

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das komplette Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes

HO 183 " Am Wahlenpfad ". Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Stadtteiles Horrem

östlich der Hauptstraße. Den Kern des Plangebietes bildet eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der östlichen Randbebauung der Hauptstraße sowie dem ehemaligen

Grubenrand des aufgegebenen und inzwischen verfüllten Tagebaues Frechen. Das Plangebiet

wird im Osten und Südosten von der Hangkante und einem Grünsaum zum ehemaligen Tagebau, im Westen von der Hauptstraße (L 163) einschließlich eines neu anzulegenden Kreisverkehrsplatzes im südlichen Bereich und im Norden vom Trassenverlauf der Autobahn BAB 4 begrenzt. Die Abgrenzung ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000 , die genaue Abgrenzung dem Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan HO 183 " Am Wahlenpfad " wurde vom Rat der Stadt Kerpen am 11.05.2004 als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses am 03.11.2004 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig. Zielsetzung des Bebauungsplanes HO 183 "Am Wahlenpfad" ist,

auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Wohngebietes mit unterschiedlichen Hausformen vom Geschosswohnungsbau bis hin zum freistehenden Einfamilienwohnhaus in ein bis dreigeschossiger Bauweise zu schaffen.

3. Planungsanlass/Ziele und Zwecke der 1.Änderung

3.1 Planungsanlass

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan HO 183 beinhaltet Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen. Die Höhenbemessung bezieht sich auf den Bezugspunkt – Endausbauhöhe Straße. Da der BP keine Geländeoberfläche definiert, wird bei der Bemessung der Gebäudeabstandsflächen nach Landesbauordnung NRW zurzeit als Bezugshöhe die natürliche Geländeoberfläche, die teilweise bis zu 90 cm unterhalb der geplanten Endausbauhöhe der Straßen liegt, zu Grunde gelegt. Diese Tatsache führt zu Problemen bei der Bemessung der Gebäudeabstandsflächen, da die Häuser bei Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenmaße plus der Differenz (natürliches Gelände zur Straße) die erforderlichen Grenzabstände unterschreiten würden.

Abweichungen von Baugrenzen und Baulinien

An der Beisselstraße ist im Bereich des Baufensters WA 27 die Errichtung von 2 Gebäuden mit öffentlich geförderten Altenwohnungen geplant. Aufgrund der förderungstechnischen Anforderungen sind z.B. ein barrierefreier Zugang zum Gebäude und Mindestwohnungsgrößen vorgeschrieben. Weiterhin ist der Bau von Gemeinschafts-

räumen für Senioren - Wohngruppen erforderlich. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, sind geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien erforderlich. Diese sollen durch die Planänderung ausnahmsweise zugelassen werden.

Ergänzende Festsetzungen zu Einfriedungen

Um den Anforderungen an eine größere Privatsphäre in den Gartenbereichen unter Wahrung des für das Baugebiet Wahlenpfad prägenden gestalterischen Elementes - der Hecke - Rechnung zu tragen, wurden ergänzende und differenziertere Festsetzungen zu Einfriedungen von privaten Grundstücksflächen getroffen.

3.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel und Zweck der 1. Änderung ist es, durch Festlegung der Geländeoberfläche einheitliche Regelungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden und Freiflächen zu schaffen, sowie durch differenzierte Festsetzungen zu Einfriedungen unter Wahrung gestalterischer Gesichtspunkte ein größtmögliches Maß an Privatsphäre in den privaten Gärten zu schaffen. Weiterhin werden innerhalb eines Baufensters geringfügige Überschreitungen der festgesetzten überbaubaren Fläche planungsrechtlich ermöglicht.

4. Umweltbelange

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes HO 183 werden keine Umwelt relevanten Belange berührt, weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 (2) BauGB durchgeführt. Es wird daher nach § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, abgesehen.

5. Begründung der geänderten Planinhalte

5.1 Festsetzung der Geländeoberfläche

Es wird eine Geländeoberfläche festgesetzt, um im Zusammenspiel mit den im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen (Trauf – und Firsthöhen) eine möglichst homogene Gestaltqualität unter Berücksichtigung eines ausreichenden architektonischen Gestaltungsspielraums planerisch zu gewährleisten.

5.2 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen

Durch die Höhenfestsetzungen zu den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten, Stellplatzzufahrten und Hauseingängen) soll eine Anpassung an die im Vergleich zur natürlichen Geländeoberfläche höher liegenden Erschließungsanlagen erreicht werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche WA 27

Ein planerisches Leitbild für den Bebauungsplan HO 183 ist die Schaffung eines Quartiers mit sehr unterschiedlichen Wohnformen für verschiedenen Lebensphasen. Neben den Angeboten an Einfamilienhausflächen, die überwiegend von Familien mit Kindern nachgefragt werden, bietet der Bebauungsplan im Bereich der Beisselstraße (Baufenster WA 27) Flächen für Geschosswohnungsbau. Dieser zentrale Teil des Plangebietes eignet sich u.a. für ein Angebot an Altenwohnungen.

An der Beisselstraße ist im Bereich des Baufensters WA 27 die Errichtung von 2 Gebäuden mit öffentlich geförderten Altenwohnungen geplant. Aufgrund der förderungstechnischen Anforderungen sind z.B. ein barrierefreier Zugang zum Gebäude und Mindestwohnungsgrößen vorgeschrieben. Um das Vorhaben realisieren zu können, wird eine Abweichung von der Baulinie zur Beisselstraße, sowie eine Überschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten im rückwärtigen Bereich zugelassen. Da die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 unverändert Bestand hat, entsteht im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzliche Flächeversiegelung.

5.4 Festsetzungen zu Einfriedungen

Die Festsetzungen zu zulässigen Einfriedungen sind im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan stärker differenziert worden. Es soll damit planungsrechtlich ein größerer Spielraum für den Schutz der Privatsphäre unter Wahrung des für das Baugebiet Wahlenpfad typischen und prägenden Elementes der Heckenpflanzung als Einfriedung

geschaffen werden. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind auf den privaten Flächen Kombinationen von Heckenpflanzungen und lichten Zaunanlagen (Metallgitter oder Maschendraht) möglich. Damit wird die Planung sowohl dem gestalterischen Element - der das Plangebiet prägenden Heckenpflanzung -, als auch dem Sicherheitsinteresses (Schutz des Eigentums) der Bevölkerung gerecht.

Die in der zeichnerischen Darstellung Anlage E (Einfriedungen) gekennzeichneten Bereiche sind wie folgt differenziert:

In den Bereichen der Vorgärten – Fläche zwischen überbaubarer Fläche und angrenzender Verkehrsfläche sind als Einfriedungen nur Hecken bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig. Damit soll durch die Eingrünung mit geringer Höhe eine optische Aufweitung des Straßenraumes entstehen.

Ein besonderer Schutzanspruch der privaten Gartenbereiche liegt z.B. bei der Abgrenzung der privaten Gärten zueinander, zu Grünflächen und zu Straßen vor. Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, sind in diesen Bereichen Einfriedungen bis zu 1,80m Höhe in Form von Hecken und lichten Zaunanlagen zulässig.

Hinweis:

Die Begründung der unveränderten Planinhalte ist dem Textteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes HO 183 " Am Wahlenpfad " zu entnehmen.

Kerpen, November 2005

gez. K.H. Mayer
(Amtsleiter)