

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeine Vorgaben**
 - 1.1 Vorhabenträger
 - 1.2 Verfahrensstand
 - 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.4 Situation
 - 1.4.1 Stadtstrukturelle Einbindung
 - 1.4.2 Landschaftsstruktur
 - 1.5 Vorhandenes Planungsrecht

- 2. Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.1 Allgemeine Ziele
 - 2.2 Belange von Kindern und Jugendlichen
 - 2.3 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
 - 3.4 Nebenanlagen
 - 3.5 Verkehrsflächen
 - 3.5.1 Erschließung
 - 3.5.2 Ruhender Verkehr
 - 3.6 Ver- und Entsorgung
 - 3.7 Grünflächen, Ökologie
 - 3.7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 3.8 Altlasten
 - 3.9 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 3.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 3.10.1 Fluglärm
 - 3.11 Bauordnungsrechtliche Vorschriften
 - 3.11.1 Dachformen
 - 3.11.2 Nebenanlagen
 - 3.11.3 Freiflächen

- 4. Bodenordnung**

- 5. Städtebauliche Kennwerte**

- 6. Kosten**

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Vorhabenträger

Der Bebauungsplan BL 271 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben – und Erschließungsplan/VEP – Teil A) gemäß § 12 Abs. 1 BauGB entwickelt. Die im Süden des Plangebietes gelegene Teilfläche (Teil B) wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Vorhabenträger ist die Firma Deka Bauträger GmbH. Die Deka Bauträger GmbH hat für die zu beplanende Fläche durch Option die notwendige eigentumsrechtliche Verfügungsgewalt. Rechtsgrundlage für die Realisierung des Vorhabens entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BL 271 ist der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kerpen und dem Vorhabenträger.

1.2 Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung vom 29.01.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes BL 271 Kerpen-Blatzheim gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 04.03.2002 bis 19.04.2002 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.02.2002 benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 19.04.2002 gebeten.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr erfolgte am 25.06.2002. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 12.09.2002 bis einschließlich 15.10.2002.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.08.2002 benachrichtigt und zur Stellungnahme bis einschließlich 15.10.2002 aufgefordert.

Die zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind zum Beschlussentwurf der Verwaltung der Vorlage beigefügt (Anlage 2).

Der Bebauungsplan BL Nr. 271 "An den Fichten", Stadtteil Blatzheim, soll nunmehr gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BL 271 "An den Fichten" liegt am südöstlichen Ortsrand des Kerpener Stadtteiles Blatzheim im Einmündungsbereich der Kunibertusstraße und der Straße 'An den Fichten'; es wird südlich durch das Flurstück 37 und einem Teil des Flurstücks 36 im Flur 18, westlich durch das Flurstück 35 im Flur 18, nördlich durch die Kunibertusstraße und östlich durch die Hausgärten der vorhandenen Bebauung der Straße 'Buschweg' begrenzt..

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000 und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BL 271 im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.4 Situation

1.4.1 Stadtstrukturelle Einbindung

Der Ortsteil Blatzheim teilt sich in zwei Siedlungsbereiche auf. Der nordwestliche Teil ist von einer bandartigen Struktur charakterisiert, die sich entlang der Dürener Straße entwickelt hat und größtenteils eine Mischnutzung aufweist.

Im Bereich der Kirche und des Bürgerhauses hat sich mit einigen Geschäften ein kleines Zentrum entwickelt. Der südöstlich gelegene Teil, der durch die Neffelbachau von dem nordwestlichen Teil getrennt wird, weist eine fächerartige Struktur aus mit einer fast ausschließlichen Wohnbebauung. Mit Ausnahme der zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser entlang des Buschweges überwiegt im direkten Umfeld des Plangebietes eine offene ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung.

Nördlich grenzen Infrastruktureinrichtungen wie Sportplatz, der in den südöstlichsten Bereich verlegt werden soll, Schule und Mehrzweckhalle an.

Das Plangebiet ist mit einem eingeschossigen, ehemals gewerblich genutzten Gebäude mit zwei integrierten Wohnungen großflächig bebaut. Die notwendige Sanierung der Gebäude und Nebenanlagen ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar.

Im weiteren Bereich findet sich die Lagerfläche des Gewerbebetriebes, die Privatgärten mit den dazugehörigen Nebenanlagen wie Gartenschuppen und Unterstellplätze mit ihren Zufahrten - Zufahrten. Die restliche Freifläche besteht aus Wiesenland.

Da im südöstlichen Bereich von Blatzheim fast ausschließlich Wohnnutzung vorherrscht, bietet sich die durch Aufgabe des Gewerbebetriebes und den Verkauf des Objektes die Chance, die bisherige gewerbliche Nutzung zu überplanen und in den vorhandenen Siedlungsraum zu integrieren.

1.4.2 Landschaftsstruktur

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Blatzheim, direkt angrenzend zur freien Landschaft. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll ein fließender Übergang von der Ortsrandbebauung zur Landschaft geschaffen werden.

Der östlich angrenzende Kiesgrubenbereich wird in Kürze rekultiviert.

1.5 Vorhandenes Planungsrecht

Im Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Köln in der Fassung von 2001 ist der Stadeteil Blatzheim als 'Allgemeiner Siedlungsbereich' (ASB Blatzheim) dargestellt.

Die erste Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kerpen weist für das Plangebiet zu einem Teil gemischte Bauflächen sowie Fläche für die Landwirtschaft aus.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Allgemeine Ziele

Städtebauliches Leitbild und wesentliche Zielvorstellung der Planung für den Bereich des Plangebietes ist die bauliche Arrondierung der vorhandenen Wohngebiete und die Nutzung der durch Aufgabe gewerblicher Flächen entstehenden Chance der Neuordnung der bisher bestehenden Gemengelage und der sinnvollen städtebaulichen Gesamtentwicklung des Planungsraums.

Planungsziel ist die Realisierung von Wohnhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern in unterschiedlichen Dichten und in maximal zweigeschossiger Bauweise. Es soll Wohnraum geschaffen werden, der dem dörflichen Charakter entspricht. Die Neuplanung bietet die Chance, das Straßenbild an der Ortseingangssituation 'An den Fichten' positiv zu verändern und die größtenteils ungenutzten Flächen im vorderen Bereich bedarfsorientiert nutzen.

2.2 Belange von Kindern und Jugendlichen

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauland für die Förderung der Eigentumsbildung breiter Schichten der Bevölkerung. Mit der Planung von Einfamilienhäusern als gartenbezogene Wohnform sind insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern angesprochen. Ziel der Planung ist darüber hinaus die Realisierung eines verkehrssarmen Quartiers (nur Ziel- und Quellverkehr auf der Planstraße im Gebiet).

Hinzuweisen ist schließlich auf den Aspekt der Lagegunst des Plangebietes, das in räumlicher Nähe zum Zentrum sowie zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Sportplatz, Grundschule und Mehrzweckhalle liegt.

Der Bau eines neuen Spielplatzes innerhalb des Plangebietes ist auf Grund der räumlichen Nähe des neuen Quartiers zu den in unmittelbarer Nähe vorhandenen öffentlichen Grünflächen, zum Bolzplatz und dem Kinderspielplatz (im Bereich der Grundschule) nicht erforderlich.

2.3 Grundzüge der städtebaulichen Planung

Überörtliche Erschließung

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dürener Straße, die Blatzheim mit den anderen Stadtteilen und mit dem Autobahnanschluss Kerpen (A4 / A 61) verbindet.

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Kunibertusstraße, die die Funktion einer Wohnsammelstraße hat.

Wohnquartier

Ein Ausgleich von Eingriffen erfolgt im Rahmen des Gesamtausgleiches für die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe. Der landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan BL 271 bilanziert den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft.

Die geplanten Grundstücksgrößen bewegen sich in einer Bandbreite von ca. 250 m² -280 m² (Doppelhaushälften) bis zu max. 650 m² (Einzelhäuser). Die Stellplätze sind in Form von Einzelgaragen unmittelbar dem Grundstück zugeordnet.

Das vielfältige wohnungsnahes Freiraumangebot (Garten/Grünzug/Hallenbad/Kinderspielplatz) ist im besonderen Maße als kinder- und familienfreundlich zu bezeichnen.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt einheitlich für das gesamte Plangebiet als WA - Allgemeines Wohngebiet.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sollen innerhalb des Quartieres neben der Wohnnutzung auch die sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen gemäß Abs. 2 planungsrechtlich zugelassen werden.

Auf die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes wurde zudem auf Grund der Tatsache, dass das Plangebiet in der Lärmschutzzone C des Flughafens Nörvenich liegt, verzichtet. Die nach § 4 (3) BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil aus städtebaulichen Gründen innerhalb und unmittelbar an das Plangebiet angrenzend der Schutz des Wohnens Vorrang genießt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Definiert wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ).

Die Festsetzung der GRZ entspricht dem Höchstmaß des § 17 der Baunutzungsverordnung für WA - Allgemeine Wohngebiet.

Die Gebäudehöhen werden als Obergrenze der Traufhöhe festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung, das an einer maximal zweigeschossigen Bebauung orientiert ist, hinreichend festgesetzt.

Die Traufhöhen sind relativ zu dem Bezugspunkt in der Kunibertusstraße festgesetzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

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

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird - in Verbindung mit den unterschiedlich breiten Baufenstern - der planungsrechtliche Rahmen für die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption definiert.

3.4 Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) 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.

3.5 Verkehrsflächen

3.5.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über die neue Erschließungsstraße an die Kunibertusstraße und an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Planstraße ist als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" ausgewiesen, mit dem Ziel, den Verkehr im Wohnquartier durch verkehrsberuhigten Ausbau verträglich abzuwickeln.

3.5.2 Ruhender Verkehr

Nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen der seitlichen Grundstücksgrenze und der dazugehörigen Baugrenze sowie in den dafür festgesetzten Flächen (Ga) zulässig. Die Garagen dürfen die rückwärtig festgesetzte Baugrenze um bis zu maximal 1,0 m überschreiten. Mit der Zulässigkeit an den zuvor beschriebenen Standorten wird eine Vielzahl von Möglichkeiten angeboten. Mit der Begrenzung der Lage der hinteren Garagenwand wird das Ziel der Planung gesichert, einen möglichst großen und weitestgehend ungestörten Gartenbereich zu erhalten.

Bei Einzelstellplätzen gilt die Distanzfläche als zweiter Stellplatz. Die konkrete Lage der Stellplätze der einzelnen Häuser wird durch den Bauträger im Zuge der Vermarktung der Häuser festgelegt.

Straßenbegleitend sind weitere öffentliche Stellplätze im Bereich der Planstraße vorgesehen, die jedoch von der Lage nicht planungsrechtlich fixiert werden.

3.6 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes bestehenden schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens wird auf eine Versickerung von Regenwasser im Plangebiet verzichtet und die Ausnahmeregelung des § 51a Abs. 4 Satz 2 LWG aus folgenden Gründen angewandt.

Eine nach bisherigem Recht genehmigte Kanalisationsnetzplanung besteht bereits. Diese sieht vor, dass Niederschlagswasser gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird. Der technische und wirtschaftliche Aufwand, um den Verpflichtungen des § 51a Abs. 1 LWG nachzukommen, (Aufbau eines Trennsystems), wäre unverhältnismäßig, da ein Mischsystem bereits besteht. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine wirtschaftliche Lösung für eine Versickerung oder Verrieselung oder eine ortsnahe Einleitung in ein bestehendes Gewässer nicht möglich, da der Austausch der oberen Deckschichten zu kostenintensiv wäre.

3.7 Grünflächen, Ökologie

Nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind gem. § 1a BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ins-

besondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Der Eingriff verursacht einen ökologischen Eingriffswert (ÖEW) von insgesamt ca. 11.255 Wertpunkten. Der Ausgleich auf der Plangebietsfläche durch Anlage von Gärten erreicht einen ökologischen Ausgleichswert (ÖAW) von ca. 8.862 Wertpunkten. Hierdurch entsteht ein Ausgleichsdefizit von ca. 2.395 Wertpunkten, das entspricht einer zusätzlich durchzuführenden Aufwertung einer ca. 600 m² großen geringwertigen Fläche mit Pflanzung standortgerechter Gehölze. Die Stadt Kerpen bietet hierzu Ökopool-Flächen in der Gemarkung Mödrath, Flur 4, Teil aus Flurstück 404 an.

Der durch die Planung zu erwartende Eingriff wird außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Der landschaftspflegerische Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BL 271 erläutert die Maßnahmen im Einzelnen und bilanziert den Eingriff (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung).

3.7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Private Flächen

Pflanzvorschriften auf privaten Flächen erfolgen ausschließlich aus städtebaulichen Gründen.

Vorschriften für die Anpflanzung von Hecken und markanten Einzelbäumen dienen der Sicherung eines grünen Wohnumfeldes und der städtebaulichen Fassung des Wohnquartiers.

Die Durchsetzbarkeit und Realisierung dieser Festsetzungen wird durch vertragliche Regelungen im noch zu erstellenden Durchführungsvertrag zusätzlich geregelt. Weiterhin wird der Vorhabenträger zusätzlich durch vertragliche Regelungen die Enderwerber an die Realisierung der privaten Pflanzmaßnahmen binden.

Der Eingriff verursacht einen ökologischen Eingriffswert (ÖEW) von insgesamt ca. 11.255 Wertpunkten. Der Ausgleich auf der Plangebietsfläche durch Anlage von Gärten erreicht einen ökologischen Ausgleichswert (ÖAW) von ca. 8.862 Wertpunkten. Hierdurch entsteht ein Ausgleichsdefizit von ca. 2.395 Wertpunkten, das entspricht einer zusätzlich durchzuführenden Aufwertung einer ca. 600 m² großen geringwertigen Fläche mit Pflanzung standortgerechter Gehölze. Die Stadt Kerpen bietet hierzu Ökopool-Flächen in der Gemarkung Mödrath, Flur 4, Teil aus Flurstück 404 an.

Zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im einzelnen siehe landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan BL 271.

3.8. Altlasten

Im August 2000 ist durch das Büro Dr. Spoerer & Dr. Hausmann, Elsdorf, eine Bodenuntersuchung durchgeführt worden. Bei dieser Untersuchung wurde seinerzeit an einer Mischprobe im vorderen Grundstücksbereich ein leicht erhöhter Gehalt an PAK festgestellt. Im Bereich des alten Entnahmepunktes MP 1 wurde durch den vorgenannten Gutachter im Jahr 2001 eine ergänzende Untersuchung durchgeführt.

Als Ergebnis dieser ergänzenden Untersuchungen stellen die Gutachter fest, dass für den Bereich des Plangebietes keine Untergrundbelastungen bestehen.

Die im August 2000 festgestellten leicht erhöhten PAK-Gehalte sind wohl an die anthropogene Beimengung aus einer Sondierung aus dem Jahr 2000 gebunden und belegen einer eher punktuellen Belastung des Erdreiches mit PAK.

Im Zuge der geplanten Umnutzung und der damit einhergehenden Ausschachtungsarbeiten werden u.a. auch die festgestellten Auffüllungen mit ausgehoben werden. Diese sind nach Auffassung der Gutachter von den restlichen Aushubmaterialien getrennt zu halten und einer Verwertung zuzuführen. Das Aushubmaterial aus dem gewachsenen Boden kann, wenn möglich, vor Ort wieder eingebaut werden.

Da im Abbruch- und Genehmigungsverfahren die erforderlichen Sanierungen vorgenommen werden, kann danach das Plangebiet für die vorgesehene Nutzung als saniert angesehen werden.

3.9 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 in Kraft getreten. Artikel 12 des Gesetzes passt das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie an.

Gemäß § 3a ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dieses bekannt zu geben. Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich und in den sonstigen Gebieten ist gemäß Nr. 18.8 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 271 'An den Fichten' beabsichtigte Bebauung erreicht insgesamt eine Grundfläche von ca. 7.500 m² und liegt damit erheblich unterhalb der Größe für eine Vorprüfung. In keinem Fall ist mit einer 'erheblichen Beeinträchtigung' wie dies im UVPG - Gesetz aufgeführt wird, zu rechnen. Folgende Kriterien sprechen dagegen:

1. Auf dem Gelände besteht eine Vorbelastung durch eine Werkstatt bzw. ein Wohnhaus.
2. Auf dem Gelände befinden sich zur Zeit große versiegelte Platzflächen sowie eine breite Zufahrt.
3. Ein Teil des Geländes wurde ursprünglich als Zier- und Nutzgarten mit geringem ökologischem Wert bewirtschaftet.
4. Angrenzende Flächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

3.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.10.1 Fluglärm

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone C gemäß § 16 Fluglärmschutzgesetz des Flughafens Nörvenich. Für das Plangebiet müssen flächendeckend Auflagen zum passi-

ven Schall-schutz festgelegt werden, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu gewährleisten. Festgesetzt wird ein resultierendes bewertetes Mindestbau-schalldämmmaß für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume), das u.a. auch den generellen Einbau von Schalldämmlüftern im Bereich der Fenster der betroffenen Räume beinhaltet.

3.11 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 "An den Fichten" ist die Entwicklung eines qualitätvollen Wohnquartiers, das sich in den Charakter der umgebenden Baustruktur des Kerpener Stadtteils Blatzheim einfügt und im Übergang zur Landschaft insbesondere den Aspekt des Wohnens im Grünen betont. 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-, Freianlagen ab.

Die getroffenen Vorschriften zur Gebäudehöhe, zu Dachformen und -gestaltung zielen darauf ab, in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Grundzüge der städtebaulichen Konzeption umzusetzen; 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.

3.11.1 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.

3.11.2 Freiflächen und Einfriedungen

Die Vorschriften zur Gestaltung der Freiflächen zielen ab auf die Nutzung des grünen Gestaltpotentials innerhalb des Baugebietes sowie der Vermeidung eines übermäßigen Grades der Bodenversiegelung entsprechend der Grünkonzeption des Bebauungsplanes bzw. des landschaftspflegerischen Begleitplanes. Die Vorschrift bzgl. der Unzulässigkeit von Einfriedungen innerhalb der Vorgärten erfolgt, um den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten. Auf Grund der durchgängigen Gestaltung besteht darüber hinaus die Möglichkeit, die Vorgärten in den Erlebnisbereich des Straßenraumes miteinzubeziehen. Die optische Wahrnehmung dieser Bereiche trägt zu einer positiven Gestaltung des Straßenraumes bei. Die Zulässigkeit bestimmter Höhen und Materialien bei den sonstigen Einfriedungen ist ebenso in dem Ziel der Planung begründet, auch innerhalb der Hausgärten optisch eine gewisse Großzügigkeit zu gewährleisten, die damit zu einer positiven Gesamtgestaltung beitragen soll. Die verbleibende Auswahl und die Höhe der zulässigen Einfriedungen sind dennoch ausreichend, die jeweiligen Grundstücke untereinander abzugrenzen.

4. Bodenordnung

Da die Flächen des Bebauungsplanes im Besitz des Vorhabenträgers sind, wird die Be-

bauung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes auf der Basis des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahme erfolgt auf der Basis privatrechtlicher vertraglicher Regelungen mit der Stadt Kerpen in Kooperation der beteiligten Vorhaben- und Erschließungsträger.

5. Städtebauliche Kennwerte

Gesamt Bruttobauland BBL₁		7.550 m²
Externe Erschließungsfläche Kunibertusstraße		460 m ²
Gesamt Bruttobauland BBL₂		7.090 m²
Nettobauland Wohnbaufläche NBL		6.368 m²
- davon private Stellplatzanlage	130 m ²	
- davon überbaubare Fläche	1.844 m ²	
Verkehrsfläche VF insgesamt		722 m²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (innere Erschließung)		
GRZ insgesamt		0,29
GFZ insgesamt *		0,58
Hauseinheiten ca.		17 WE
private Stellplätze (1,5 St/ WE)		26
öffentliche Stellplätze (25%)		5
Bilanzierung		
- NBL/BBL ₂		90 %
- VF/BBL ₂		10 %

* durchschnittlich 2 Vollgeschosse

6. Kosten *

Die Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen werden auf die entstehenden Baugrundstücke umgelegt. Für die Stadt Kerpen entstehen keine Kosten.

Äußere Erschließung

Kunibertusstraße pauschal = **14.200 €**
Anpassung des gegenüberliegenden Gehweges,
Deckenüberzug,

**STADT KERPEN, Vorhabenbezogener Bebauungsplan BL 271 „An den Fichten“,
Stadtteil Blatzheim**

BEGRÜNDUNG

ANLAGE 4

S. 11

Neuer Gehweg auf der südöstlichen Seite der Kunibertusstraße

Innere Erschließung		95.000 €
Ausgleichsflächen extern **	600 m ² x 13 €/m ² =	7.800 €
		1.1.1
Gesamtkosten		117.000 €

* Herstellungskosten brutto ohne Grunderwerb

** siehe landschaftspflegerischer Begleitplan

Kerpen im November 2002

K.H. Mayer
Amtsleiter