggen-Süd“ liegt am östlichen Rand des Stadtteiles Türrnich und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die L 163 (Heerstraße)
- im Osten durch das Flurstück 60 im Flur 15 der Stadt Erftstadt und der L 495
- im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet „Rekultivierte Ville“
- im Westen durch die vorhandene Bebauung der Taunusstraße

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,69 ha. Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan, die genaue Abgrenzung dem Bebauungsplan im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.3 Bestehende Situation

1.3.1 Städtebau

Die Fläche wird z. Zt. als Landwirtschaftsfläche genutzt; sie liegt im Landschaftsschutzgebiet Berrenrather Börde.

Zwei stark befahrene Straßenzüge, Heerstraße (L163) und die L495 prägen die Planfläche. Das Gebiet ist leicht hängig.

Entlang des westlichen Planbereiches sind Einfamilienhäuser gegeben, während im nördlichen Anschlussbereich eine Niederholzbewaldung vorhanden ist.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

1.4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen (1. Änderung) stellt für den Bereich des Plangebietes „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan BR 285 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan BR 285 „Brüggen-Süd“ verfolgt folgende planerische Zielsetzungen:

- Entwicklung eines Grundstückes zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes.
- Planungsrechtliche Sicherung zur Abdeckung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden ökologischen Strukturen.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) im Neubaubereich begründet sich aus der planerischen Zielsetzung einer Angebotsplanung für einen Lebensmittelmarkt. Die nach § 4 (3) BauNVO im WA ausnahmsweise zulässige Nutzung Tankstelle wird ausgeschlossen, weil aus städtebaulichen Gründen in dieser Lage des Stadtteils eine solche Anlage störenden Charakter hat.

3.2 Zahl der Baukörper

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximale Zahl der Baukörper auf eine bauliche Anlage beschränkt, um das ausdrücklich festgelegte städtebauliche Ziel der Realisierung eines Lebensmittelmarktes sicherzustellen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Auf eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mittels Grundflächenzahl (GRZ) wird in diesem Falle ausdrücklich verzichtet, da mit der vorhabenbezogenen Maßnahme die Errichtung eines vorgeplanten Baukörpers erfolgt und somit die bauliche Nutzung fixiert ist. Ebenso ist die Höhenlage des Gebäudes festgelegt, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden und NN, und fügt sich somit in die bestehende Umfeldtopographie ein.

4. Stellplätze

4.1 Stellplätze

Stellplätze sind nur in dem Bereich des Grundstückes zulässig, in welchem die Einzelstellplätze gekennzeichnet sind. Damit wird ein funktionales Ordnungssystem für den ruhenden Verkehr bewirkt.

5. Verkehrsflächen

5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich über eine Zu- und Ausfahrt im Bereich der Heerstraße (L163) erschlossen. Dieser Funktionsbereich ist von der Lage her festgelegt, um eine ausreichende Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Es wird durch geeignete Maßnahmen (Rigolen- und Muldensystem) zur Versickerung gebracht. Somit ist keine zusätzliche Belastung des Schmutzwasserkanals gegeben; gleichfalls wird das unbelastete Oberflächenwasser dem Grundwasser wieder zugeführt.

6.2 Stromversorgung

Durch die vorhandene Netzversorgung ist eine ausreichende Menge an Strom vorhanden und sichert den durch diese Maßnahme verursachten Bedarf ab.

7. Grünflächen, Ökologie

7.1 Private Grünflächen

Nach §1 (5) und (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein beplantes Gebiet im Sinne des § 30 BauGB. Ein Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß §8a BNatSchG ist lediglich für die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes BR 285 „Brüggen-Süd“ hinausgehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

Aus der Bilanzierung der ökologischen Eingriffe zum Bebauungsplan geht hervor, dass durch die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes BR 285 „Brüggen-Süd“ ein externer Ausgleichsbedarf erforderlich wird.

Die Kompensation wird aus dem Ersatzflächenpool der Stadt Kerpen abgerufen.

Die notwendige externe Ausgleichsfläche beträgt ca. 4650 m² mit der Wertigkeit 4.

Durch die Festsetzung von Flächen im Bebauungsplan für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Böschungsgrün) gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB werden die bestehenden ökologischen Strukturen in ihrem Bestand gesichert, bzw. einer natürlichen Entwicklung überlassen.

Die Pflanzung von großkronigen Einzelbäumen, sowie die Entwicklung von Grün- und Vegetationsflächen folgt dem Vermeidungsgebot des § 8a BNatSchG und bildet die Grundlage der Grünkonzeption des Bebauungsplanes.

Die Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen dienen der Sicherung der Grünkonzeption des Bebauungsplanes, der Berücksichtigung umwelt-

schützender Belange im Sinne von § 1a BauGB und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne von § 1 (5) Nr. 4 BauGB.

Gemäß dem Bundesgesetzblatt 2001, Teil 1, Seite 1950, ausgegeben am 02.08.2001 sind Änderungen der gesetzlichen Grundlagen über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und somit auch des Baugesetzbuches (BauGB) vorgegeben. Aufgrund der Art der hier vorliegenden Bauleitplanung und den damit verbundenen fachlichen Einzelgutachten, ist im Sinne der zuvor benannten gesetzlichen Grundlagen keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Die einzelnen Fachgutachten wurden durchgeführt; aufgrund der landschaftspflegerischen Begleitplanung ist eine externe Ausgleichsmaßnahme notwendig.

8. Schallimmissionen

Für das Plangebiet ist ein Schallschutzgutachten erstellt worden. Durch diese vom Gutachter durchgeführte Untersuchung, werden auch die bereits vorhandenen Schallpegelsituationen in dem Bereich der vorhandenen Verkehrsachsen mit berücksichtigt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden nicht überschritten.

Trotzdem ist an der Westseite eine Lärmschutzwand von 3 m Höhe und ca. 78 m Länge vorgesehen. Diese Lärmschutzwand ist als Vorsorgemaßnahme für das aus lärmtechnischer Sicht sensible angrenzende reine Wohngebiet gedacht und dient gleichzeitig als Sichtschutz.

9. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

9.1 Allgemeine Ziele

Aufgabe der Bauleitplanung ist nach § 1 (5) BauGB neben der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung insbesondere auch die Erhaltung, Erneuerung und die Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes.

Ziel des Bebauungsplanes ist u.a. somit auch die Entwicklung einer qualitativen Ergänzung durch das vorhabenbezogene Objekt und eine Einfügung in den Charakter der umgebenden ökologischen Aspekte des Umfeldes. Aus diesen Zielvorstellungen begründen sich die getroffenen Gestaltungsvorschriften auf bauordnungsrechtlicher Grundlage.

10. Bodenordnung

Da die überplanten Flächen des Plangebietes im Besitz des Maßnahmenträgers liegen, wird die Bebauung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes im Rahmen eines Durchführungsvertrages erfolgen.

11. Kosten und Finanzierung

Die Erschließung des Baugrundstückes wird durch den Maßnahmenträger erfolgen. Die Stadt Kerpen wird mit dem Träger einen entsprechenden Durchführungsvertrag abschließen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes BR 285 „Brüggen-Süd“ keine Haushaltsmittel der Stadt Kerpen in Anspruch genommen.

12. Strukturdaten

PLANGEBIETSGRÖSSE	6.918,0 m²	=	100 %
Überbaute Fläche	1.845,0 m ²	=	26,7 %
Private Stellflächen inklusive Nebenflächen	1.475,0 m ²	=	21,3 %
BAULAND INSGESAMT	3.320,0 m²	=	48,0 %
Private Verkehrsfläche	1.675,0 m ²	=	24,2 %
Grünflächen	1.923,0 m ²	=	27,8 %
Zahl der Stellplätze	118 Stk.		
Anzahl der Gebäude	1 Stk.		

Kerpen, den 05.09.2002

K.H. Mayer
Amtsleiter