

S t a d t   K e r p e n , Kreis Bergheim (Erft)

Bebauungsplan Nr.5

Begründung

---

Der Rat der Stadt Kerpen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.5 gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 sowie aufgrund der 4.DVO zum Bundesbaugesetz beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr.5 erfaßt ein Gebiet westlich der Altstadt Kerpen zwischen der Bahnlinie Kerpen - Blatzheim, dem Neffelbach-Umfluter und der Straße "Auf dem Bauer".

Das Baugebiet ist in unmittelbarem Zusammenhang zu sehen mit dem gesamten Bereich zwischen Eisenbahn, Umfluter und Sindorfer Straße und mit den für diesen Bereich aufgestellten Bebauungsplänen Nr.2 A und Nr.2 B. Die drei Pläne Nr.5, Nr.2 A und Nr.2 B umfassen eine städtebauliche Einheit, nämlich das durch den Umfluter und die Sindorfer Straße klar abgegrenzte Hauptwohnbau-Erweiterungsgebiet im Norden der Stadt.

Das Gebiet wird durch eine Wohnsammelstraße, dem Straßenzug Nordring - Brüsseler Straße, erschlossen. Er spannt sich von der Sindorfer Straße zur B 264. Auf diesen Straßenzug baut sich beiderseits das sekundäre Straßennetz auf. Der Straßenabschnitt innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes Nr.5 trägt den Namen Brüsseler Straße.

Der gesamte von den genannten drei Bebauungsplänen erfaßte Raum befindet sich in voller baulicher Entwicklung, wobei bereits teils eine verhältnismäßig starke städtebauliche Verdichtung erfolgte. Einzelhäuser wechseln mit Reiheneigenheimen und mehrgeschossigen Miethäusern. Der bisherigen Bebauung lag eine Vorplanung im Maßstab 1:1000 zugrunde, von der allerdings wegen neu auftretender Bauprogramme abgewichen wurde.

Zwischen den bereits bebauten Flächen befinden sich weit verstreut noch kleinere und größere unbebaute Flächen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr.5 ist, ebenso wie bei den Bebauungsplänen Nr.2 A und 2 B, die Sicherung einer geordneten abschließenden städtebaulichen Entwicklung des erfaßten Gebietes.

Hierzu gehört in erster Linie die Sicherstellung des erforderlichen Straßenlandes und der Flächen für den ruhenden Verkehr. Dabei werden auch für die bereits erstellten Bauten Flächen für Garagen und Stellplätze zusätzlich ausgewiesen, wo die Möglichkeit gegeben ist, da die bereits vorhandenen Abstellflächen nicht ausreichen.

Weiteres Ziel der Planung ist die städtebaulich-organische Einfügung der zukünftigen Bebauung der noch eingestreuten freien Flächen, so daß sich nach erfolgter Endentwicklung ein einwandfreies städtebauliches Gesamtbild ergibt. Die hier zu treffenden Festlegungen beziehen sich sowohl auf das eigentliche Bauprogramm hinsichtlich Eigenheimen und Miet- oder Eigentumswohnungsbauten

als auch auf die Gruppierung der Baukörper und vor allem auf die Anzahl der Geschosse. Für die bereits bebauten Gebiete bedeuten die planerischen Festlegungen die Sicherung gegen die Gefahr einer evtl. nachträglichen unerwünschten baulichen Veränderung oder Nutzung.

Weitere Festlegungen beziehen sich für den Gesamtbereich der Bebauungspläne Nr.5, Nr.2 A und Nr.2 B auf wichtige gestalterische Gesichtspunkte, einschl. der Gesichtspunkte der Bestimmungen über Vorgärten und Einfriedigungen.

Für den Bebauungsplan Nr.5 sind außerdem noch folgende städteplanerischen Ziele von besonderer Bedeutung:

Die Brüsseler Straße muß als Wohnsammelstraße eine zügige Führung erhalten. Dabei ist eine klare Kreuzung Brüsseler Straße - Nordring mit der Straße "Auf dem Bauer" erforderlich.

Entlang der Eisenbahnlinie wird ein öffentlicher Grünstreifen mit Fußweg vorgesehen, der es dem Spaziergänger ermöglicht, aus dem Altstadtbereich in westlicher Richtung direkt zum Grünzug des Neffelbaches zu gelangen. Zwei weitere Grünzüge mit Fußwegen durchlaufen zusätzlich die Baubereiche beiderseits der Brüsseler Straße. Die beiden letztgenannten Grünzüge führen zu einem größeren Kinderspielplatz.

Schließlich ist auch unmittelbar entlang des Neffelbachumfluters ein Fußweg geplant.

Alle Grünzüge sind durch fußläufige Querspangen mit einander verbunden.

Der Bebauungsplan Nr.5 erfaßt ein Wohngebiet, in dem die ein- und zweigeschossige Eigenheimbebauung, zum Teil als Reihenhaus, überwiegt. An einigen Stellen sind jedoch auch Gruppen von mehrgeschossigen Miet- und Eigentumswohnbauten vorgesehen, sowohl aufgrund des anstehenden Bedarfs als auch zur städtebaulichen Akzentuierung.

An der Kreuzung Brüsseler Straße - Nordring mit der Straße "Auf dem Bauer" wurde ein Gelände für Zwecke der kath.Kirche eingeplant.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr.5 sind etwa 145 Wohnungseinheiten vorhanden und etwa 410 Wohnungseinheiten zusätzlich geplant. Insgesamt wird das Plangebiet also etwa 555 Wohnungseinheiten nach erfolgter baulicher Entwicklung umfassen. Bei einer angenommenen Belegung mit 2,7 Personen je Wohnung im Durchschnitt ergibt sich für den Planbereich eine zu erwartende Bevölkerungszahl von etwa 1.500 Personen.

Die Wohndichte beträgt etwa 83 Einwohner je ha Bruttobauland.

Der Bebauungsplan bildet die gesetzliche Grundlage für die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen. In begrenztem Umfang sind zur Erreichung des städtebaulichen Zieles Grundstücksumlegungen und Grenzausgleiche notwendig.

Der Ausbau der Erschließung, die Schaffung der Kraftfahrzeugparkflächen, die Anlage der Grünzüge und des Kinderspielplatzes verlangen die Abtretung bisher privater Flächen an die Stadt.

Das gesamte Plangebiet wird ordnungsgemäß an die Versorgungsleitungen angeschlossen und kanalisiert.

Für das Plangebiet galten bisher die Festlegungen des Bebauungsplanes Nr.3 der Stadt Kerpen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die bisherigen rechtsgültigen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes Nr.3, soweit sie sich auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.5 beziehen. Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes Nr.5 werden alle Festlegungen des Bebauungsplanes Nr.3 und seiner Änderungen und Ergänzungen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr.5 aufgehoben.

Die Kosten, die der Stadt Kerpen bei Verfolgung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr.5 erwachsen, können wie folgt geschätzt werden:

Grunderwerb für Erschließung und öffentliche Grün- und Spielflächen	etwa DM <u>          </u>
Ausbau der Erschließung und Gestaltung der öffentlichen Grün- und Spielflächen	etwa DM <u>1.800.000,-</u>
Ausbau der Versorgungsleitungen Anteil der Stadt	etwa DM <u>          </u>
Ausbau der Kanalisation Anteil der Stadt	etwa DM <u>500.000,-</u>

**Gesehen!**  
Köln, den 12. Dez. 1974  
Der Regierungspräsident  
Im Auftrag

*[Handwritten signature]*

Der Planungsbeauftragte

*[Handwritten signature]*  
Architekt BDA  
Städteplaner

Diese Begründung ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.I, S.341) durch Beschluß des Rates der Stadt Kerpen aufgestellt worden.

Kerpen, den 7. FEB. 1974

  
Bürgermeister

  
Mitglied des Rates

Stadtkerpen  
20.02.1974