(*) *Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

- 1. Allgemeine Vorgaben**
 - 1.1 Verfahrensstand
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.3 Bestehende Situation
 - 1.3.1 Städtebau
 - 1.3.2 Landschaft
 - 1.4 Vorhandenes Planungsrecht
- 2. Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.1 Allgemeine Ziele
 - 2.2 Grundzüge der städtebaulichen Planung
- 3. Begründung der Planinhalte**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
- 4. Nebenanlagen**
- 5. Verkehrsflächen**
 - 5.1 Erschließung
 - 5.2 Ruhender Verkehr
 - 5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 6. Beseitigung von Niederschlagswasser**
- 7. Flächen für die Wasserwirtschaft**
- 8. Grünflächen, Ökologie**
 - 8.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
 - 8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 9. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
- 10. Bodenordnung**
- 11. Kosten und Finanzierung**
- 12. Strukturdaten**

(*) *Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Vorgaben

1.1_ Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung vom 16.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 Buir Hoover Digger gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 13.05.1998 bis 19.06.1998 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.04.1998 benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 9.6.1998 gebeten.

- (*) *Der Plan hat gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Umwelt der Stadt Kerpen vom 01.06.1996 in der Zeit vom 11.08.1999 bis 13.09.1999 öffentlich ausgelegen. Die Abwägung der im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Bedenken und Anregungen führten zu geringfügigen Planänderungen, die überwiegend Festsetzungen zur Entwässerung, sowie Festsetzungen von Anpflanzungen betreffen. Die Änderungen sind mit den betreffenden Trägern öffentlicher Belange (Erftkreis - UWB, Erftverband) abgestimmt worden. Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes nicht erforderlich.*

Die Änderungen sind in den Texten und in der Planfassung des Bebauungsplanes kenntlich gemacht.

1.2_ Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Rande des Kerpener Stadtteils Buir, ca. 500m südlich des Buirer Dorfmittelpunktes um die Kirche.

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 11.4 ha wird im Westen, bzw. Norden vom Straßenzug Merzenicher Straße, Gehlenstraße und Broichstraße und im Osten von der Straße Hinter den Hooven begrenzt. Die südliche Grenze verläuft in Teilen entlang des Buirer Fließes. Im Bereich zwischen der Verlängerung der Wolfskauler und Golzheimer Straße erstreckt sich das Plangebiet zwischen den vorhandenen Wirtschaftswegen bis an die südlichen Grenze der Parzelle 44 / Flur 17 in die freie Landschaft.

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

Buir stellt sich als weitgehend noch dörflich geprägter Stadtteil Kerpens mit eigenem Nahversorgungszentrum und teilweise noch „unentdeckten“ stadträumlichen Qualitäten dar. Das Plangebiet ist durch große zusammenhängende charakteristische Grünräume zur Buirer Ortsmitte klar abgegrenzt, gleichzeitig über attraktive Grünwe-

() Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*

ge fußläufig angebunden. In diese Grünräume eingebettet sind große solitäre Hofanlagen sowie infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule und Kindertagesstätte.

Die Attraktivität des Plangebietes erschließt sich aus der Nähe zum Zentrum des Stadtteils mit seiner guten infrastrukturellen Ausstattung einerseits und der Lage am Ortsrand im Übergang zur Landschaft andererseits. Die ausgeräumte freie Ackerlandschaft im Süden des Plangebietes ist allerdings wenig attraktiv.

Stadträumlich ist das Plangebiet in seinen bestandsgeprägten Bereichen Bestandteil des lang gestreckten Siedlungskörpers am südwestlichen Buirer Ortsrand mit Beständen unterschiedlicher Entstehungszeit und Qualität: Im nördlichen Bereich dominiert die charakteristische dörfliche Straßenrandbebauung (Broichstraße, Gehlenstraße). Östlich und westlich angrenzend sowie im Übergang zur freien Landschaft stellt sich die Bebauung als zunehmend unstrukturiert und uneinheitlich dar.

Im Zentrum des Plangebietes befand sich bis vor kurzem die Ruine der Maschinenfabrik Buir. Die ehemalige Fabrikanlage wurde abgeräumt, die Fläche nachweislich altlastenfrei aufbereitet.

1.3.2 Landschaft

Der Buirer Landschaftsraum gehört zur Lößbörde der Rheinischen Bucht, dementsprechend ist die freie Feldflur Bestandteil der typischerweise großflächig gehölzfreien Ackerlandschaft. Insbesondere die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte hat unbefriedigende Randsituationen entstehen lassen, wo die Bebauung überganglos an die ausgeräumte Landschaft angrenzt.

Eine landschaftliche Besonderheit im Plangebiet stellt das Buirer Fließ dar. Ursprünglich entstanden als Teil eines Grabensystems der offenen Agrarflur zur Ableitung der Drainage- und Oberflächenwässer ist das Fließ als charakteristisches Element für diesen landwirtschaftlich stark genutzten Raum zu bezeichnen. Punktuell ist das Buirer Fließ von heckenartigem Gehölzbestand begleitet und schafft dort eine befriedigende Ortsrandsituation; überwiegend hat das Fließ, das lediglich „episodisch“ wasserführend ist, jedoch eher den Charakter eines agrartechnischen Entwässerungsgrabens.

Die Biotopkartierung des Bestandes ist dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan 223 zu entnehmen. Im Plangebiet überwiegen Biotoptypen mit geringer Bedeutung für die Biotopfunktion.

1.4_ Vorhandenes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet einschließlich der Flächen der ehemaligen Maschinenfabrik Buir Wohnbaufläche dar.

Das Plangebiet wird von den Bebauungsplänen Nr. 2 und Nr. 4 aus dem Jahre 1973 erfasst. Die Bebauungspläne wurden in weiten Teilen (u.a. im Bereich der tektonischen Störzone) nicht realisiert. Insbesondere die Darstellung "Gewerbe- und Industriegebiet" im Bereich der ehemaligen Maschinenfabrik einschließlich der südlich angrenzenden Erweiterungsflächen entspricht nicht mehr den aktuellen Zielen der Planung. Die Bebauungspläne Nr. 2 und 4 werden durch den Bebauungsplan 223 in

() Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*

den überlagernden Bereichen ersetzt. Da der Flächennutzungsplan bereits 1984, kurz nach Einstellung der Produktion in der Maschinenfabrik Buir, geändert wurde und im Bereich des Bebauungsplanes 223 das Ziel der Arrondierung von Wohnbauflächen darstellt, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Allgemeine Ziele

Unmittelbarer Planungsanlass ist das Ziel der Umnutzung des Geländes der ehemaligen Maschinenfabrik Buir. Seit Aufgabe der Produktion besteht die neue Zielvorstellung, das Fabrikgelände, das in der Umgebung als Fremdkörper wirkt, in den Wohnsiedlungsbereich „Hoover Digger“ einzubeziehen und die Flächen im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung altlastenfrei aufzuarbeiten. Gleichzeitig mit dem engeren Fabrikgelände sollen die umgebenden ehemaligen gewerblichen Reserveflächen, deren Entwicklung seit Aufgabe der Fabrikanlage blockiert waren in das neue Wohngebiet einbezogen werden.

Die aktuelle Planung ist darüber hinaus vor dem Hintergrund zu betrachten, dass für Buir Planungen bestehen, die den Stadtteil verändern werden: So die Umgestaltung des Bahnhofsbereichs im Zuge des projektierten S-Bahn-Anschlusses, der die Entwicklung Buir zum attraktiven Wohnstandort beschleunigen wird. Der dem Bebauungsplan 223 vorgeschaltete städtebauliche Rahmenplan „Hoover Digger“ entwirft ein Leitbild für die Entwicklung des gesamten südwestlichen Siedlungsbereichs von Buir, insbesondere unter dem Aspekt der Gestaltung des Ortsrandes bzw. des Übergangs zur Landschaft, aber auch der Einbindung in den Stadtteil bzw. der Anbindung an das Ortszentrum und an den zukünftigen S - Bahn - Haltepunkt: Der südwestliche Siedlungskörper Buir wird in kompakter Form abschnittsweise arrondiert. Der erste Realisierungsabschnitt ist der Bereich des Bebauungsplans 223: Eine Kette hofartiger Wohncluster wird zum südlichen Ortsrand angeordnet und verbindet sich fächerförmig mit dem Grün der Landschaft. Die ursprüngliche Idee der Verlegung des Buirer Fließes in den Bereich der weiter nördlich parallel verlaufenden tektonischen Störzone wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens aufgegeben, weil der Eingriff in den Gewässerverlauf ein separates Planfeststellungsverfahren vorausgesetzt hätte und die Inanspruchnahme privater Grundstücksteile für dieses Vorhaben im Bereich der Störzone teilweise auf Widerstand stieß.

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer anspruchsvollen städtebaulichen Konzeption für ein neues Wohngebiet unter Einbeziehung der vorhandenen heterogen strukturierten Bebauung und der Neudefinition des Landschaftsrandes. Die Qualitäten des Wohnstandortes sind im dörflichen Zusammenhang unter dem Aspekt des "Wohnens im Grünen" in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegend als Doppel- und Reihenhausbauung, ausnahmsweise auch als Einzelhäuser, zu entwickeln.

Ziel der Planung ist darüber hinaus die Berücksichtigung ökologischer Aspekte des Städtebaus sowie der Schaffung von Voraussetzungen für ein ökologisch orientiertes Bauen an diesem Standort.

(*) *Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*

2.2 Grundzüge der städtebaulichen Planung

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans 223 basiert auf der Arrondierung des Ortsrandes mit einer Wohnbebauung, die sowohl die tektonische Störzone als auch den Bereich des Buirer Fließes in Form von integrierten Grünbereichen einbezieht. Das Orts typische dörfliche Gestaltelement der Hofanlage wird aufgegriffen und in einer zeitgemäßen Form variiert: Südlich des Buirer Fließes entstehen in der Spange der Verlängerung der Wolfskauler und Golzheimer Straße zwei um innere Grün- und Spielbereiche gruppierte Höfe, die durch die Führung der inneren Erschließung miteinander verbunden werden. Zwischen den beiden Höfen öffnet sich ein Grünbereich, der die Verzahnung von Bebauung und offener Landschaft und die Vernetzung der Grünbereiche herstellt.

Die Entwicklung im nördlichen bestandsgeprägten Bereich des Bebauungsplans beschränkt sich auf die Sicherung der bestehenden Bebauung und die punktuelle Eröffnung von Entwicklungsmöglichkeiten. Im südlichen Anschluss an die Bestandsbebauung werden zwischen tektonischer Störzone und Buirer Fließ ergänzende lineare Baufelder für eine individuelle Bebauung ausgewiesen.

Erschlossen wird das neue Wohngebiet über das vorhandene Wohnstraßennetz. Ausgehend von dem Dreieck Merzenicher Straße, Golzheimer Straße und Gehlenstraße entwickelt sich das innere Erschließungsnetz durch Verlängerung/ (Teil-) Ausbau der sich nach Süden auffächernden Straßen (einschl. Der Wolfskauler Straße) und untergeordneten verkehrsberuhigt auszubauenden Querverbindungen (Wohnwege).

Das Buirer Fließ wird in die Planung integriert und im Plankonzept werden Gewässer begleitende Aufweitungen in Form von Grünflächen festgesetzt, so dass entsprechend des „Konzeptes zur naturnahen Entwicklung des Buirer Fließes“ (Gutachten des Büros für Umweltanalytik/ Essen aus dem Jahre 1996) eine Teilrenaturierung möglich ist. Weiterhin wird das Buirer Fließ in die Konzeption zur ortsnahen Einleitung des Regenwassers für das neue Wohngebiet einbezogen. Die Bedeutung und Funktion des Buirer Fließes als Entwässerungsgraben und Vorfluter für die Einleitung von Felddrainagen bleibt unverändert erhalten.

Die tektonische Störzone wird freigehalten und teils als parkartiger innerer Grünbereich gestaltet, teils durch private Gärten genutzt. Die Parkanlage integriert einen ca. 800 m² großen Spielbereich.

Am südlichen Landschaftsrand und jeweils angrenzend an das Buirer Fließ sind auf den privaten Grundstücken Pflanzstreifen vorgesehen, die gemäß der Grünkonzeption des Bebauungsplans bzw. landschaftspflegerischen Begleitplans zum Bebauungsplan BU 223 ökologisch wertvolle Rand- und Übergangszonen ausbilden und zur Gestaltung eines unverwechselbaren Orts- und Landschaftsbildes beitragen sollen.

(*) *Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung differenziert in bestandsgeprägte und Neubaubereiche. Die Festsetzung des reinen Wohngebiets (WR) und der Ausschluss der nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im WR zulässigen Nutzungen für die Neubaubereiche unterstützt das städtebauliche Ziel der Schaffung eines ruhigen, geschützten Wohngebiets im Übergang zur Landschaft.

Die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) im bestandsgeprägten Bereich begründet sich zum einen aus dem hier bisher geltenden Planungsrecht sowie dem Charakter der bestehenden Bebauung. Die nach § 4 (3) BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil aus städtebaulichen Gründen nach Aufgabe des ehemaligen gewerblichen Standortes in Zukunft in dieser Randlage des Stadtteils Buir der Schutz des Wohnens Vorrang genießt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Definiert wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ). Die differenzierte Ausweisung der GRZ entspricht dem Ziel der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1a (1) BauGB). Die Festsetzung der GRZ in den Bereichen offener Bauweise ist an dem erforderlichen Höchstmaß eines potentiellen Reihenhaus-Mittelgrundstückes orientiert. An den jeweiligen Eckgrundstücken bzw. bei Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern kann die GRZ nicht voll ausgeschöpft werden.

Die Gebäudehöhen werden in den reinen Wohngebieten (WR) mit offener Bauweise südlich des Buirer Fließes als Unter-/Obergrenze der Traufhöhe bzw. als Obergrenze der Firsthöhe in Verbindung mit einer zwingend vorgeschriebenen Geschoßzahl festgesetzt, um eine möglichst homogene Gestaltqualität innerhalb der einzelnen Baufenster zu gewährleisten.

In den übrigen Bereichen der reinen Wohngebiete (WR) mit offener Bauweise ist die Geschoßzahl als Obergrenze in Verbindung mit der Trauf- und Firsthöhe als Obergrenze festgesetzt. In den bestandsgeprägten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird die Geschoßzahl als Obergrenze festgesetzt und wegen der vorhandenen unterschiedlichen Höhenentwicklung der Baukörper auf die Ausweisung von Trauf- und Firsthöhen verzichtet.

Die überwiegend festgesetzte Zweigeschossigkeit in den Neubaubereichen korrespondiert mit den vorhandenen Geschoßhöhen in den Bestandsgebieten an der Gehlenstraße bzw. Broichstraße. In der Übergangszone nördlich des Buirer Fließes ist die Bebauung ein- bis zweigeschossig festgesetzt, mit Ausnahme des weitgehend bebauten Bereiches nördlich der Gerart-von-Bure-Straße, für den die Option der Aufstockung um ein Dachgeschoß als Nicht-Vollgeschoß besteht.

Die Abstufung der Bestimmtheit des Festsetzungsgrades entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung der Ausbildung einer klaren städtebaulichen Struktur zum Landschaftsrand, wohingegen in den Bestands ergänzenden Übergangsbereichen

() Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*

bzw. in den Bestandsbereichen selbst ein größerer Spielraum für die Realisierung individueller Gebäudeformen ermöglicht wird.

Die Trauf- und Firshöhen sind relativ zu dem Bezugspunkt der Endausbauhöhe der Erschließungsstraße als mittlere Höhenlage vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt. Die Endausbauhöhen der Straßen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht abschließend festgelegt.

In den reinen Wohngebieten (WR) wird die maximale Zahl der Wohneinheiten auf 2 WE je Gebäude beschränkt, um das ausdrücklich festgelegte städtebauliche Ziel der Realisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern in diesem neuen Wohnquartier sicherzustellen.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen abgegrenzt und in baukörperähnlicher Darstellung festgelegt.

Die Festlegung der Firstrichtungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die einheitliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenraum bzw. zum Hofraum sicherzustellen, gegenseitige Verschattungen zu minimieren und eine einheitliche Gesamtgestalt der Siedlung zu wahren.

Die bisherige Ausweisung der Baufelder im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 4 mit der Festsetzung Wohnbauflächen wird aus zwei Gründen geändert: Zum einen wird die bestehende Bebauung entlang der Broichstraße in die überbaubare Fläche einbezogen und damit gesichert, zum anderen wird die Überbaubarkeit in der Tiefe der Grundstücke durch eine rückwärtige Baugrenze festgelegt, die Entwicklungsspielraum auf den Grundstücken belässt, sich aber stärker an dem Ziel der Begrenzung der Bodenversiegelung gemäß § 1a BauGB orientiert als die teilweise flächenhafte Ausweisung überbaubarer Flächen des Altbebauungsplans.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 2 ist ein so genannter „einfacher“ Bebauungsplan und enthält keine Darstellung der überbaubaren Flächen. Die Festsetzungen in diesem Bereich erfolgen in analoger Weise: Sicherung des Bestandes und Belassung von Entwicklungsspielraum bei Einführung einer hinteren Baugrenze.

Für die tiefen Grundstücke an der Gehlenstraße im Abschnitt zwischen Golzheimer und Wolfskauler Straße, die vormals unmittelbar an das Werksgelände der Maschinenfabrik Buir angrenzten, wird durch ein zweites Baufenster eine zusätzliche rückwärtige Bebauungsmöglichkeit eröffnet. Die Erschließung dieses Baufeldes erfolgt über die bestehenden Grundstücke von der Gehlenstraße aus. Von einer separaten Erschließung südlich der Grundstücke wurde nach eingehender Prüfung Abstand genommen, da diese Erschließung fast auf der gesamten Länge der tektonischen Störzone folgen würde.

4. Nebenanlagen

In den reinen Wohngebieten (WR) werden zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen sowie zur Begrenzung der Bodenversiegelung die nach § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen auf ein maximal zulässiges Höchstmaß je Grundstück begrenzt. Dieses Maß erhöht sich in den bestandsgeprägten Bereichen

() Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*

mit hohem Gartenanteil.

Aus Sicherheitsgründen können im Bereich der tektonischen Störzone keine Nebenanlagen zugelassen werden. Die untere Landschaftsbehörde fordert einen 5 m breiten Schutzstreifen entlang des Buirer Fließes, der von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen freizuhalten ist.

5. Verkehrsflächen

5.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Merzenicher und Broichstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die innere Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über die vorhandenen fächerförmig nach Süden verlaufenden Straßen (Merzenicher, Wolfskauler und Golzheimer Straße), die verkehrsberuhigt ausgebaut werden (Tempo -30 -Zone). Die innere Erschließung erfolgt über parallel zum Landschaftsrand verlaufende Wohnstraßen, die mit Ausnahme der vorhandenen Gerart-von- Bure-Straße als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ entsprechend Verkehrszeichen 325 / 326 StVO festgesetzt werden.

Der Bereich der südlichen Hofbebauung wird über Stichstraßen von der Wolfskauler bzw. der Golzheimer Straße aus erschlossen. Die Erschließungsflächen in den Höfen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ entsprechend Verkehrszeichen 325 / 326 StVO festgesetzt, die vorgesehene Überquerung des mittigen Grünzuges dient bei Verzicht auf flächenintensive Wendeanlagen der Sicherstellung der Durchfahrbarkeit der Höfe für Müllfahrzeuge. Die Breite der Erschließungsanlagen sichert in allen Bereichen die Anfahrbarkeit der Stellplätze.

Ziel der Erschließungskonzeption ist die möglichst störungsfreie Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs des neuen Wohngebietes sowie die Vermeidung unnötiger „Schleichverkehre“ insbesondere in ost-westlicher Richtung innerhalb der reinen Wohngebiete (WR).

Die Funktion der an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Wirtschaftswege wird gesichert und durch eine neue Verbindung am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes ergänzt. Der neue Wirtschaftsweg ist gleichzeitig Bestandteil des Wegenetzes in die Landschaft und damit von Bedeutung für die Naherholung.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplatzverteilung ist differenziert konzipiert und im Rahmen der Realisierung flexibel ausbaubar: Die Stellplätze sind bei Realisierung von Hausgruppen im Bereich der offenen Bauweise in den ausgewiesenen, den Baufeldern zugeordneten, Stellplatzflächen (ST) in Form überdachter bzw. begrünter Carports zu erstellen. Bei Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern in den Bereichen offener Bauweise sind Einzelstellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. in den seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude in Form von überdachten/ begrüntem Carports oder

(*) *Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*

als Garagen zu erstellen. Bei Einzelstellplätzen gilt die Distanzfläche als zweiter Stellplatz.

Im Bereich der tektonischen Störzone und im Schutzbereich beiderseits des Buirer Fließes von 5 m Breite sind überdachte Stellplätze und Carports generell unzulässig.

Öffentliche Stellplätze sind Straßen begleitend (Parken unter Bäumen) - abgestimmt im Ausbaustadium auf die Hauszufahrten - sowie in punktuell ausgewiesenen Parkbuchten vorgesehen und sichern die Erschließung des neuen Wohngebietes.

5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- (*) Im Bereich der Höfe wird jeweils zwischen Hoffläche und nördlich angrenzendem Bereich des Buirer Fließes ein Gehrecht zugunsten der ausgewiesen. Das Gehrecht dient der der Wegeverbindung zwischen den inneren Grünbereichen.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser

- (*) Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser **des größten Teils** der Neubaubereiche (WR) wird **unmittelbar über die privaten Grundstücke oder** über Flachkanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen ortsnahe in das Buirer Fließ eingeleitet. Damit wird den Anforderungen nach § 51a LWG Rechnung getragen.

Die bestandsgeprägten nördlichen Bereiche des Plangebiets (WA) sind an die bestehende Kanalisation angeschlossen und werden lediglich punktuell im Bereich der bestehenden Kanalisation ergänzt, so dass hier eine separate Ableitung des Regenwassers entfällt.

- (*) ***In dem Teilbereich des reinen Wohngebietes (WR) nördlich der Planstraße zwischen Wolfskauler und Merzenicher Straße ist aus technischen und topografischen Gründen eine ortsnahe Einleitung in das Buirer Fließ nicht möglich. Dieser, die bestehenden Wohnbereiche arrondierende Bereich, wird unter Hinweis auf die Ausnahmeregelung des § 51a (4) Satz 2 an die bestehende Kanalisation angeschlossen.***

Neben den Regenwassereinleitungen aus den Neubaubereichen wird das bestehende Drainagenetz der südliche angrenzenden Ackerflur über öffentliche Straßen- bzw. Grünflächen durch das Plangebiet geführt und wie bisher in das Buirer Fließ eingeleitet

7. (*) Flächen für die Wasserwirtschaft

Der Bereich des Buirer Fließes wird als Fläche **mit wasserrechtlichen Festsetzungen** dargestellt: Ziel ist die Erhaltung der Funktion des Fließes bei gleichzeitigem naturnahem Ausbau und Anlage beidseitiger vegetationsgeprägter Uferstreifen sowie der Verlegung des heutigen Wirtschaftsweges. Zur Sicherung der landschaftlichen Einbindung und der Herstellung der ökologischen Wertigkeit wird der Bereich des Buirer Fließes zusätzlich als öffentliche Grünfläche und Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

(*) *Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*

8. Grünflächen, Ökologie

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.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Plangebiet um ein beplantes Gebiet im Sinne des § 30 BauGB handelt, das in Teilen bereits bebaut ist bzw. im Bereich des Fabrikgeländes bis vor kurzem bebaut war ist ein Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8a BNatSchG nicht erforderlich. Aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan geht hervor, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans im naturschutzrechtlichen Sinn eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem bisherigen Bestand der Maschinenfabrik Buir sowie den potentiellen Eingriffen darstellen, die nach dem bisher geltenden Planungsrecht im Bereich der angrenzenden Erweiterungsflächen zulässig waren.

Der Bereich der ehemaligen Maschinenfabrik wurde komplett abgeräumt und planiert. Gutachterlich festgestellte Altlasten wurden im Zuge der Abbruchmaßnahmen der Gebäude und der Aufbereitung der Flächen vorschriftsmäßig beseitigt und das gesamte ehemalige Betriebsgelände als altlastenfrei erklärt.

8.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

Die Erhaltung von großkronigen Einzelbäumen auf privaten Flächen und im Bereich des Buirer Fließes folgt dem Vermeidungsgebot des § 8a BNatSchG und bildet die Grundlage der Grünkonzeption des Bebauungsplanes bzw. des landschaftspflegerischen Begleitplanes.

8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen dienen der Sicherung der Grünkonzeption des Bebauungsplanes bzw. des landschaftspflegerischen Begleitplanes, der Berücksichtigung Umwelt schützender Belange im Sinne von § 1 a BauGB und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne von § 1 (5) Nr. 4 BauGB.

Öffentliche Flächen

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen dienen der Sicherung der übergeordneten Grünkonzeption und der landschaftlichen Einbindung des Plangebietes. Darüber hinaus erfolgt die pflanzliche Einbindung unterschiedlicher Nutzungen wie des Spielplatzes innerhalb der Parkanlage im Bereich der tektonischen Störzone.

Die Pflanzungen von Straßenbäumen dienen der Umsetzung der Grünkonzeption des Bebauungsplanes bzw. des landschaftspflegerischen Begleitplanes und der Sicherung eines grünen Wohnumfeldes des neuen Wohngebietes.

(*) *Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*

Private Flächen

- (*) Die Pflanzungen auf privaten Flächen dienen der Sicherstellung der ökologischen Wertigkeit der privaten Grundstücke im Sinne der **städtebaulichen** Zielsetzung der Entwicklung eines grüngerprägten Wohngebietes im Übergang zur Landschaft und zur ökologischen Vernetzung untereinander und mit den umliegenden Grün- und Landschaftsräumen entsprechend der Grünkonzeption zum Bebauungsplan bzw. des landschaftspflegerischen Begleitplanes. Vorschriften für **die Anpflanzung von Hecken und** die Begrünung der Stellplätze, Carports und Nebenanlagen dienen der Sicherung eines grünen Wohnumfeldes.

Die nach Süden zur Landschaft orientierten Grundstücke erhalten Pflanzgebote zur Sicherung eines weichen Übergangs in die Landschaft und zur Schaffung einer grünen Ortsilhouette. Die Anliegergrundstücke des Buirer Fließes erhalten Pflanzgebote zur Sicherung der für eine ökologische Wertigkeit notwendigen Breite der vegetationsgeprägten Uferzone.

8.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bereich des Buirer Fließes wird aufgeweitet. Entsprechend dem „Konzept zur naturnahen Entwicklung“ des Buirer Fließes werden heckenartige vegetationsgeprägte Uferstreifen angelegt. Zur Sicherung der ökologischen Wertigkeit des Biotopbereiches wird die Fläche einschließlich des nach Süden verlaufenden und mit der Landschaft vernetzenden Grünkeils entsprechend der Darstellung im landschaftspflegerischen Begleitplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im Bereich des Grünkeils besteht die Möglichkeit, einen offenen Entwässerungsgraben als Alternative zu Flachkanälen für die ortsnahe Einleitung des Regenwassers der angrenzenden Bebauung in das Buirer Fließ anzulegen.

9. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

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

Ziel des Bebauungsplans Hoover Digger ist die Entwicklung eines qualitativ vollen Wohnquartiers, das sich in den Charakter der umgebenden Baustruktur des Kerperner Stadtteils Buir einfügt und im Übergang zur Landschaft insbesondere den Aspekt des Wohnens im Grünen betont und gleichzeitig ökologische Aspekte des Bauens berücksichtigt. Aus diesen Zielvorstellungen begründen sich die getroffenen Gestaltungsvorschriften auf bauordnungsrechtlicher Grundlage:

Die gem. § 9(4) BauGB in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften sollen zu einem ausgewogenen Straßen- und Ortsbild führen. Dieses hängt in hohem Maße von der Gestaltung der Gebäude, sowie der Neben-, Frei- und Werbeanlagen ab.

(*) Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage

Die getroffenen Vorschriften zu Gebäudehöhe, Dachformen und -gestaltung sowie zur Stellung der baulichen Anlagen zielen darauf ab, in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Grundstruktur der Bebauung in abschnittsweise differenzierter Form festzulegen. Dabei ist neben dem Gestaltungsaspekt beabsichtigt, durch die Ausrichtung eines großen Teils der Baukörper nach Süden die Möglichkeit solarer Energiegewinne (passiv und aktiv) zu eröffnen.

Gebäudehöhen

Die Definition der Sockelhöhe der Gebäude dient als ergänzende Bestimmung zu den Höhenfestsetzungen gem. Punkt 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen und ist wie diese relativ zu dem Bezugsniveau Endausbauhöhe Straße festgelegt.

Dachformen

Die Vorschriften zu Dachform, Dachneigung und Gestaltung von Dachaufbauten bzw. -einschnitten definieren einen Gestaltungsrahmen, der eine homogene Grundstruktur der Bebauung sicherstellt, im Einzelfall aber Gestaltungsspielraum belässt.

Nebenanlagen

Die Vorschriften zur Gestaltung der Nebenanlagen und Freiflächen zielen darauf ab, eine homogene Grundstruktur der einzelnen Bauabschnitte durch abschnittsweise einheitliche Gestaltung der wesentlichen Elemente des Wohnumfeldes sicherzustellen.

Freiflächen

Die Vorschriften zur Gestaltung der Freiflächen zielen ab auf die Nutzung des grünen Gestaltungspotentials innerhalb des Baugebietes sowie der Vermeidung eines übermäßigen Grades der Bodenversiegelung, entsprechend der Grünkonzeption des Bebauungsplanes bzw. des landschaftspflegerischen Begleitplanes.

Werbeanlagen

Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass der Charakter des Wohngebietes nicht beeinträchtigt wird.

10. Bodenordnung

Da die überwiegenden Flächen des Bebauungsplanes im Besitz eines Grundstückseigentümers liegen, wird die Bebauung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes im Rahmen einer privaten Bodenordnung erfolgen. Die Bebauung der Gärten an der Gehlenstraße wird ebenfalls im Rahmen einer privaten Umliegung realisiert werden, wobei eine Bebauung überwiegend auf den eigenen Grundstücksflächen ohne Einbeziehung von Nachbargrundstücken möglich ist.

(*) *Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*

11. Kosten und Finanzierung

Die Erschließung des Bebauungsplanes wird durch einen Erschließungsträger erfolgen - die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen werden auf die späteren Baugrundstücke umgelegt werden - Kosten für die Stadt Kerpen werden ggf. für Straßen begleitende Begrünungsmaßnahmen in den Bestandsbereichen auftreten.

12. Strukturdaten

● Bruttobauland			
Abgrenzung Plangebiet	114.000 m²		100%
● Nettobauland			
Bestands-/ Ergänzungsbereiche (*)	46.400 m ²		
Neubaubereiche	34.400 m ²		
Summe NBL	80.800 m²		71 %
● Öffentliche Grünflächen			
Grünzug Buirer Fließ	3.000 m ²		
Parkanlage / Spielplatz	5.600 m ²		
Naturnahe Grundstücke	1.300 m ²		11 %
Sonstige Grünflächen	2.300 m ²		
Summe Öffentl. Grünflächen	12.200 m²		
● Verkehrsflächen			
Straßen Bestand	10.000 m ²		9 %
Straßen Planung/Ausbau	9.500 m ²		8 %
Wege Planung	1.500 m ²		1 %
Summe Verkehrsflächen	21.000 m²		18 %
● Überbaute Flächen / GRZ			
Bestands- und Ergänzungsbereiche (*)		9.000 m ²	
Neubaubereiche		12.000 m ²	
GRZ ₁ Bestands-/Ergänzungsbereiche			0,20
GRZ ₂ Neubaubereiche			0,35
GFZ ₁ Bestands-/Ergänzungsbereiche			0,40
GFZ ₂ Neubaubereiche			0,70

(*) Bereich Nord einschließlich Gerart-von-Bure-Straße

(**) Beispielhafte Berechnung

Kerpen, im Mai 1999

*** Änderungen /Ergänzungen Januar 2000**