1. Planungsanlass

Gemäß den Ratsbeschlüssen zur Wohnentwicklung Kerpen wird ein maßvolles Wachstum von ca. 30 WE / Jahr vorgesehen. Nach dem Prioritätenkonzept hat das Gebiet des Bebauungsplanes 1. Priorität, da hier Neubaugebiete für Familien mit Kindern am Ortsrand in der Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen und mit hohem Wohnwert entwickelt werden können.

Mit den Baugebieten im Bereich Meisenweg wird in diesem Teilbereich ein südlicher Ortsrand gebildet. Der hierfür entwickelte Bebauungsplan sieht bereits den Anschluss des Baugebietes "Auf dem kleinen Feldchen" vor. Der vorliegende Bebauungsplan soll die entwickelten rahmenplanerischen Ziele zur Entwicklung eines neuen Ortsrandes im südwestlichen Siedlungsrandbereich von Kerpen weiter umsetzen.

Das Baukonzept gliedert sich ein in rahmenplanerische Überlegungen einer neuen Ortsrandbebauung im südwestlichen Bereich Kerpens. Es ist das Ziel der städtebaulichen Planung, neue Wohnquartiere so zu entwickeln, dass hier qualitätsvolle Wohnbereiche am grünen Ortsrand mit Einfamilienhäusern entstehen.

Die Erschließung dieser neuen Quartiere wird so differenziert vorgesehen, dass die zusätzlichen Belastungen durch Ziel- und Quellverkehre nicht in den bestehenden Wohnquartieren konzentriert werden. So soll der Bereich westlich der Hahnenstraße / L 162 über die vorhandenen Anschlüsse Bussardweg und Neustraße erschlossen werden. Die neuen Wohnquartiere im weiteren westlichen Bereich werden über die Regengasse und den Drieschweg an das Verkehrsnetz angebunden und das Quartier Vingerweg wird direkt an die B 264 / Stiftsstraße angeschlossen, wie es der hierzu aufgestellte Bebauungsplan vorsieht.

Aufgrund dieser rahmenplanerischen Gesamtüberlegungen ist es für das Bauungsplangebiet vorgesehen, die Erschließung im nördlichen Teilbereich an die Regengasse anzuschließen und den südlichen Teil über den Meisenweg und die Neustraße an das bestehende Verkehrsnetz anzubinden.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist es auch, den Ortsrand baulich so zu gestalten, dass hier ein weiteres Wachsen des Siedlungsraumes in den Landschaftsraum verhindert wird. Die bestehende Topographie macht es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich, am grünen Ortsrand zu wohnen mit Blick auf die Kirche im Zentrum der Stadt und in nur geringer fußläufiger Entfernung von ca. 600 m zum Stiftsplatz und den zentralen Einrichtungen der Stadt.

2. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 320 "Westliche Regengasse" wird im Osten durch die Regengasse, im Westen und Norden durch den Drieschweg und die angrenzende ehemalige Kiesgrube sowie im Süden durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen am südlichen Ortsrand Kerpen begrenzt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 7,7 ha Fläche.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Umsetzung des Ratsbeschlusses zur Wohnentwicklung in diesem Teilbereich. Im Rahmen der Bebauung am Meisenweg wurde der südliche Siedlungsrand von Kerpen mit Einfamilienhausbebauung neu definiert. Dieser Siedlungsrand wurde im Bauleitplanverfahren mit den Zielen der Regionalplanung / GEP abgeglichen. Um auch in den westlich und östlich hier anschließenden Bereichen Baugebiete zu erschließen, sehen die erstellten Erschließungsstraßen Anschlussmöglichkeiten vor, so z. B. am Bussardweg, an der Neustraße und am Meisenweg. Im Zusammenhang mit rahmenplanerischen Überlegungen soll der Südwestrand von Kerpen dahingehend entwickelt werden, dass die nach Regionalplanung / GEP möglichen Neubauflächen differenziert an das bestehende Erschließungssystem angeschlossen werden, um so eine Konzentration des Verkehrs auf einzelne Bereiche und Erschließungswege zu vermeiden.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, auf dem Plangebiet Einfamilienhäuser als freistehende Einfamilienhäuser sowie auch Doppelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bebauung zu entwickeln. Darüber hinaus ist es vorgesehen, mindestens ca. 30 % der Grundstücke im Plangebiet unbebaut zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern zu veräußern.

Auf diese Weise entsteht ein attraktives Wohnquartier mit der besonderen Adresse: "Wohnen am grünen Stadtrand" in ca. 600 m Entfernung zum Zentrum von Kerpen. Dieses innenstadtnahe Wohnen erhält weitere Qualitäten durch die Nähe zum vorhandenen Kindergarten und durch die Entwicklung eines kinder- und familienfreundlichen Wohnumfeldes mit großzügigen Wohngärten mit vorrangig West- und Südausrichtung und mit verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen.

Die Bau- und Erschließungsstruktur kann so entwickelt werden, dass ein weiteres Wachsen des Siedlungsraumes in den Landschaftsraum verhindert wird. Der im Bereich Meisenweg neu definierte südliche Siedlungsrand wird so nach Westen weiter fortgesetzt und komplettiert hier die Siedlungsstruktur.

4. Planungsvorgaben und Ausgangssituation

4.1 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt am südwestlichen Siedlungsrand im Stadtteil Kerpen. Es wird im Osten durch die Regengasse, im Westen und Norden durch den Drieschweg und die angrenzende ehemalige Kiesgrube sowie im Süden durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen am südlichen Ortsrand von Kerpen begrenzt. Die Flächen werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

5. Ausgangssituation

5.1 Stadträumliche Eingliederung

In Vorbereitung der Planungsüberlegungen wurden rahmenplanerische Überlegungen erarbeitet, um einerseits den südwestlichen Ortsrandbereich von Kerpen neu zu definieren, andererseits so an die bestehenden Baugebiete anzuschließen, dass einseitige Belastungen durch den Verkehr ausgeschlossen werden. Für das Plangebiet sind erschließungstechnische Anschlüsse der Bebauung an die Regengasse und den Meisenweg möglich. Baustrukturell gliedert sich das Plangebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern so in die bestehende Siedlungsstruktur ein, dass qualitätsvolle Wohnquartiere mit geringer Dichte am grünen Stadtrand entstehen.

5.2 Topographie und Landschaft

Das Plangebiet fällt von einer Höhe von 89,50 m ü. NN um ca. 4,0 m nach Norden hin ab auf 85,5 m ü. NN.

Diese besondere Topographie kann dahingehend genutzt werden, dass Blickrichtungen über die Bebauung hinweg auf die Stiftskirche erhalten bleiben, um so die Nähe zum Zentrum der Stadt mit ihren Versorgungseinrichtungen erlebbar zu machen. Gleichzeitig ist es das Ziel, die privaten Grünräume mit den südlich anschließenden Freiräumen so zu verzahnen, dass die besondere Lage des Quartiers zum Freiraum ebenfalls erlebbar wird. Hieraus entstehen die besonderen Qualitäten des Plangebietes und die besondere Adresse der Wohnquartiere am "grünen Stadtrand" in Zentrumsnähe.

6. Planungskonzept

Das Planungskonzept geht davon aus, dass ein nördlicher Teilbereich von der Regengasse aus erschlossen wird und ein südlicher Teilbereich über die Straßen Meisenweg und Neustraße an das innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen wird.

Vorgesehen ist es, ein Baugebiet für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zu entwickeln. Dabei ist es geplant, mindestens ca. 30 % der Grundstücke im Plangebiet unbebaut zu veräußern und einer freien Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern zuzuführen.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass auf dem ca. 7,7 ha großen Gesamtbereich ca. 90 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet werden können. Diese Anzahl kann nach bisherigem Planungsstand nur grob ermittelt werden:

Bruttobauland (Gesamtbereich):	7,7 ha
hiervon ca. 11 % Verkehrsfläche:	0,9ha
hiervon Grünfläche Versorgungsfläche und Ausgleichsflächen im Gebiet ca. 20 %:	1,6 ha
Verbleibendes Nettobauland ca. 42 %:	3,3 ha

Bei ca. 360 qm je Grundstück können ca. 90 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser entstehen. Bei 2,5 Einwohnern je Einfamilienhaus ergeben sich rechnerisch 225 Einwohner in dem Baugebiet.

7. Umweltbelange / Umweltbericht

7.1 Beschreibung des Planvorhabens

Auf einem ca. 6,0 ha großen Gelände am südwestlichen Ortsrand von Kerpen sollen neue Wohngebiete für Einfamilienhäuser erschlossen werden. Die städtebauliche Situation wird so weiterentwickelt, dass sich die Bebauung in den Charakter der bestehenden Bebauungen diesem Ortsteil harmonisch einfügt und eine neue Ortsrandsituation in diesem Teilbereich ausbildet.

7.2 Bestandsdarstellung und –bewertung des Plangebietes (Raumanalyse)

Das Plangebiet stellt einen am Ortsrand gelegenen Entwicklungsbereich dar, der für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil planungsrechtlich gesichert werden soll.

7.3 Wirkungsprognose / Beschreibung und Bewertung im Einwirkungsreich des Vorhabens

Durch die vorgesehene Bebauung und die geplante Erschließung werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verursacht. Diese beziehen sich insbesondere auf Versiegelungen des Bodens durch den Bau der Häuser, Zufahrt und Stellplätze sowie die Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Verlust des zum heutigen Zeitpunkt unversiegelten Bodens durch die Neuversiegelung beeinträchtigt das ökologische Gefüge und muss deshalb ausgeglichen werden.

Hierzu dienen die Maßnahmen zur Eingrünung entlang des neuen Ortsrandes sowie weitere Kompensationsmaßnahmen, die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und konkretisiert werden und in das weitere Planverfahren integriert werden.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eine Verminderung der Auswirkungen des Vorhabens erfolgt durch die vorgesehene Bepflanzung nicht versiegelter Flächen an den Rändern der Baugebiete.

Zur Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des Ortsbildes sowie der Sach- und Kulturgüter und des Schutzgutes Mensch werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die im weiteren Planverfahren präzisiert werden.

7.5 Bilanzierung des Kompensationsbedarfs

Die Eingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild werden in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag untersucht. Ihnen stehen Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenüber, die in den zeichnerischen und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Niederschlag finden werden.

Vermeidungsmaßnahmen im eigentlichen Sinne, etwa die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sind im Plangebiet nicht geboten, da es dort keinen nennenswerten Gehölzbewuchs gibt. Die Vermeidungsmaßnahmen und die Bilanzierung des Kompensationsbedarfs werden im weiteren Planverfahren präzisiert.

7.6 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden durch die Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden ausgeschlossen.

7.7 Zusammenfassung

Nach § 2 BauGB ist im Verfahren eines Bebauungsplanes ein Umweltbericht in dessen Begründung aufzunehmen.

In diesem Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelte und bewertete Belang des Umweltschutzes darzustellen.

Nach Anlage 1, Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" zum Artikelgesetz wird gemäß Nr. 18.7.2 der "Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird", eine UVP nur erforderlich, wenn die "zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 qm bis 100.000 qm beträgt."

Nach überschlägigen Berechnungen auf dem Stand der bisherigen Konzepte beträgt die zulässige Grundfläche im Bebauungsplangebiet ca. 13.200 qm bis 19.500 qm. Diese Werte liegen unter den angegebenen Werten. Eine zusätzliche UVP wird deshalb nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht erforderlich.

Die im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung unter Ziffer 4.2.1 bis 4.2.6 erläuterten Belange machen deutlich, dass durch die Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Umwelt-relevanten Kriterien werden im weiteren Bauleitplanverfahren im erforderlichen Maß überprüft.

Meckenheim, den 27.11.2007

SGP Architekten + Stadtplaner