

Erläuterung zur Planaufstellung

1. Planungsanlass

Der heutige rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „Am Burgbenden“ lässt für das Plangebiet des Bebauungsplanes BL 328 eine zweieinhalb geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung zu. Die Baufenster sind so angelegt, dass derzeit größere Mehrfamilienhäuser gebaut werden könnten.

Diese Bebauung entspricht nicht dem Leitbild der „Wohnbaulandentwicklung in Kerpen für den Stadtteil Blatzheim/Bergerhausen“, welches ein maßvolles Wachsen des Ortes in Form einer Einfamilienhausbebauung vorsieht. Außerdem soll für das ehemalige Tankstellengrundstück an der Dürenerstraße eine für die Umgebung verträgliche Nutzung ermöglicht werden.

Aus diesem Grund wird angeregt, für den heute noch unbebauten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, der den heutigen städtebaulichen Zielen entspricht.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Ortsteiles Bergerhausen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BL 328 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wegeparzelle 221 im Flur 4
- im Süden durch die Dürenerstraße
- im Westen und Osten durch die vorhandene Wohnbebauung

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ein-anderthalb geschossige Einfamilienhausbebauung und für eine verträgliche Nutzung des ehemaligen Tankstellengrundstücks an der Dürenerstraße.

4. Bestehende Situation

Die zu überplanende Fläche stellt sich derzeit als Brachland dar. Auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück befindet sich ein leerstehendes Gebäude. Das direkte Umfeld des Plangebietes stellt sich als ein- und zweigeschossige Wohnbebauung dar.

5. Vorhandenes Planungsrecht

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kerpen weist für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ aus. Die Bebauungsplanänderung wird somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Erläuterung der Planinhalte

6.1 Planungskonzept

Es ist eine Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geplant, die maximal zwei Wohneinheiten zulässt. Die Höhe der Gebäude soll zwei Vollgeschosse zulassen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Kerpen mit einem Abflussbeiwert von 0,35 berücksichtigt. Ein potentieller Anschlusspunkt für das Gebiet liegt auf der nordöstlichen Straßenseite zwischen Haus Nr. 146 und 148.

6.3 Ökologie und Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Die für den Eingriff erforderliche Ausgleichsfläche wird von der Stadt ausgewiesen. Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

7. Bodenordnung

Der Großteil des Plangebietes befindet sich im Eigentum der RWE Power AG. Die restlichen Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum.

Kerpen im Januar 2010

K.H. Mayer
Amtsleiter