

** Änderungen/Ergänzungen

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

- 1.1 Bisheriges Verfahren
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Bestehende Situation
- 1.4 Flächennutzungsplan

2. Ziel und Zweck der ** Änderung

3. Begründung der Planinhalte

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
- 3.4 Fläche für Gemeinbedarf
- 3.5 Verkehrsflächen
- 3.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 3.7 Ökologie und Begrünung
- 3.8 Ver- und Entsorgung
- 3.9 Altlasten
- 3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Bodenordnung

5. Erschließung und Durchführung der Hochbaumaßnahmen

6. Kosten

** Änderungen/Ergänzungen

1. Vorgaben

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 24.09.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 "Kunibertusstraße/Domkauer Weg" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

** Durch die Veröffentlichung der Genehmigung der Bezirksregierung ist der Bebauungsplan 227 "Kunibertusstraße/Domkauer Weg" am 15.10.1994 rechtskräftig geworden

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteiles Kerpen-Blatzheim, ** es gliedert sich in die Teilbereiche I und II

Teilbereich I (östlich der Kunibertusstraße) erstreckt sich südlich des Kerpener Weges, nördlich des Domkauer Weges, östlich der Kunibertusstraße bis zur Grenze des Flurstückes 443 in der Flur 15

Teilbereich II befindet sich südlich des Domkauer Weges, östlich des Flurstückes 482, westlich des Flurstückes 262 in der Flur 15 und grenzt nördlich an die Gärten der Grundstücke am Giffelsberger Weg 23 bis 35 sowie an die Grenze der Parzelle 344 in der Flur 15 an.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan 227/** 1. Änderung im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.3 Bestehende Situation

Im Eckbereich Kunibertusstraße/Domkauer Weg steht das evangelische Kirchenhaus. Westlich und südlich der Kirche liegen unbebaute Grundstücke brach.

Die Flächen östlich der Kunibertusstraße ** wurden ehemals landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt und grenzen im Norden sowie im Osten an die freie Feldflur an.

Im Eckbereich des Kerpener Weges mit der Kunibertusstraße befindet sich eine erhaltenswerte Gehölz- und Baumgruppe.

1.4 Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes Wohnbaufläche, für eine kleinere Teilfläche südlich des Domkauer Weges Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche" dar.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen den Zielvorstellungen des Bebauungsplanes BL Nr. 227/** 1. Änderung.

Die erforderliche Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben.

Der zu ändernde Bebauungsplan BL Nr. 227 ist seit dem ** 15.10.1994 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan setzt neben der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ** und reines Wohngebiet südlich des Domkauer Weges Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche" fest. Des Weiteren setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener und geschlossener Bauweise ** sowie Grünflächen im östlichen Planbereich fest.

2. ZIEL UND ZWECK DER ** ÄNDERUNG

** Die beiden Teilgebiete I und II werden überwiegend von Bauträgern, die auch die Erschließungsanlagen herstellen, bebaut.

Das der Stadt vorliegende Baukonzept entspricht zwar den Zielsetzungen und der Be-

** Änderungen/Ergänzungen

gründung des Bebauungsplanes, verstößt jedoch z. T. gegen Festsetzungen des rechtskräftigen BP Nr. 227. Eine Befreiung von den Festsetzungen des BP 227 nach § 31 BauGB ist nicht möglich, da dieses Instrumentarium nur für Einzelfälle anwendbar ist.

Durch die Änderung des BP können die angestrebten Konzepte umgesetzt werden. Die planerische Intention wird trotz der Änderungen des rechtsverbindlichen BP 227 weiterhin verfolgt, da die Änderung nur Teilbereiche umfaßt.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden für das Plangebiet WA - Allgemeines- und WR - Reines Wohngebiet festgesetzt.

Diese Festsetzung ist begründet in der bereits vorhandenen Nutzung innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sowie in dem Ziel der Planung, die Art der baulichen Nutzung für die unbebauten Bereiche fortzuführen.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend dieser Zielvorstellung für den überwiegenden Teil der noch unbebauten Flächen WR - Reines Wohngebiet fest.

Die Wohnnutzung wird für diese Fläche als eindeutig vorrangige Nutzung herausgestellt. Zum Schutz dieser angestrebten Wohnruhe werden daher in den textlichen Festsetzungen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung von WA - Allgemeinen Wohngebieten 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. Nahversorgungseinrichtungen zuzulassen.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluß der Nutzungen gem. Ziffer 4 und 5 ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig Wohnen zuzulassen. Darüber hinaus sollen durch den Ausschluß Störungen innerhalb der vorhandenen und geplanten reinen Wohnbebauung und der dazugehörigen Freiflächen vermieden werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und dem Ziel der Planung, an dem Standort die Voraussetzung für vorwiegendes Wohnen zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen den Höchstwerten des § 17 BauNVO und sind begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis maximal 40 % der Grundfläche zuzulassen.

Um die Zielsetzung der Planung, die Höhen der vorhandenen Bebauung im Mittel nicht zu überschreiten, nicht zu gefährden, setzt der Bebauungsplan neben der GRZ und den Geschößzahlen innerhalb der unbebauten Grundstücksflächen, östlich der Kunibertusstraße und südlich des Domkauer Weges, zusätzlich maximale Gebäudehöhen fest.

** In der ersten Änderung des BP 227, Teilgebiet II wird die im rechtskräftigen BP festgesetzte Traufhöhe von 3,50 m über Bezugspunkt 1 auf 4,40 m erhöht. Diese Änderung ist darin begründet, daß die natürliche Geländeoberfläche des von der Änderung betroffenen Flurstückes sich bereits oberhalb des Bezugspunktes befindet und die im rechtskräftigen BP 227 festgesetzte Traufhöhe von 3,50 m nur durch eine massive Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche auszunutzen wäre. Die auf 4,40 m geänderte Traufhöhe steht im Einklang mit der Höhenentwicklung der das Flurstück umgebenden Bebauung.

**** Änderungen/Ergänzungen**

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplan**änderungsgebiet wird die offene und die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird zum einen Einfluß auf die Baudichte genommen sowie zum anderen ein ausreichender Spielraum möglicher Gebäudeformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen) angeboten.

**** 1. Änderung Teilgebiet I**

In der 1. Änderung des BP 227 - Teilgebiet I - wird die im rechtskräftigen BP 227 für die halbkreisförmig angeordnete Bebauung (Baufenster 1, 4 und 10) festgesetzte abweichende Bauweise "a" zu einer geschlossenen Bauweise "g" und der Haustyp "Einzelhaus" zu dem Haustyp "Hausgruppe" geändert. Durch diese Änderung soll eine Nutzung des Dachraumes, der zwischen den Gebäuden zu errichtenden Nebenanlagen oder Garagen ermöglicht werden.

Des weiteren wird die zu den Wendeanlagen hin geplante vordere Baulinie in eine Baugrenze abgeändert, um eine günstigere Straßenfrontbreite der einzelnen Reihenhäuser dadurch zu ermöglichen, daß die Gebäude von der vorderen Baugrenze abgerückt werden können.

Die Baufenster 11 und 12 (Festsetzung "Hausgruppe") werden geringfügig verändert, so daß die von dem planenden Bauträger angestrebte Bebauung realisiert werden kann.

Die für die Baufenster 6 und 9 festgesetzte Einzel-Doppelhausbebauung (ED) entfällt - Ziel dieser Änderung soll sein, eine vom Haustypen Einzel-Doppelhaus (ED) unabhängige, flexiblere Teilung der Baufenster zu ermöglichen, so daß die geplanten typisierten Häuser in den festgesetzten Baufenstern realisiert werden können.

Die Baufenster 5 und 7 werden jeweils um 4,0 m in ihrer Breite reduziert um die Planung von Gemeinschaftsstellplätzen die unmittelbar an die Baufenster angrenzen, zu ermöglichen.

Des weiteren wird die rückwärtige Baugrenze des Baufensters 5 z. T. geändert. - Ziel dieser Änderung ist es, die konkreten Planungsabsichten realisieren zu können.

Die Festsetzung von geschlossener Bauweise für die zweigeschossige Bebauung östlich der Kunibertusstraße ist in dem Ziel begründet, an dem Standort das städtebauliche Konzept mit der L-förmig angeordneten, geschlossenen Bebauung planungsrechtlich abzusichern.

**** 1. Änderung Teilgebiet II**

Die für das Teilgebiet II festgesetzte Einzel-Doppelhausfestsetzung (ED) entfällt. Durch diese Änderung soll planerisch auf den speziellen Grundstückszuschnitt und den Zuschnitt der Baufenster eingegangen werden und durch den Fortfall der Einzel-Doppelhausfestsetzung (ED) eine flexiblere Planung ermöglicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und großzügig umfahren, so daß die Bebauungsabsichten und auch mögliche Erweiterungen nach den jeweiligen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

3.4 Fläche für den Gemeinbedarf

**** Die im rechtskräftigen Bebauungsplan 227 festgesetzte "Fläche für den Gemeinbedarf" befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des BP 227.**

3.5 Verkehrsflächen

** Änderungen/Ergänzungen

Zur Erschließung der geplanten Häuser südlich des Domkauer Weges setzt der Bebauungsplan eine kurze Stichstraße als verkehrsberuhigten Bereich, der in einem Wendepunkt endet, fest.

Die Erschließung der Flächen östlich der Kunibertusstraße erfolgt etwa vom Knickpunkt der Straße in östlicher Richtung. Durch die Anbindung an dieser Stelle kann ein flächensparendes Erschließungssystem mit kurzen Stichstraßen angelegt werden.

Die städtebauliche Qualität einer Planung wird neben der Stellung und Anordnung der Bebauung in erheblichem Umfang durch die Art der Gestaltung von Straßen und Plätzen beeinflusst.

Aufgrund der Zielsetzung der Planung und der daraus resultierenden festgesetzten überbaubaren Flächen östlich der Kunibertusstraße besteht durch die raumbildende Gebäudestellung im Bereich der geplanten Geschosswohnungen die Möglichkeit zur Anlage von großflächigen begrünten Freiflächen, die zum Teil für den ruhenden Verkehr genutzt werden können.

Des Weiteren sollen durch die Festsetzung des Fußgängerbereiches die Voraussetzungen zur Gestaltung einer Platzfläche geschaffen werden. Mit dieser Festsetzung soll zum einen die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers geweckt und zum anderen die gewünschte städtebauliche und stadtgestalterische Freiraumqualität innerhalb des Plangebietes verbessert werden.

Zur Unterstützung der oben aufgeführten Zielsetzung wurden die neu anzulegenden Verkehrsflächen insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, daß die innere Aufteilung der Verkehrsflächen im förmlichen Bebauungsplan nicht im Detail festgesetzt, sondern den Anforderungen in der Ausbauplanung angepaßt wird.

3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

** Garagen und Stellplätze werden nur auf im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, Nebenanlagen nur bis zu der festgesetzten Größe zugelassen. Nebenanlagen für eine Kleintierhaltung sind ausgeschlossen. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, daß die dem Wohngebietscharakter entsprechende Wohnruhe nicht beeinträchtigt wird.

Es ist Ziel der Planung, die Flächen für den ruhenden Verkehr in direktem Umfeld der jeweiligen Bebauung ebenerdig anzulegen.

** Änderung Teilgebiet I

Im Teilgebiet I sind 2 zusätzliche Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzt worden, um dem o.g. Ziel der Planung zu entsprechen, die Stellplätze im direkten Umfeld der jeweiligen Bebauung anzulegen. Die vorgesehenen Stellplätze sind den nahegelegenen Hausgruppen zugeordnet.

3.7 Ökologie und Begrünung

. Allgemeines

Nach § 1 Abs. 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.

Das erfordert dort, wo Schäden oder Mängel erkennbar sind, positive Maßnahmen zu deren Beseitigung oder Ausgleich.

** BP 227/1. Änderung (Stand: 1996)

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den BP 227 (Stand 1993) wurde auf Grundlage des LG NW i. d. F. vom 26.06.1980 erstellt. In dieser Fassung des Landschaftsgesetzes waren Wohngebäude und ihre nach Lage und Anordnung im einzelnen zuzuordnenden Nebenanlagen keine Eingriffe im Sinne des § 4 (1) LG NW..

Mit Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes und des LG NW (i. d. F. vom 28.09.1993) sind

** Änderungen/Ergänzungen

Wohngebäude und zugehörige Nebenanlagen als ausgleichsrelevante Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten.

BP 227 (Stand 1993)

Der Bebauungsplan Nr. 227 setzt für die bauliche Nutzung des Plangebietes nach § 3 und 4 BauNVO WR-Reine- und WA- Allgemeine Wohngebiete fest. Wohngebäude und ihre nach Lage und Anordnung im einzelnen zuzuordnenden Nebenanlagen werden, wie in § 4 (3) Nr. 4 des Landschaftsgesetzes NW vorgesehen, nicht als Eingriff gewertet.

Die erschließungstechnische Inanspruchnahme von z. Zt. noch überwiegend brachliegenden Flächen des Plangebietes stellt zum Zeitpunkt der Realisierung dieser Maßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen dar. Der Verursacher eines Eingriffes ist entsprechend § 8 (2) Bundesnaturschutzgesetz und § 4 (4) Landschaftsgesetz NW verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Unabhängig vom Zeitpunkt des Eingriffes sind bei der Aufstellung eines Bauleitplanes gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Da der Bebauungsplan bei Rechtskraft die Zulässigkeit einer Zahl von Eingriffen in Natur und Landschaft präjudiziert, ist es erforderlich, daß die zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild mittels eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Ausgleichsbilanzierung) ermittelt, bewertet und dargelegt werden.

. Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist Teil des seit dem ** 15.10.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes ** Nr. 227. Dieser Bebauungsplan setzt neben der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet** und reines Wohngebiet südlich des Domkauler Weges Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche" fest. Des weiteren setzt der Bebauungsplan ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener und geschlossener Bauweise ** im östlichen Planbereich Grünflächen fest.

. Ökologische Ausgangssituation

Das Änderungsgebiet befindet sich nach Einordnung der Naturraumgruppen Nordrhein-Westfalens in der Gruppe 3 "Tiefland" (Lößbörde).

Es lassen sich im Plangebiet zwei unterschiedliche Vegetationsstrukturen unterscheiden:

Teilfläche I: Intensiv genutzte Ackerfläche ohne Wildkrautfluren.

Teilfläche II: Artenarme Intensivfettwiese, ehemals ackerbaulich genutzt

Östlich des Kreuzungsbereiches Kerpener Weg/Kunibertusstraße befindet sich eine Baumgruppe, die bei der Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt worden ist, da sie planerisch in ihrem Bestand gesichert wird und durch zukünftige Planungen nicht beeinträchtigt wird.

. Flächenbilanzierung nach Froelich und Sporbeck

** Eingriffe in Natur und Landschaft durch 1. Änderung des BP 227

Aufgrund geänderter Festsetzungen werden folgende Eingriffe in Natur und Landschaft durch den BP präjudiziert:

Teilgebiet I (östlich der Kunibertusstraße)

Eingriffe durch Nebenanlagen bis 12 m⁵ Grundfläche (bei ca. 75 möglichen Häusern wird ein Anteil von 50 % Nebenanlagen angesetzt). = 450 m⁵

Eingriffe durch Parkierungsstreifen in den Vorgärten (bei ca. 7 möglichen Reihenhäusern = 7 x 1,0 m x 6,0 m) = 42 m⁵

Eingriffe durch Gemeinschaftsstellplätze = 250 m⁵

**** Änderungen/Ergänzungen**

Eingriffe Teilgebiet I 742 m⁵

Teilgebiet II (südlich Domkauler Weg)

Eingriffe durch Nebenanlagen bis 12 m⁵ Grundfläche (bei ca. 12 geplanten Häusern wird ein Anteil von 50 % Nebenanlagen angesetzt) = 72 m⁵

Eingriffe durch Parkierungsstreifen (3 x 1,0 m x 6,0 m) = 18 m⁵

Eingriffe Teilgebiet II 90 m⁵

Eingriffsermittlung

Eingriff Teilgebiet I (Ackerfläche, Biotopwert 6)
742 m⁵ x 6 BW = 4.452 BW m⁵

Eingriff Teilgebiet II (Intensivfettwiese, Biotopwert 10)
90 m⁵ x 10 BW = 900 BW m⁵

Gesamteingriff Änderungsgebiet 5.352 BW m⁵

Durch Festsetzungen der 1. Änderung entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 5.352 BW m⁵. Der zusätzliche Ausgleichsbedarf kann jedoch aufgrund des für den rechtskräftigen BP 227 ermittelten Überhang an Ausgleichsflächen von 17.506 BW m⁵ im Plangebiet kompensiert werden - insgesamt ergibt sich weiterhin ein Ausgleichsflächenüberhang von 12.154 BW m⁵.

. Begrünungsmaßnahmen

Wie bereits ausgeführt, sind größere zusammenhängende Begrünungsmaßnahmen nur noch im Ostteil des Plangebietes möglich.

Der Bebauungsplanentwurf enthält verschiedene zeichnerische und textliche Festsetzungen bezüglich der Gesamtbegrünung des Plangebietes. Neben öffentlichen Grünflächen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die zur Bepflanzung der öffentlichen Räume und der Stellplatzbereiche führen.

Im einzelnen wurden folgende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen:

. Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der Bebauungsplan setzt zur freien Feldflur, zum Wirtschaftsweg im Norden des Plangebietes und zwischen den Bauflächen, mit den offenen und geschlossenen Bauweisen, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" fest.

Das Ziel dieser Festsetzung ist es, die angestrebte städtebauliche Qualität der Planung durch eine adäquate Freiraum- und Grüngestaltung zu unterstützen.

Des Weiteren kann mit der Festsetzung von öffentlicher Grünfläche ein Anteil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes geleistet werden.

. Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Ziel dieser Festsetzung ist es, bestimmte Teilflächen des Bebauungsplanes für Zwecke des Natur- und Landschaftsschutzes zu sichern.

Mit der Festsetzung von öffentlicher Grünfläche i. V. mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird ein wesentlicher Anteil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes geleistet.

. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

** Änderungen/Ergänzungen

Der Bebauungsplan setzt auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der geplanten Geschosswohnungen östlich der Kunibertusstraße ** und im Bereich der dem Haustyp "Hausgruppe" zugeordneten Gemeinschaftsstellplätze im östlichen Teil des Teilgebietes I Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest.

Die Pflanzvorschriften im Bereich der Stellplatzanlagen sollen zum einen den Anteil der Versiegelung reduzieren und zum anderen zur Verbesserung des visuellen Eindruckes des Gesamtgebietes beitragen. Des Weiteren wird durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen das angestrebte Ziel einer intensiven Durchgrünung des Plangebietes, i. V. mit den übrigen Begrünungsmaßnahmen, erreicht.

. Begrünung der Stellplätze

Die Bepflanzung der Stellplatzflächen mit Bäumen gemäß der Artenliste ist Teil des gesamten Begrünungskonzeptes und soll zur angestrebten positiven Gesamtbegrünung des Gebietes beitragen.

. Flächen für die Erhaltung von Bäumen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen soll das Ziel der Planung sichern, die vorhandene Baumgruppe auch künftig in ihrem Bestand zu erhalten.

. Straßen- und wegebegleitende Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen fest.

Die Aufteilung innerhalb der Verkehrsflächen wird zu einem späteren Zeitpunkt in Form einer Freiflächenplanung erarbeitet.

Das Ziel der Stadt Kerpen, die öffentlichen Verkehrsräume intensiv mit geeigneten Straßenbäumen gemäß der Artenlisten zu bepflanzen, wird ebenso im Rahmen dieser Detailplanung erarbeitet.

Die genauen Standorte der geplanten Bäume bleiben den weitergehenden Planungen vorbehalten.

. Artenliste

Die durch die Artenliste festgesetzte Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation der im Umfeld des Plangebietes natürlicherweise vorkommenden Pflanzenarten.

Durch die festgesetzte Artenauswahl soll die Anpflanzung exotischer, nicht standortgerechter Pflanzen verhindert und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß sich Teillebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzengemeinschaften bilden können.

3.8 Ver- und Entsorgung

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

Die Schmutzwässer werden über vorhandene Kanaltrassen zur Kläranlage Kenten abgeführt.

Zur Entlastung des Kanalsystems wird empfohlen, das gesamte Dachflächenwasser wieder dem Grundwasser zuzuführen.

Im Vorfeld der Planung ist untersucht worden, ob innerhalb des Plangebietes die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser über belebte Bodenzonen an zentraler Stelle versickern zu lassen.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange wurde jedoch insbesondere wegen der unverhältnismäßig hohen Kosten von einer zentralen Einspeisung abgesehen und vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung die Versickerung von Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Schutz der Grundwasserbeschaffenheit sollen nur unbelastete Dachflächenwasser auf den Grundstü-

** Änderungen/Ergänzungen

cken versickern, die Entwässerung der Stellplatzflächen erfolgt über die öffentliche Kanalisation.

3.9 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 BauONW ** (in der Fassung vom 26.06.1984/BP 227) und § 86 (4) LBauO NW (i. d. F. vom 07.03.1995/BP 227 - 1. Änderung)

Die geplante Neubebauung soll die vorhandenen Baustrukturen aufnehmen und in positivem Sinn fortsetzen. Es ist daher erforderlich, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen gestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauONW bzw. ** § 86 (4) BauO NW zu treffen.

Die planerische Intention ist es, die Grundlage zur Errichtung einer charakteristischen, homogenen Ortsrandbebauung zu schaffen, die ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweist, wobei als ortstypisch die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes und im weiten Umfeld zu sehen ist.

Über die Vorschriften bezüglich der Fassadengliederung und Festsetzung des Anteils von Dachaufbauten, Dacheinschnitten ** und Zwerchgiebel soll die o. g. Zielsetzung erfüllt werden.

** Durch die Änderungen/Ergänzungen der Festsetzungen zur Fassadengliederung und der anteiligen Flächen von Dachaufbauten, -einschnitten und Zwerchgiebeln wird auf konkrete Planungsabsichten von Bauwilligen eingegangen.

In der 1. Änderung des BP 227 werden für Nebenanlagen und Garagen zusätzlich zu den zulässigen Satteldächern auch Pultdächer festgesetzt. Diese Ergänzung ermöglicht die Errichtung von Garagen, die keine Abstandsflächen nach § 6 LBauO NW auslösen und im seitlichen Grenzabstand zulässig sind.

Mit den festgesetzten Firstrichtungen wird die vorhandene ortstypische Struktur für das Plangebiet fortgesetzt und zugleich das städtebauliche und stadtgestalterische Ziel für die Neubebauung östlich der Kunibertusstraße unterstützt.

** Im Bereich des Teilgebietes II wird durch die 1. Änderung auf die Festsetzung der Firstrichtung verzichtet um auf den speziellen Grundstückszuschnitt und die konkreten Planungsabsichten der Bauwilligen einzugehen.

Bei einer Hausgruppenbebauung wird durch die 1. Änderung des BP 227 im Bereich der Mittelhäuser ein teilversiegelter Parkierungsstreifens zugelassen - durch diese Änderung wird der öffentliche Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet - durch die Festsetzung eines teilversiegelten Parkierungsstreifens soll eine weitgehende Versiegelung der Vorgärten verhindert werden. Trotz der gestalterischen Vorschriften verbleiben den Architekten und Bauherren noch ausreichende Gestaltungsspielräume zur Verwirklichung ihrer individuellen Planvorstellungen.

4. Bodenordnung

Zur Realisierung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Es ist eine Durchführung als Trägermaßnahme ggf. auch durch mehrere Träger vorgesehen.

5. Erschließung und Durchführung der Hochbaumaßnahmen

Die Erschließung und Bebauung der ** Teilgebiete I und II wird als Trägermaßnahme durchgeführt.

6. Kosten

STADT KERPEN, Bebauungsplan BL Nr. 227/1. Änderung, "Kunibertus-
straße/Domkauer Weg" Stadtteil Blatzheim

BEGRÜNDUNG:

ANLAGE 4

S. 10

** Änderungen/Ergänzungen

** Die Bebauung und Erschließung der beiden Teilbereiche I und II erfolgt als Erschließungsträgermaßnahme, so daß keine Haushaltsmittel der Stadt Kerpen zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen benötigt werden.

Kerpen, 01.02.1996

