

# Stadt Kerpen Rahmenplan-Konzept Kerpen-Buir

Stand: April 2015



**sgp** architekten + stadtplaner BDA  
NAUMANN HACHTEL BAUER  
Justus-von-Liebig-Straße 22  
53121 Bonn

Tel.: 0228-92 59 87-0  
Fax: 0228-92 59 87-029  
E-Mail: [info@sgp-architekten.de](mailto:info@sgp-architekten.de)

---

**Stadt Kerpen**  
**Rahmenplan-Konzept Kerpen-Buir**

Stand: April 2015

<b>INHALTSANGABE</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeines</b>	<b>04</b>
1.1. Geschichtliche Entwicklung	04
1.2. Abgrenzung, Größe und Lage des Plangebietes	04
1.3. Ziel der Rahmenplanung	04
1.4. Kooperation Bürgerwerkstatt zur Entwicklung einer Rahmenplankonzeption Buir	06
<b>2. Bestand</b>	<b>06</b>
2.1. Ausgangssituation	06
2.2. Nutzung	06
2.3. Verkehr	07
2.4. Grün	08
2.5. Infrastruktur	09
<b>3. Übergeordnete Planung und Bauleitplanung</b>	<b>09</b>
3.1. Regionalplanung	09
3.2. Rechtskräftige Bebauungspläne	11
<b>4. Analyse</b>	<b>12</b>
4.1. Ressourcen und Chancen	12
4.2. Defizite und Probleme	13
4.3. Anregungen der Bürger und Ergebnisse der Bürgerwerkstatt	14
<b>5. Konzepte</b>	<b>17</b>
5.1. Konzept Nutzung und Gestaltung	18
5.2. Grünkonzept	27
5.3. Konzept der Wohnbaulandentwicklung Kerpen-Buir	29

Anhang: Ergebnisse der Bürgerwerkstatt Buir

---

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
Abb.1: Schwarzplan Kerpen-Buir	07
Abb.2: Luftbild Kerpen-Buir	08
Abb.3: Ausschnitt aus dem Regionalplan	19
Abb.4: Übersicht B-Pläne	11
Abb.5: Problembereiche Kerpen-Buir	13
Abb.6: Fotos der Bürgerwerkstatt vom 31.01.2015 in Kerpen-Buir	14
Abb.7: Arbeitsgrundlagen für die Bürgerwerkstatt vom 31.01-20156 in Kerpen-Buir	15
Abb.8: Ergebnis zu der Frage nach den positiven Besonderheiten von Buir	15
Abb.9: Ergebnis zu der Frage nach den Defiziten von Buir	16
Abb.10: Graphische Darstellung der Ergebnisse der Bürgerwerkstatt	17
Abb.11: Wohnbaulandentwicklungskonzept der Stadt Kerpen (2008)	18
Abb.12: Fläche 3	20
Abb.13: Fläche 3a	20
Abb.14: Fläche 11	21
Abb.15: Fläche 16	22
Abb.16: Weitere Potenzialfläche im Süden	23
Abb.17: Fläche 14	24
Abb.18: Fläche 13a	24
Abb.19: Rahmenplankonzeption für Kerpen-Buir Alternative I	26
Abb.20: Grünkonzept	28

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Geschichtliche Entwicklung**

Unter dem Namen „Puire“ wurde Buir das erste Mal 1003 n.Chr. urkundlich erwähnt, als der Erzbischof von Köln der Abtei Deutz einen Hof in „Puire“ schenkte.

Bis in das Jahr 1974 war Buir eine eigenständige Gemeinde, die jedoch durch das Köln-Gesetz der neuen Stadt Kerpen zugeteilt wurde.

Zu den Sehenswürdigkeiten in Buir gehören neben den historischen Speichergebäuden rund um den neuen und den alten Bahnhof auch das alte Rathaus, die alte Volksschule sowie der Schöffenhof und die katholische Kirche St. Michael.

### **1.2 Abgrenzung, Größe und Lage des Plangebietes**

Der Stadtteil Buir ist der westlichste Stadtteil der Stadt Kerpen und wird begrenzt

- im Norden durch den neuen Verlauf der Autobahn A 4
- im Süden, Osten und Westen durch großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die nächstgelegenen Ortschaften sind

- im Westen Blatzheim
- im Süden Golzheim
- und im Osten Merzenich

Das Betrachtungsgebiet für das Rahmenplankonzept umfasst die Siedlungsbereiche des Ortsteils Buir und die angrenzenden Flächen. Da rahmenplanerische Überlegungen auch Vernetzungen und Verknüpfungen aufzeigen sollen, ist das Rahmenplangebiet also nicht parallelscharf abgrenzbar.

Die Plangebietsgröße umfasst, soweit es die Siedlungsbereiche betrifft, eine Gesamtfläche von etwa 180 ha.

### **1.3 Ziele der Rahmenplanung**

Bei der Rahmenplanung handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument, welches keine Rechtsverbindlichkeit für sich beansprucht und der kein standardisiertes Verfahren zu Grunde gelegt ist.

Sie dient der Identifizierung von Entwicklungspotenzialen und stellt die mögliche zukünftige Entwicklung in groben Zügen dar.

In diesem Zusammenhang beinhaltet die Rahmenplanung also die vereinfachte Darstellung von zukünftigen städtebaulichen Planungs- und Entwicklungspotenzialen.

Die Rahmenplanung kann als informelle Planungsgrundlage Verwendung finden oder durch einen Selbstbindungsbeschluss auch als Plangrundlage für die weiterführende Bauleitplanung beschlossen werden.

Folgende Ziele werden bei der Rahmenplanung Kerpen-Buir verfolgt.

Kerpen-Buir war früher ein ruhiger Stadtteil mit dörflichem Charakter, eingebunden in großflächige landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaftsbereiche. Die Autobahn A 4 verlief in ca. 2,5 km Entfernung nördlich der Ortslage und war über einen eigenen Autobahnanschluss an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Mit dem Heranrücken des Hambacher Tagebaus an die Ortslage Buir wurde die A 4 um ca. 2400 m nach Süden verlegt. Der Ortsteil verlor dadurch nicht nur den direkten Autobahnanschluss, sondern auch seine ruhige, in die landwirtschaftlichen Flächen eingebettete Lage. Der Lärm der Autobahn, der Infraschall der Lkw und die Zäsur durch Autobahntrasse, Bahnlinie und Hambachbahn liefern die Grundlage für ein neues, negatives Image und für die Unzufriedenheit vieler Bürger. Viele dieser Aspekte wurden, insbesondere auch durch die Bürgerinitiative „Buirer für Buir“, weiter artikuliert und mit Verbesserungsvorschlägen in die Diskussion eingebracht.

Insbesondere wurde seitens der Bürgerschaft eine offene, breite Bürgerbeteiligung gefordert. Gerade in dieser Situation wird es erforderlich, Probleme und Chancen des Ortsteils zusammen zu tragen. Die Bürger sollen so weit wie möglich in diesen Prozess eingebunden werden, um auf dieser Basis eine Rahmenplankonzeption zu entwickeln und diese als Leitlinie der Ortsteilentwicklung mit den Bürgern und dem Rat der Stadt Kerpen zu erörtern, ggf. auch beschließen zu lassen.

Wesentliche Ziele sind es bei dieser Rahmenplankonzeption

- auf der Grundlage der Besonderheiten von Buir eine Perspektive für die Entwicklung des gesamten Ortsteils zu entwickeln und auch
- Prioritäten für eine mögliche Weiterentwicklung des Baulandes zu erarbeiten.

Insbesondere der Aspekt der Baulandentwicklung ist wichtig, da davon ausgegangen wird, dass erst durch diese Maßnahmen die Voraussetzungen geschaffen werden, um die Gesamtmaßnahme auch zu realisieren, bzw. finanzieren zu können.

Als Beispiel hierfür seien genannt:

- Ausgleichsmaßnahmen, die bei der Baulandentwicklung anfallen, können auch zur Verbesserung der Naherholungsbereiche, der Ortsränder oder der innerörtlichen Grünflächen und Baumpflanzungen beitragen.
- Lärmschutzwände als „Sonnenwaende“ zum Schallschutz, finanziert durch Direktvermarktung, bzw. Eigenverbrauch in den Neubaugebieten.
- „Leuchtturmprojekte“ mit energetisch und ökologischen Vorzeigemaßnahmen können ein besonderes Buirer Profil schaffen.

## **1.4 Kooperation Bürgerwerkstatt zur Entwicklung einer Rahmenplankonzeption Buir**

Gemäß den Forderungen und Wünschen vieler Buirer Bürger ist es das Ziel dieser Rahmenplankonzeption, die Bürger möglichst intensiv in den Planungsprozess ihres Ortsteils einzubeziehen.

Aus diesem Grund wurde am 31.01.2015 eine ganztägige Bürgerwerkstatt in Buir durchgeführt, um im Verlauf dieser Veranstaltung positive und negative Aspekte des Ortsteils Buir zu ermitteln und im Rahmen einer „Planerwerkstatt“ konzeptionelle Ansätze zu diskutieren.

Die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt werden in Kapitel 4.3. dieses Rahmenplankonzeptes gesondert dargestellt. Ausgehend von den, gemeinsam mit den Bürgern erarbeiteten Grundlagen wurde unter fachlichen Gesichtspunkten auf konzeptioneller Ebene die Ortsteilentwicklung weiter präzisiert und in einer ersten Konzeption zusammengestellt.

Es ist das weitere Ziel, diese Rahmenplankonzeption mit Bürgern und Politik weiter zu diskutieren und so eine Entwicklung aufzuzeigen, die auf breite Akzeptanz bei Bürgern, in der Politik und bei den Investoren stößt und damit zukunftsfähig ist.

## **2. Bestand**

### **2.1 Ausgangssituation**

Der Ortsteil Kerpen-Buir ist im Bestand geprägt vom herannahenden Tagebau Hambach. Die dadurch einhergehenden Veränderungen wie die Umliegung der A 4 und der Verlust des eigenen Autobahnanschlusses bilden erhebliche Einschnitte in bestehende funktionale Verkehrsbeziehungen. Die besonderen, sich durch diese Entwicklungen ergebenden Problemfelder beziehen sich auf die Lärmimmissionen, Infraschall und Feinstaub.

Aber auch positive Aspekte prägen den Ort Kerpen-Buir:

- sehr gute ÖPNV-Anbindung
- bezahlbare Preisstrukturen für die Bildung von Immobilieneigentum
- ein ausgeprägtes Vereinsleben
- eine gute Infrastruktur
- eine vielfältige Nahversorgung.

Im Einzelnen wird der Bestand unter den folgenden Aspekten zusammengefasst.

### **2.2 Nutzungen**

Die Bestandsaufnahme der Nutzungen im Plangebiet Buir zeigt eine deutliche Gliederung der verschiedenen Nutzungsarten Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel.

So befinden sich große Wohnbereiche insbesondere im Norden und im Süden der Siedlungsbereiche von Buir. Gewerbliche Bauflächen liegen insbesondere im Osten und im Bahnhofsumfeld.

Der Einzelhandel hat sich vor allem als Einkaufsbereich am östlichen Ortseingang entwickelt.

Allerdings sind auch kleinteilige Versorgungs- und Infrastrukturen im zentralen Bereich am Steinweg und an der Kirchenstraße zu finden.

Von besonderer Bedeutung für den Ortsteil sind die großen Höfe, die als landwirtschaftliche Höfe teilweise auch heute noch bewirtschaftet werden. Mit ihrem baulichen Erscheinungsbild und den großen Grünbereichen mitten in der Ortslage prägen sie nicht nur das besondere Ortsbild, sondern bieten auch besondere Qualitäten der Nahversorgung mit landwirtschaftlichen Produkten „aus der Nachbarschaft“.



Abb. 1: Schwarzplan Kerpen-Buir. Eigene Darstellung

## 2.3 Verkehr

Die Landesstraße L 276 führt von Norden kommend am Bahnhof vorbei über die Bahnstraße, Kirchenstraße und Steinweg in Richtung Osten durch den Ort. Von Süden ist es die L 327, die bei der Einmündung Manheimer Straße auf die L 276 stößt.

An dieses Hauptverkehrsstreifensystem schließen die Sammel- und Anlieferstraßen an, welche die nördlichen und südlichen Wohngebiete netzartig erschließen.

Im Osten des Siedlungsbereiches sind an die Hauptverkehrsstraße, hier der Steinweg, die gewerblichen Bauflächen direkt angebunden. Das Gleiche gilt für die Gewerbegebiete am Bahnhof, welche direkt an der L 276 liegen.

Durch den heranrückenden Tagebau wird die Verbindung nach Norden abgeschnitten, der Anschluss an die Autobahn ist neu zu regeln (s. kap. 2.4).

## 2.4 Grün

Von besonderer Bedeutung ist in Buir das Großgrün. Dieses markiert nicht nur viele öffentliche Straßen und Verkehrsräume in Form von Baumreihen, sondern tritt insbesondere bei den vorhandenen landwirtschaftlichen Höfen in Erscheinung. Es entsteht so durch viel Grün ein dörflicher Charakter, der die Enge städtisch geprägter Siedlungsstrukturen nicht hat und die organischen, durch Grün geprägten „weichen“ Strukturen in den Vordergrund rücken.

Die innerörtlichen Grünstrukturen verknüpfen sich so mit den umgebenden Landschaftsräumen, die allerdings im Bestand nur wenige Großgrünelemente aufweisen.



Abb.2: Luftbild Kerpen-Buir. Quelle: Diercke

## 2.5 Infrastruktur

Zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Kerpen-Buir gehören neben der Grundschule im Park auch zwei Kindertageseinrichtungen, die in der Broichstraße 12 (Städtische Kindertageseinrichtung Klein Föß (U2)) und in der Straße Neuer Weg 34 (Katholischer Kindergarten St. Michael (U2 integrativ)) zu finden sind.

Zusätzlich zu diesem Betreuungsangebot für die jüngsten Bürger Buirs, befindet sich mit dem St. Joseph Haus in der Bahnstraße 12 auch ein Pflegeheim für Senioren im Ortsgebiet Buir.

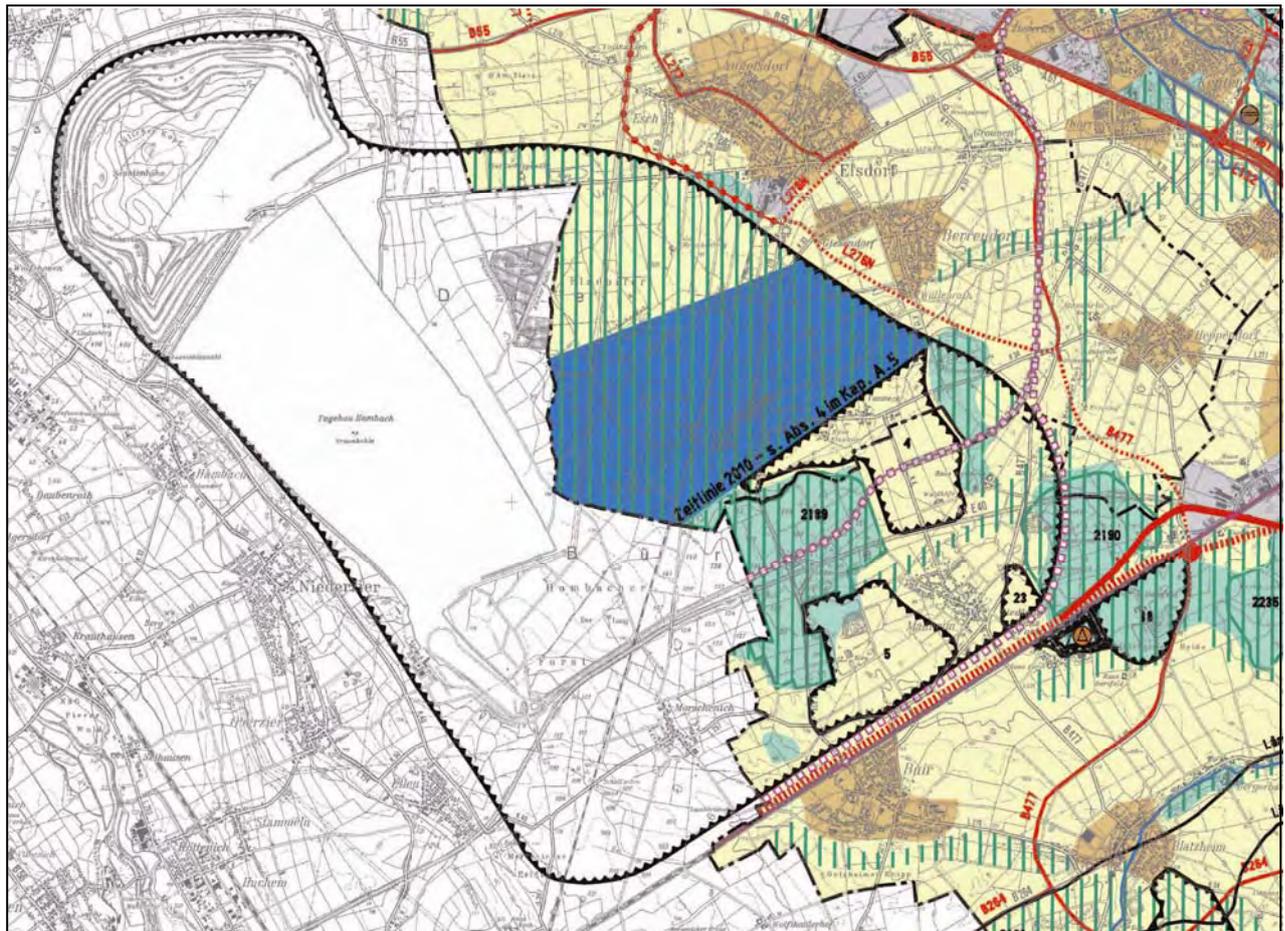
Von besonderer Bedeutung für Buir ist der Bahnhof und damit der direkte Anschluss des Ortes an die schienengebundene Infrastruktur.

### **3. Übergeordnete Planung und Bauleitplanung**

#### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Köln Stand: Oktober 2013 weist für das gesamte Ortsgebiet Buir einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus, der auch die Potenzialflächen mit einschließt. An den ASB schließen sich im Osten weitläufige landwirtschaftliche Flächen an und im Süden wird er durch einen Streifen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung begrenzt.

Die sich im Norden befindliche Fläche zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum ASB Kerpen-Buir.



LEGENDE



Abb.3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan). Quelle: Regierungsbezirk Köln

### 3.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Mit einer Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne werden im Ortsteil Buir, insbesondere die Wohngebiete planungsrechtlich geregelt.

Es sind dies die rechtskräftigen Bebauungspläne

- Bu 1
- Bu 3
- Bu 4
- Bu 5
- Bu 6
- Bu 7
- Bu 315
- Bu 317
- Bu 223 mit 1. Änderung
- Bu 326

Nur der Bebauungsplan Bu 326 regelt nicht die Baugebiete innerhalb der Siedlungsbereiche, sondern die Flächennutzung entlang der Autobahn A 4. Insbesondere die älteren Siedlungsflächen entlang der innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen sind planungsrechtlich nicht durch Bebauungspläne geregelt, sodass Bauvorhaben hier nach § 34 BauGB entschieden werden.

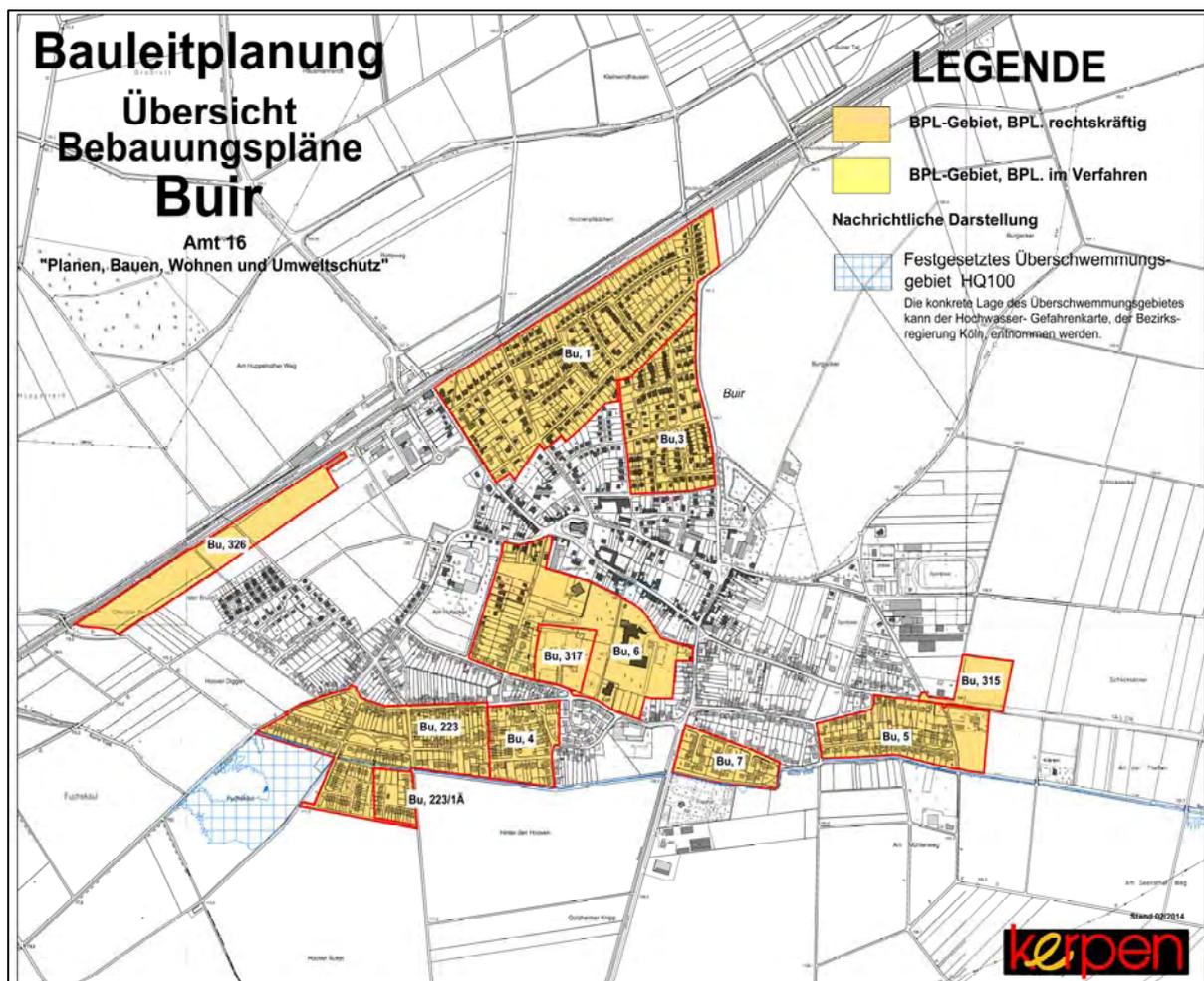


Abb.4: Übersicht B-Pläne. Quelle: Kolpingstadt Kerpen (verändert)

Insgesamt zeigt das Bild der vorhandenen beplanten Gebiete, dass der Ortsteil Buir in großen Teilen planungsrechtlich geregelt ist, sodass Änderungen, soweit sie z. B. neuen Planungszielen entsprechen sollen, auch Planänderungen zur Folge haben.

Dieses kann zum Beispiel bei zukünftigen Innenentwicklungen notwendig werden.

## **4. Analyse**

### **4.1 Ressourcen und Chancen**

#### Wohnen

Die Wohngebiete mit großzügigen (bezahlbaren) Gartengrundstücken bilden eine besondere Chance für Buir. Wohnen in Buir bedeutet für viele Einfamilienhausbesitzer die Nähe zum Garten und zum umgebenden landwirtschaftlich genutzten Freiraum.

Das durch die Baustruktur geforderte dörfliche Wohnen führt auch zu sozial geprägten Gemeinschaften, die mehr zu bieten haben, als das reine Wohnen in klar strukturierten Wohngebieten. Hierzu tragen auch die grünen Anger als Spielplatz an der Straße Zum Hoover Feld sowie die Grünbereiche um die historischen Hofanlagen bei.

#### Freiflächen

Eine besondere Qualität des Ortes Kerpen-Buir besteht in den vorhandenen Freiräumen. Diese liegen im Umfeld der Buirer Burg, der Hofanlagen, des Kirchemfeldes, der vorhandenen Spielplätze und einiger Baulücken.

Buir hat durch diese Ressourcen besondere Chancen und Entwicklungspotenziale.

Neben diesen rein städtebaulichen Aspekten bietet Buir durch Ideen aus der Buirer Bevölkerung, hier „Bürger für Buir“ innovative Ansätze für eine spezielle Entwicklung. Die mit dem Schlagwort „Sonnenwaende“ gekennzeichnete Idee besteht darin, neue Wohngebiete mit Solarstrom zu versorgen, wobei die Solaranlagen als Teil der Lärmschutzanlagen entlang der Autobahn A 4 entwickelt werden. Es entsteht so ein symbiotischer Effekt zwischen Schallschutz der Bevölkerung und Klimaschutz, nicht zuletzt auch unter ökonomischen Gesichtspunkten.

#### Infrastruktur

Der Ort Buir weist eine gute Infrastruktur auf, die sich insbesondere auf die soziale Infrastruktur (KiTa, Schule) und den Bahnhof bezieht. Auch die privaten Versorgungseinrichtungen (Einkaufseinrichtungen) und Dienstleistungen liefern positive Entwicklungsvoraussetzungen.

## 2.4 Defizite und Probleme

Die besonderen Probleme von Buir sind auf folgender Übersichtskarte erkennbar:

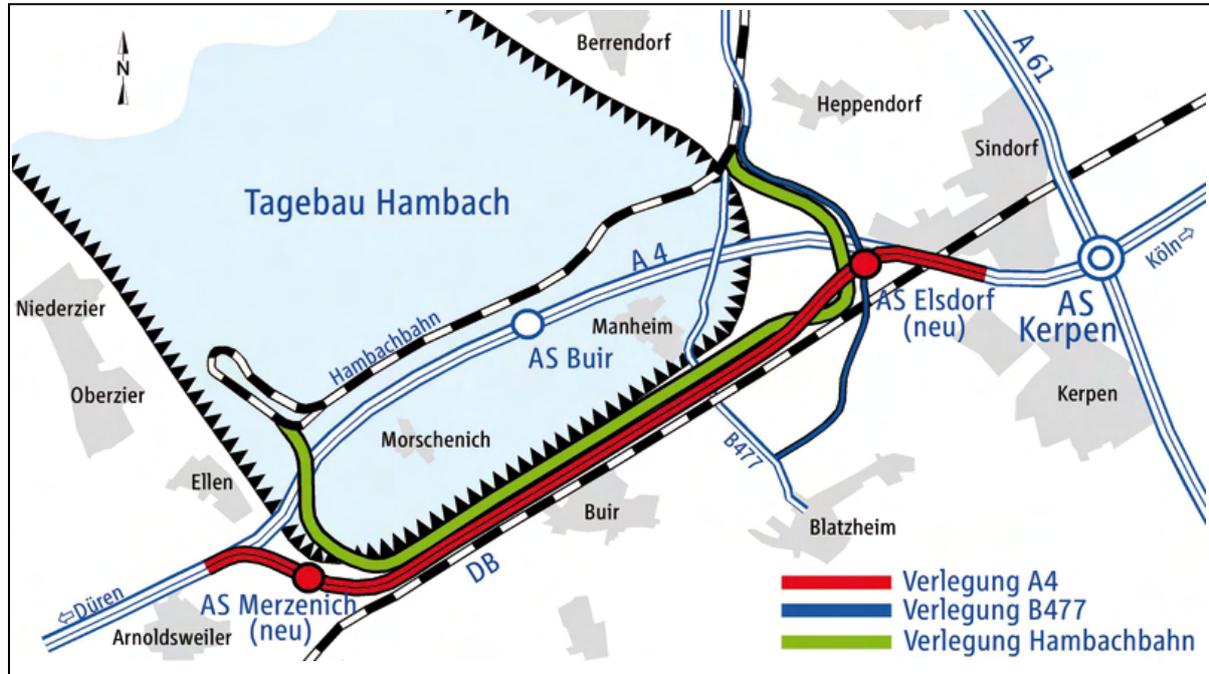


Abb.5: Problembereiche Kerpen-Buir. Quelle: RWE

Stichwortartig lassen sich diese Probleme wie folgt zusammenfassen:

- Verlegung der A 4 an den nördlichen Ortsrand von Buir
- Verlegung der Hambachbahn parallel zur neuen Trasse der A 4
- Verlust des Autobahnanschlusses Buir und neuer Anschluss umwegig über den Anschluss Elsdorf
- Heranrücken des Tagebaus Hambach in Richtung Ortslage Buir
- Vernichtung von Naherholungsbereichen wie z. B. das Abholzen des Hambacher Forstes, von den ursprünglich 5.500 ha Wald auf ca. 300 ha.

Neben diesen generellen Problemen lassen sich weitere Probleme und Defizite auflisten:

- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ 100) im Verlauf des Buirer Fließ am südlichen Ortsrand
- Neuordnung des Fuß- Radwegenetzes
- Fehlender Dorfkern mit Gestaltung z. B. des Kirchplatzbereiches. Defizite bei der Gestaltung der Grünflächen und Spielplätze.

Weitere Defizite wurden im Rahmen der Bürgerwerkstatt ermittelt und diskutiert (s. hierzu Kapitel 4.3).

### 4.3 Anregungen der Bürger und Ergebnisse der Bürgerwerkstatt am 31.01.2015

Ziel der Bürgerwerkstatt war es, als wesentliche Aspekte Ideenfindung zur Entwicklung von Buir zusammen mit interessierten Bürgern folgende Themenbereiche zu erarbeiten:

1. Probleme und Ressourcen in Buir
2. Perspektiven für den gesamten Ortsteil Buir
3. Baulandentwicklung in Buir.

Die Veranstaltung fand am 31.01.2015 im Zeitraum von 10 Uhr bis 16 Uhr in der Aula der Grundschule in Buir statt. Rund 100 Buirer Bürgerinnen und Bürger beteiligten sich in sehr konstruktiver Werkstattatmosphäre. Die Ergebnisse dieser Bürgerwerkstatt werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Da auch Einzelaspekte und Ideen bei den weiteren Planungen und Realisierungen eine Rolle spielen können und um allen Anregungen und Meinungen gerecht zu werden, sind im Anhang die Einzelergebnisse aufgelistet und graphisch bearbeitet.

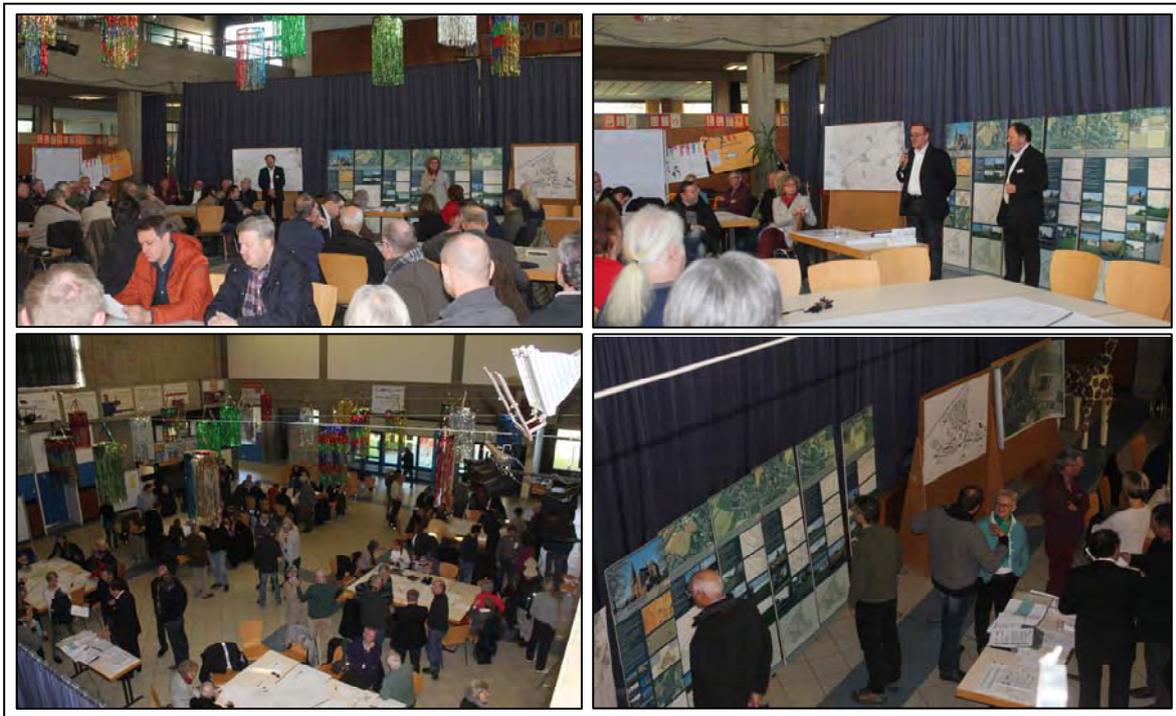


Abb.6: Fotos der Bürgerwerkstatt vom 31.01.2015 in Kerpen-Buir. Eigene Aufnahmen

Bei der Diskussion um die Baulandentwicklung wurde auf die möglichen Flächen entsprechend dem Wohnbaulandkonzept der Stadt Kerpen aus dem Jahr 2007 zurückgegriffen.



Abb.7: Arbeitsgrundlagen für die Bürgerwerkstatt vom 31.01.2015 in Kerpen-Buir. Eigene Darstellung

Bei der Befragung der beteiligten Bürgerinnen und Bürger zu den positiven und negativen Besonderheiten von Buir wurden insbesondere folgende Kriterien herausgestellt:

#### Positive Besonderheiten

1. Infrastruktur
2. Bahnanbindung
3. Vereinsleben
4. Nahversorgung
5. Dörflicher Charakter

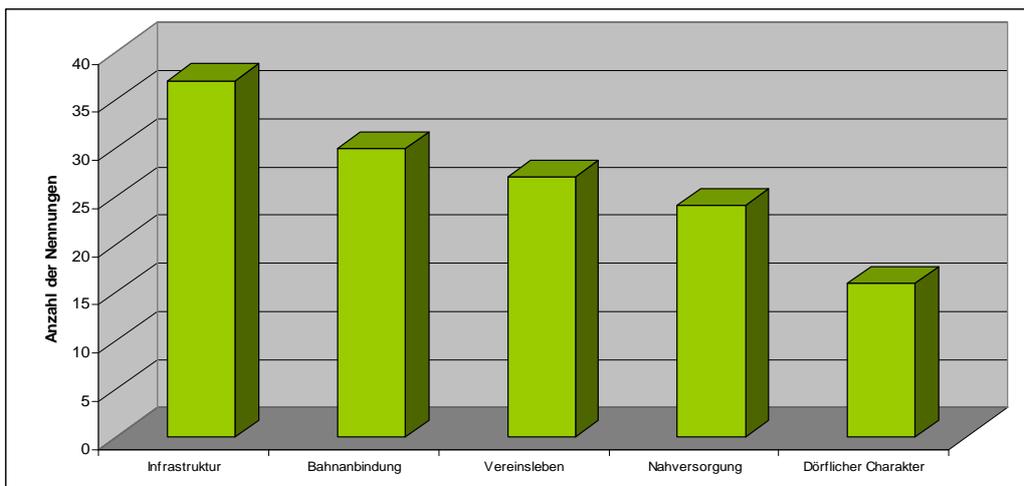


Abb.8: Ergebnis zu der Frage nach den positiven Besonderheiten von Buir. Eigene Darstellung.

#### Defizite

1. Umgelegte A 4
2. Tagebau Hambach
3. Keine Nutzung von Baulücken
4. Verlust von Naherholungsflächen
5. Kein direkter Autobahnanschluss

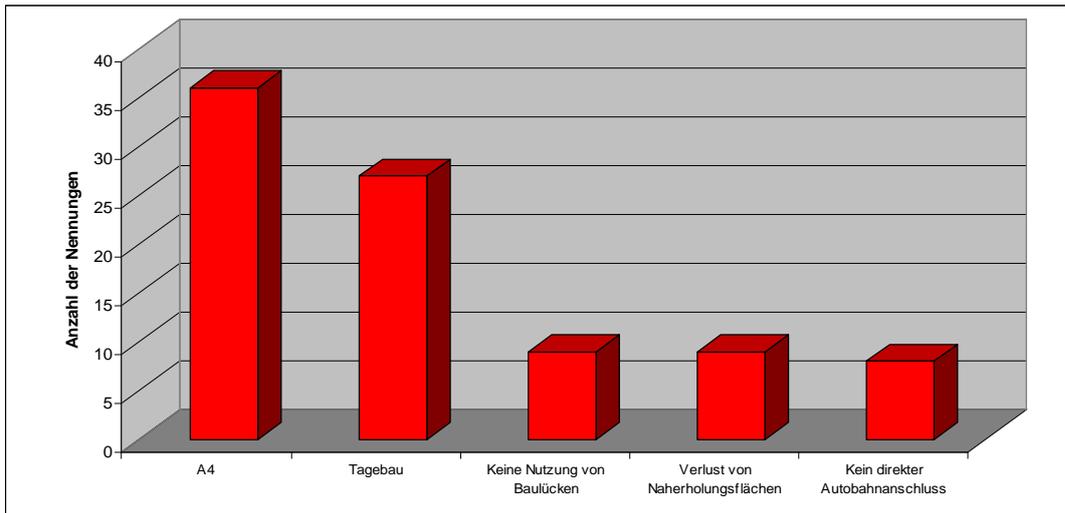


Abb.9: Ergebnis zu der Frage nach den Defiziten von Buir. Eigene Darstellung.

### Fazit:

Insgesamt zeigt sich hier eine deutliche Zufriedenheit hinsichtlich der Kriterien, die städtebaulich steuerbar sind.

Aufgaben der weiteren Entwicklungsplanung lassen sich wie folgt ableiten:

1. Stärkung der Infrastruktur  
möglichst gut erreichbar im zentralen Ortsbereich
2. Bahnanbindung  
Aufgaben der weiteren Entwicklungsplanung:  
- Verbesserung der Wege zum Bahnhof
3. Vereinsleben  
Schaffung von Aufenthaltsbereichen für alle Altersgruppen z. B. Spielmöglichkeiten für Erwachsene, Treffpunkte wie z. B. Grillhütte.  
Die graphische Darstellung der Ergebnisse der Bürgerwerkstatt Buir, hier Ideenwerkstatt zur weiteren städtebaulichen Entwicklung von Buir, ist im Folgenden dargestellt.



Abb.10: Graphische Darstellung der Ergebnisse der Bürgerwerkstatt. Eigene Darstellung.

Das Konzept zeigt den Wunsch nach räumlicher grüner Eingrenzung des Ortsteils nach Norden, Westen und Osten im Sinne von ortsnahen Erholungs- und auch Waldflächen. Hierin eingebettet werden Aufenthalts- und Spielbereiche. Die von den Bürgern vorgeschlagenen Neubauf Flächen beziehen sich auf die große Fläche südlich des Bahnhofs nördlich Merzenicher und Huppelrather Straße sowie auf die Flächen südlich Blatzheimer Weg, südlich Mühlenweg und südlich des Buirer Fließ, Bereich Hinter den Hooven.

Als neue, langfristige Entwicklungsbereiche werden Flächen im Nordosten der bestehenden Siedlungsgebiete anschließend an die Buirer Burg im Bereich Burgacker vorgeschlagen sowie die Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen östlich anschließend an die Gewerbegebiete zum Schlicksacker.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt eine Vielzahl von Ideen und konzeptionellen Ansätzen auf, die in den weiteren Zielen, Konzepten und Planungen aufgegriffen werden können.

## 5. Konzepte

Konzeptionelle Leitidee ist es, die Besonderheiten des Ortsteils Buir zu bewahren und so weiter zu entwickeln, dass der Ort seinen Charakter behält und Möglichkeiten aufgezeigt werden, die vorhandenen Defizite zu mindern oder so weit wie möglich aufzuheben.

Des Weiteren sollen durch neue Ideen Impulse geschaffen werden, dem Ort ein neues Image zu geben, um damit Anreize auch für neue Bewohner zu schaffen.

## 5.1 Konzept Nutzung und Gestaltung

Wesentliche Nutzung im Ortsteil Buir ist das Wohnen. Hierzu wurde bereits vor Jahren das Konzept zur Wohnbaulandentwicklung erarbeitet und als Leitlinie der städtebaulichen Entwicklung beschlossen.

In dem Wohnbaulandkonzept der Stadt Kerpen wurden bestimmte Flächen innerhalb des Ortsgebietes Buir als Potenzialflächen für die zukünftige Wohnbaulandentwicklung identifiziert. Dabei wurden diesen Flächen verschiedene Prioritäten zugewiesen, die besonders das Leitbild der vorrangigen Arrondierung der Ortsinnenbereiche widerspiegeln:

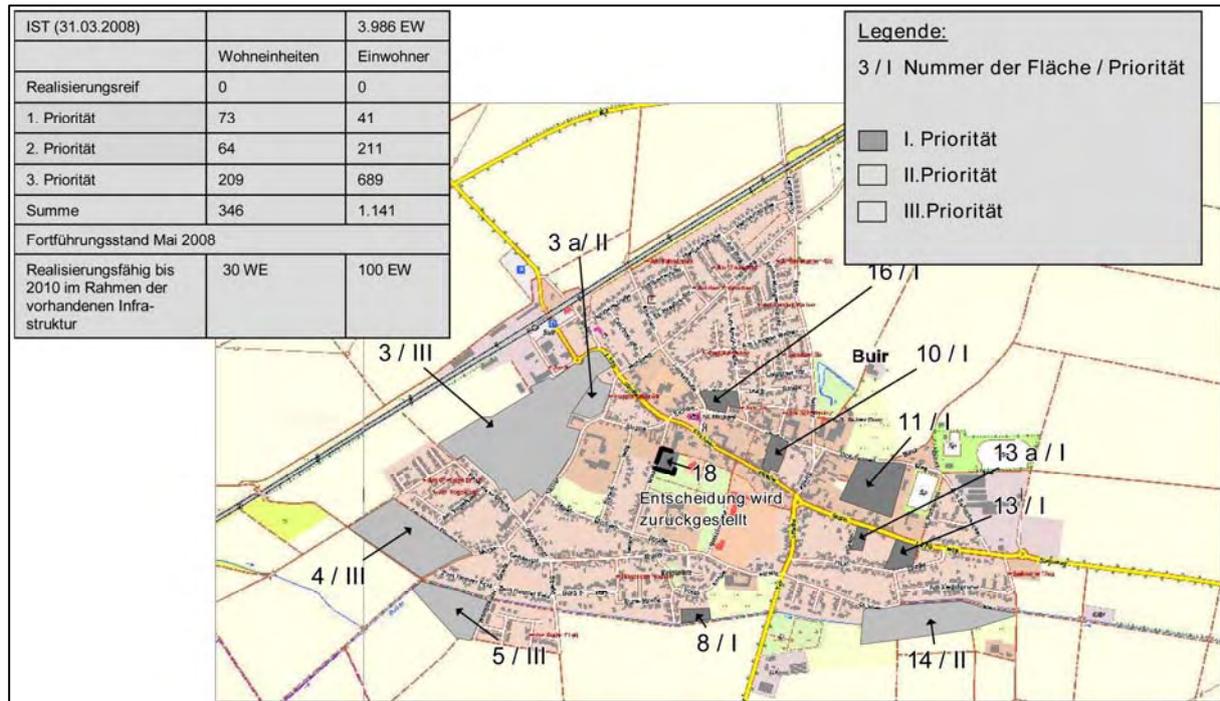


Abb.11:Wohnbaulandentwicklungskonzept der Stadt Kerpen (2008).

Es war ein Ziel des Wohnbaulandentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2008 durch ein angemessenes Wachstum – jährlich ca.25 Wohneinheiten – die städtebauliche Entwicklung gemäßigt, aber dadurch verträglich für die bestehenden Infrastrukturen (KITA/Schule) voranzutreiben.

Die gewünschte Wohnbaulandentwicklung hat in Buir nicht stattgefunden, eine Folge davon sind u.a. ein Rückgang der Bevölkerung und rückläufige Schülerzahlen an der Grundschule.

Nach Aussagen der Verwaltung ist seit einiger Zeit wieder ein reges Interesse von Projektentwicklern und Grundstückseigentümern an einer Wohnlandentwicklung in Buir erkennbar - dies zeigen konkrete Planungsanfragen zu den Wohnbauflächen 3 und 3a (zwischen Merzenicher Straße und DB – Trasse), Fläche 14 (südlich Mühlenweg), der Fläche 16 (ehemalige Grundschule) und der Fläche 11 (Blatzheimer Weg).

Seitens der TeilnehmerInnen der Bürgerwerkstatt wurden u.a. als negative Kennzeichen ihres Ortes die Lärmbelastung durch den Verkehr auf der BAB 4 und der Verlust von Erholungs – und Waldflächen genannt.

Eine zukünftige Wohnbaulandentwicklung mit entsprechenden Investitionen könnte dazu genutzt werden, die von den Buirer Bürgerinnen und Bürger genannten Missstände zu verbessern.

Anknüpfend an das Konzept zur Wohnbaulandentwicklung sieht das neue Rahmenplankonzept daher folgende Vorschläge vor:

- Priorisierte Entwicklung von größeren Baugebieten (Leuchtturmprojekten)
- Zur Finanzierung, und damit zur Realisierung weitergehender Schallschutzmaßnahmen entlang der A 4, die über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinausgehen, bedarf es neuer Ansätze, die nicht erst in 5 bis 10 Jahren umgesetzt werden können.
- Wald- und Erholungsflächen, die möglicherweise durch die Lenkung von Ausgleichsmaßnahmen aus neuen Baugebieten geschaffen werden, benötigen für ihre Wirksamkeit eine Anwuchsphase und Entwicklungsphase, d. h. sie dürfen nicht erst in ca. 5 Jahren begonnen werden, da sie ansonsten erst langfristig ihre Wirksamkeit entfalten.
- Verhinderung einer Überformung der Baustruktur Buir durch viele neue Gebiete, keine Veränderung bestehender Sozialstrukturen und "Altes" durch "Neues" zu ersetzen.

Vorrangig müssen zunächst größere Baugebiete entwickelt werden, um so möglichst schnell Anschubwirkungen für weitere kleinteilige Entwicklungen zu erzielen und positive Aufmerksamkeit durch "Leuchtturmprojekte" zu erhalten, die ein positives Image des Ortsteils Buir zur Folge haben.

Ausgehend von dem Wohnbaulandkonzept der Stadt Kerpen aus dem Jahr 2008, werden zunächst die dort ausgewiesenen Potenzialflächen in Betracht gezogen.

#### **Flächen 3 und 3a (nördlich Merzenicher Straße / Huppelrather Straße):**

Die beiden Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 11 ha (brutto) haben aufgrund ihrer Größe und der unmittelbaren Lage am Bahnhof Buir eine Bedeutung im Zusammenhang mit zukünftigen Wohnbaulandentwicklung.

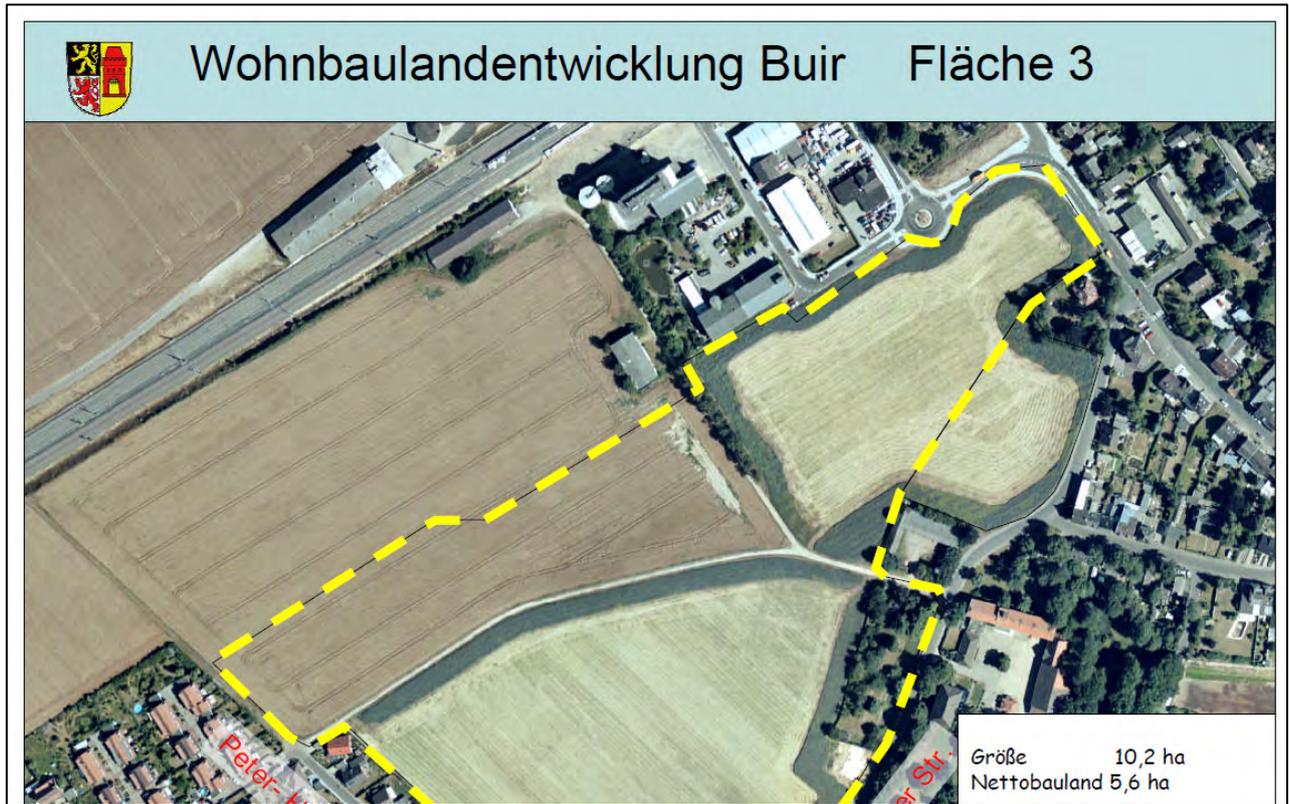


Abb. 12: Fläche 3. Quelle: Wohnbaulandkonzept 2008 - Kolpingstadt Kerpen.

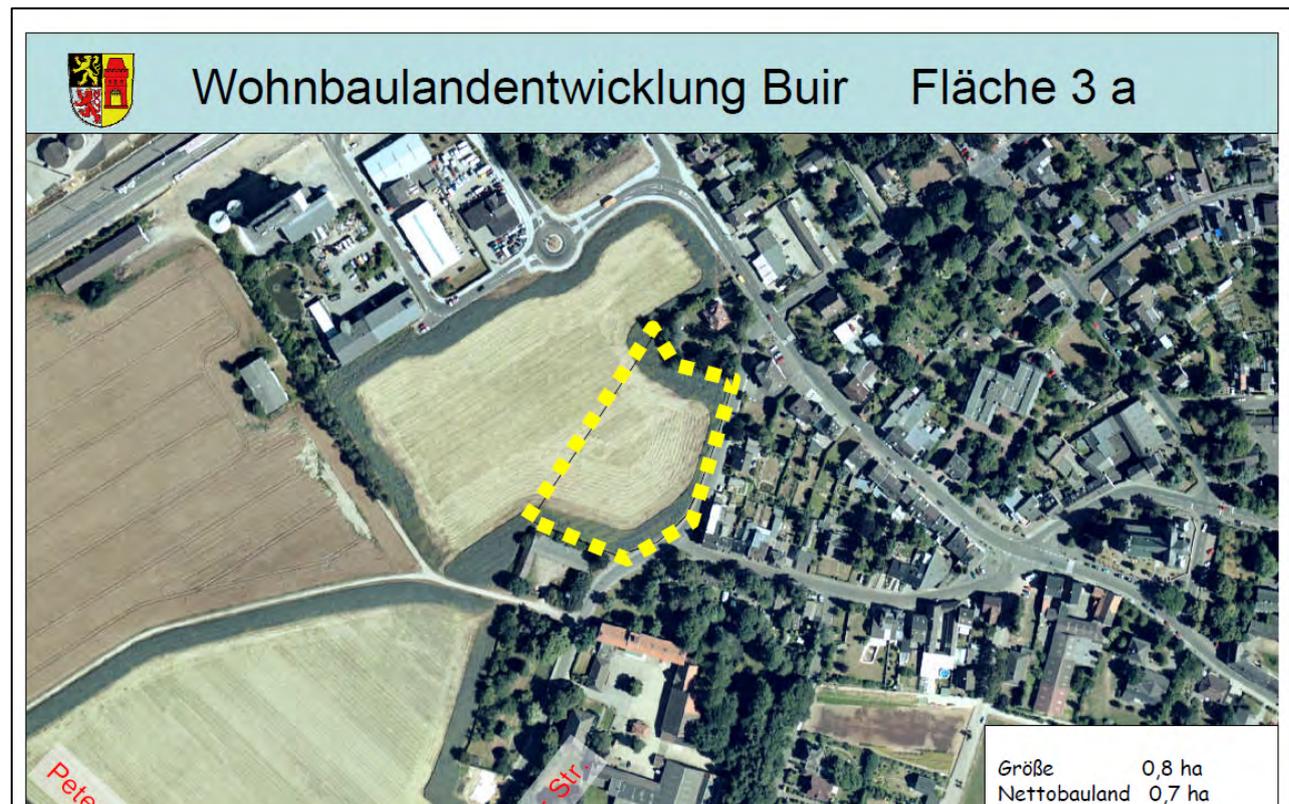


Abb. 13: Fläche 3a. Quelle: Wohnbaulandkonzept 2008 - Kolpingstadt Kerpen.

### Flächen 11 (südlich Baltzheimer Weg) und 16 (ehemalige Grundschule):

Die Flächen 11 und 16 befinden sich im städtischen Eigentum - es bietet sich eine parallele Entwicklung an, um ein möglichst breites Angebot an neuen Wohnformen zu schaffen.

Die Fläche 11 verfügt über Entwicklungspotenzial um die angrenzende ehemalige gewerbliche Fläche sowie die bestehende Sportplatzfläche und liegt in fußläufiger Entfernung zu den Nahversorgungseinrichtungen.



Abb.14: Fläche 11. Quelle: Wohnbaulandkonzept 2008 - Kolpingstadt Kerpen.

Für die Fläche 16 bietet sich aufgrund ihrer zentralen Lage die Möglichkeit an, Wohnformen für Senioren, Mehrgenerationen oder Gemeinschaftswohnen vorzusehen.



Abb.15: Fläche 16. Quelle: Wohnbaulandkonzept 2008 - Kolpingstadt Kerpen.

### Weitere Entwicklungspotenziale:

Zusätzlich zu diesen dem Wohnbaulandkonzept entnommenen Potenzialflächen könnten alternativ weitere Flächen in Betracht gezogen werden.

Eine solche Fläche befindet sich im Süden des Ortsteils Buir, sie wird im Norden durch das Buirer Fließ, im Osten durch den Friedhof, im Süden durch weitläufige landwirtschaftliche Flächen und im Westen durch die Golzheimer Straße begrenzt - diese Fläche war im Wohnbaulandkonzept 2008 bisher nicht erfasst, wurde jedoch im Rahmen der Bürgerwerkstatt am 31.01.2015 als potenzielle Entwicklungsfläche benannt.



Abb.16: Weitere Potenzialfläche im Süden. Eigene Darstellung.

Folgender Grund führt dazu, diese Fläche für die zukünftige Wohnbaulandentwicklung in Betracht zu ziehen:

- aufgrund der Flächengröße **von ca. 10 ha** könnten durch die bauliche Entwicklung dieser großen Fläche finanzielle Mittel generiert werden, mit denen u.a. dazu beitragen werden kann den Lärmschutz zu verbessern und Ausgleichsflächen in Form von Wald ortsnah zu realisieren.

Anschließend würden dann die Fläche 14 ( Größe 3,8 ha) angrenzend an den Friedhof südlich des Mühlenweges in den Fokus der Neubaulandentwicklung rücken ebenso Fläche 13a (Größe 0,25 ha) zur weiteren Verdichtung im Innenbereich.

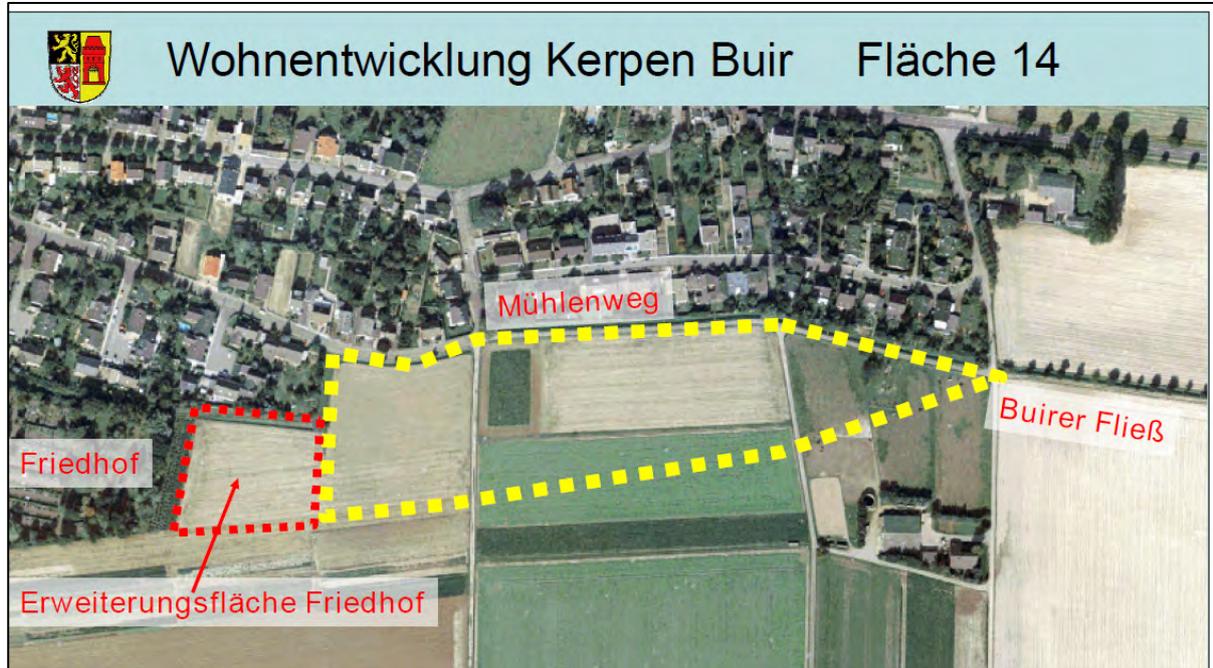


Abb.17: Fläche 14. Quelle: Wohnbaulandkonzept 2008 - Kolpingstadt Kerpen.

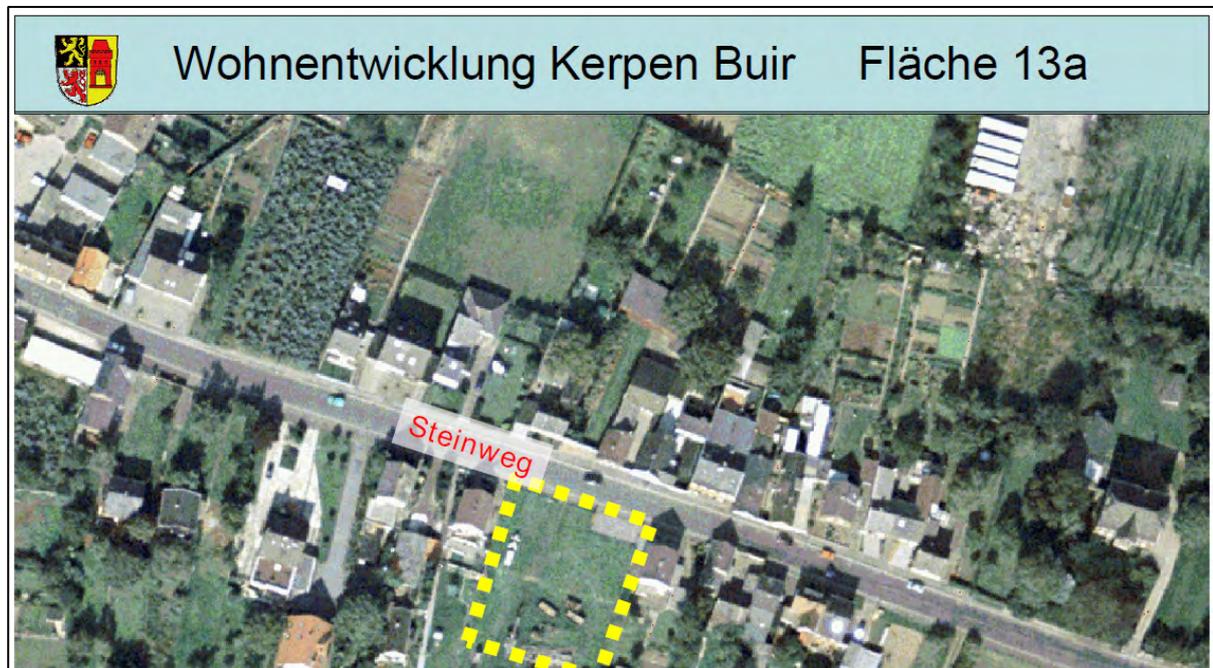


Abb.18: Fläche 13a. Quelle: Wohnbaulandkonzept 2008 - Kolpingstadt Kerpen.

Erst wenn diese genannten Flächen ausgeschöpft sind, sollte über weitere langfristige Entwicklungsbereiche für Wohnflächen nachgedacht werden, die nach dem konzeptionellen Ansatz im östlichen Bereich anschließend an die Buirer Burg und die Manheimer Straße liegen können.

Gewerbenutzung sollte sich auf die bestehenden Gebiete konzentrieren. Neue Flächen können östlich des bestehenden Gewerbegebietes entwickelt werden, wobei dem Gestaltungsansatz eines attraktiven Ortseingangs Rechnung zu tragen ist.

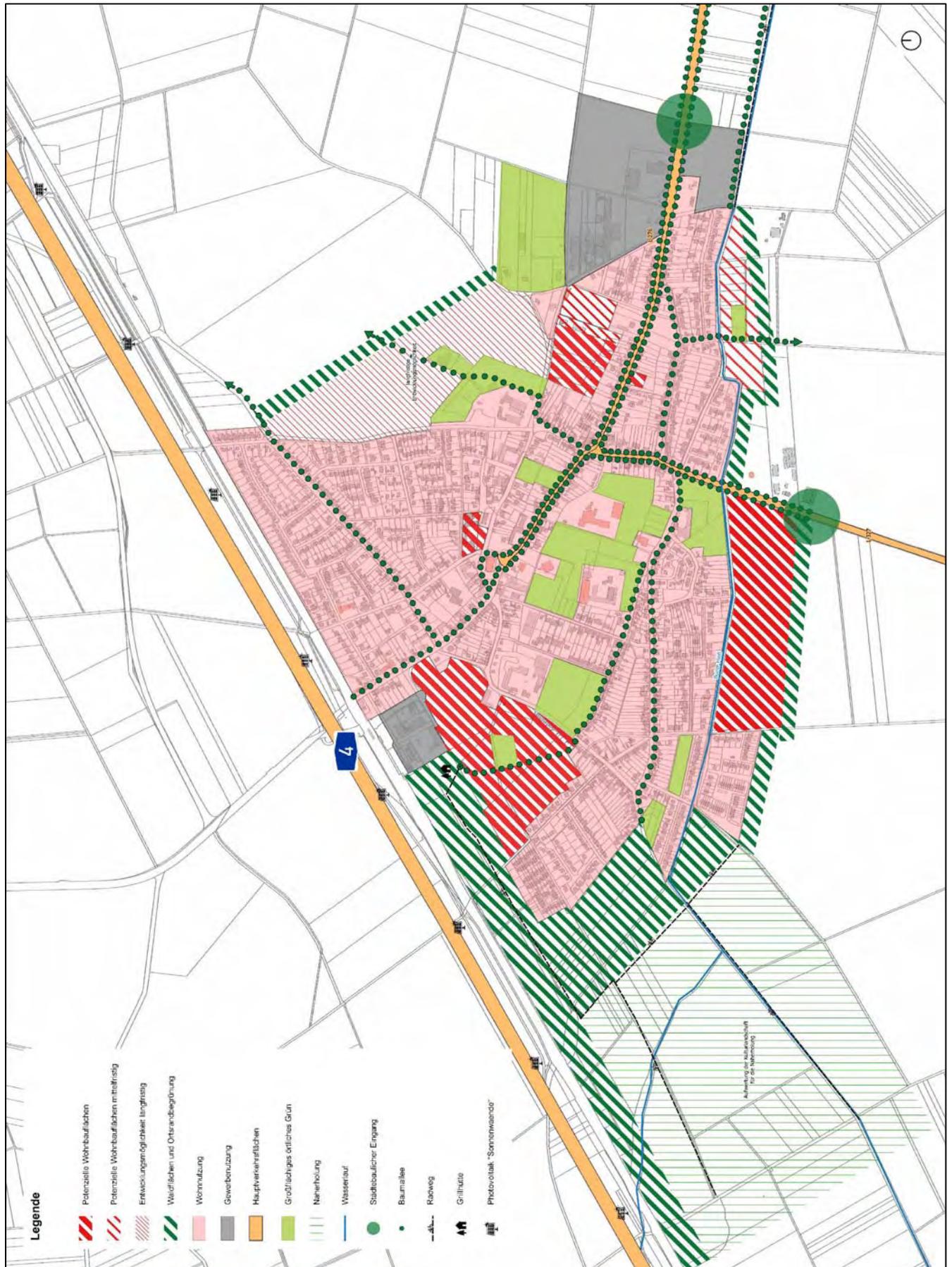


Abb. 19: Rahmenplankonzeption Kerpen-Buir. Eigene Darstellung.

## 5.2 Grünkonzept

Angesichts der bestehenden Potenziale, aber auch der aufgezeigten Defizite kommt dem Grünkonzept eine besondere Bedeutung zu.

Der als besondere Qualität herausgestellte dörfliche Charakter des Ortsteils beruht auch auf den großen Grünflächen und dem vorhandenen Großgrün innerhalb des Siedlungsgebietes. Dieses sollte erhalten bleiben und öffentlich erlebbar in die Grünvernetzung einbezogen werden.

Für die Neubaugebiete bedeutet dieses die Schaffung grüner Anger und die Vernetzung mit den anschließenden Grünstrukturen.

Das Abholzen weiter Teile des Hambacher Forstes führt zu einem Defizit an Waldflächen für die Naherholung. Hierzu sollten insbesondere die Flächen südwestlich anschließend an das Buirer Fließ herangezogen und nach Möglichkeiten entwickelt werden, da diese Flächen wegen der Überflutungsmöglichkeit für zusätzliche Wohnbauflächen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Zusammen mit grüngestalteten Ortseingangsbereichen markieren gemäß dem Konzept Baumalleen die HAUPTerschließungsstraßen und den Kirchbereich. Das Netz der Hauptsammelstraßen wird durch Baumreihen aus mittelkronigen Bäumen markiert.

Auf diese Weise werden die vorgeprägten dörflichen Strukturen durch Grün weiterentwickelt. Buir behält so sein besonderes Flair, das den Ortsteil von vielen „vorstädtischen Ortsteilen“ unterscheidet.

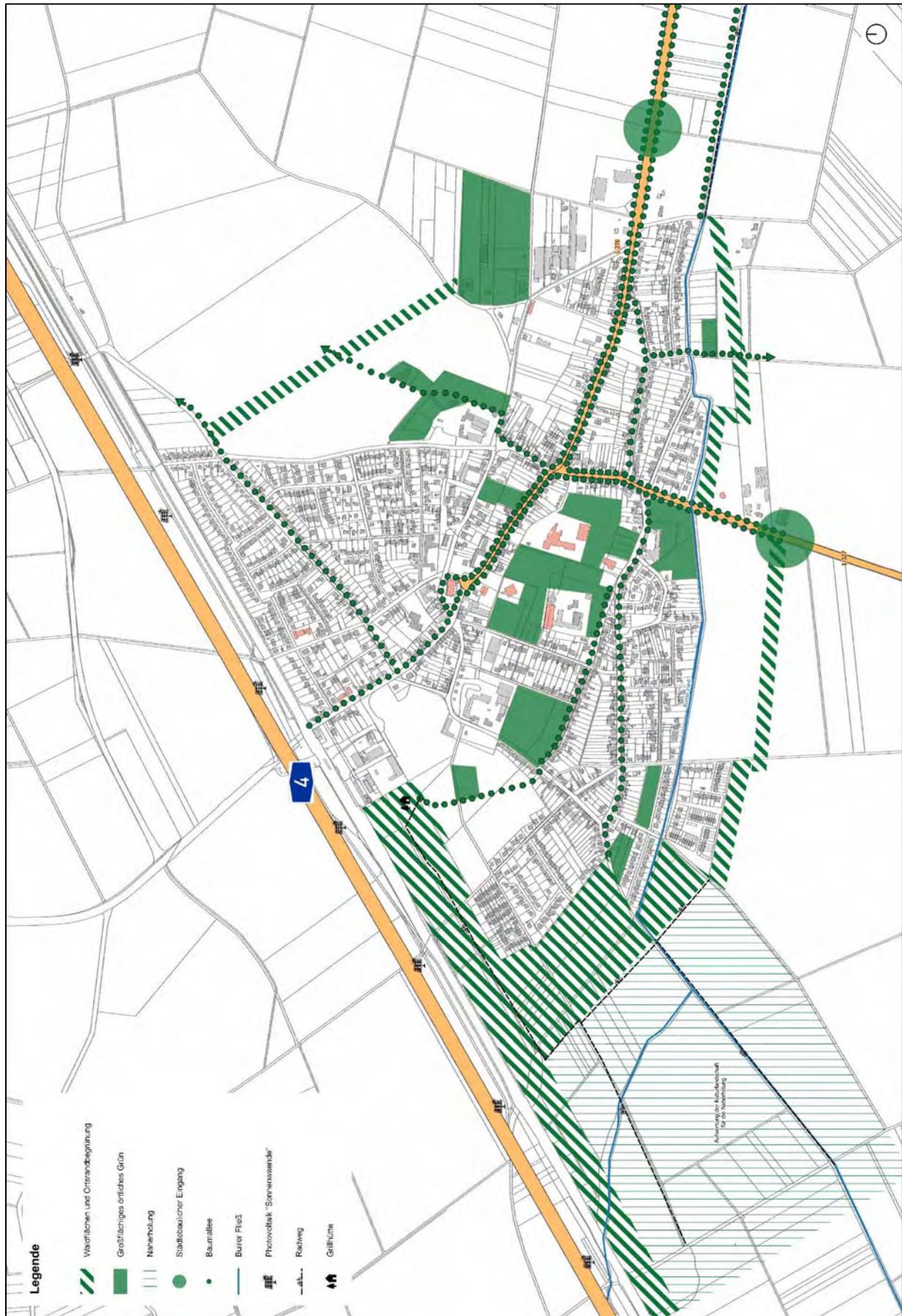


Abb.20: Grünkonzept Kerpen-Buir. Eigene Darstellung.

### 5.3 Konzept der Wohnbaulandentwicklung Kerpen-Buir

Ziel der Baulandentwicklung ist es einerseits, neue Wohngebiete, insbesondere für Einfamilienhäuser, zu verknüpfen mit:

- innovativen Energiekonzepten,
- ökologischen Zielsetzungen und
- dorftypischen Gestaltungselementen

Weiterhin sollten durch die Baulandentwicklung Mittel und Maßnahmen generiert werden, die dazu beitragen, dass sich Wohnumfeldverbesserungen für die derzeitige Buirer Bevölkerung ergeben – insbesondere sollten Maßnahmen zum verbesserten Lärmschutz umgesetzt werden und großflächige, ortsnahe Anpflanzungen vorgenommen werden, durch die der Erholungs – und Freizeitwert gesteigert werden kann.

Es wird empfohlen zunächst die großen Baugebiete zu entwickeln.

Diese Ansätze beziehen sich sowohl auf die städtebaulichen Bereiche, die in den weitergehenden Bebauungsplänen festgesetzt werden, als auch den Gebäudeplanungen und Entwurfskonzepten der Freiraumgestaltung. Darüber hinaus werden privatrechtliche Vereinbarungen erforderlich, um z.B. Energiekonzepte vertraglich zu vereinbaren und langfristig zu sichern.

Insgesamt bleibt es zusätzlich zu allen inhaltlichen Bearbeitungsteilen das Ziel, die Bürgerinnen und Bürger von Buir in die weiteren Planung einzubeziehen und so den neuen Weg der Ortsentwicklung mit den Bürgern fortzusetzen.

Bonn, den 27.04.2015  
Naumann/Wü/S-615\_Rahmenplan

gez. Dr. D. Naumann

**sgp** architekten + stadtplaner BDA  
Justus-von-Liebig-Straße 22  
53121 Bonn

## Ergebnisse der Bürgerwerkstatt Buir Teil I

### Was sind die positiven und negativen Besonderheiten von Buir?

#### negativ (Fragebögen):

- A4
- Tagebau
- Keine Nutzung von Baulücken
- Verlust von Naherholungsflächen
- Kein direkter Autobahnanschluss
- Ortpolitik
- Spazier- und Radwegenetz
- Angebot für Kinder und Jugend
- Spielplätze
- Verkehrsführung
- Mediale Darstellung
- Verkehrsraumgestaltung
- Fehlender Dorfkern
- Seniorengerechtes Wohnen
- Angebot an Schulen
- Nahversorgung
- Keine Gaststätten
- Bergbauschäden
- Fliegerhorst
- Neubebauung
- ungepflegte Grünanlagen
- Gewerbegebiet

#### negativ (Tafel):

- A4
- Tagebau
- Fehlendes Bergschadenskataster
- Spazier- und Radwegenetz
- Unzureichende Kanalisation
- Wegfall von Naherholungsgebieten
- Baulücken
- Neubauten
- Fehlende Anlaufstellen für Kleinkinder und Jugendliche
- Leerstände
- Spielplätze
- Fehlende Barrierefreiheit
- Verkehrsführung
- Mediale Darstellung
- Dorfbild
- Vorgartengestaltung
- Fehlender Dorfkern
- ÖPNV-Anbindung am Wochenende
- Fehlendes seniorengerechtes Wohnen
- Fehlender Autobahnanschluss
- Stadtplanung in der Vergangenheit
- Keine weiterführenden Schulen im Ort
- Fehlende Infrastruktur
- Fehlende Spielflächen für Kinder +10
- Keine Arbeitsplätze im Ort

- Keine Gaststätten
- Angst vor Bergbauschäden
- Fehlender Lärmschutz
- Preise ÖPNV
- Gebühren für Vereinsräume

### positiv (Fragebögen):

- Infrastruktur
- Bahnanbindung
- Verkehrsanbindung
- Nähe zu Zentren und Eifel
- Dörflicher Charakter
- Dorfstruktur/ Bebauung
- Dorfgemeinschaft
- Vereinsleben
- Kultur
- Sportplätze
- Freizeitgestaltung
- Grünflächen/ Park
- Naherholung
- Ortskern
- Wohnqualität
- Nahversorgung
- Medizinische Versorgung

### positiv (Tafel):

- Infrastruktur
- Bahnanbindung
- Vereinsleben
- Kultur
- Grünflächen
- Dörflicher Charakter
- Baustruktur
- Sicherheitsniveau
- Homogene Dorfstruktur
- Nähe Zentren und Eifel
- Sportplätze
- Nahversorgung
- Medizinische Versorgung
- Freizeitangebot
- Naherholung
- Angebot für Kinder unter 10
- Wohnblick mit Weitblick in die Eifel
- Handel & Hofläden
- Ortskern
- Dorfgemeinschaft

### Warum leben Sie in Buir? (Fragebögen)

- Wohnqualität / Lage
- Bahnanbindung
- Gute Infrastruktur
- Ländliche Struktur / Charakter

- Dorfgemeinschaft
- Vereinsleben / Sportangebot
- passendes / bezahlbares Grundstück und/oder Wohneigentum bekommen
- familiäre Wurzeln
- Der Liebe wegen
- Ruhig und Erholsam (vor A4)
- Zugezogen
- Hier geboren und aufgewachsen
- gewachsenes Umfeld
- Grünflächen
- Heimat
- Ich fühle mich hier wohl / Zuhause
- Lebensqualität
- Lebendiger Ort
- soziales Umfeld
- Guter Ort für Kinder zum aufwachsen
- Preise in Köln zu hoch
- Nähe zur Arbeit
- Haus- und Grundeigentum vorhanden
- positives Umfeld
- Gute Anbindung an Köln und Aachen
- Gefühl von Sicherheit
- Stimmiges Gesamtpaket
- Gute Nahversorgung
- Geringer Ausländeranteil
- Wunsch im Ortsgebiet von Kerpen zu bleiben

### Warum leben Sie in Buir? (Tafel)

- Gutes Wohngefühl
- Wohnqualität
- Bahnanbindung
- Gute Infrastruktur
- Ländliche/ Dörfliche Struktur/ Charakter
- Dorfgemeinschaft
- Vereinsleben
- passendes Grundstück bekommen
- berufliche Aktivität
- familiäre Wurzeln
- Der Liebe wegen
- Ruhig und Erholsam (vor A4)
- Zugezogen
- Hier geboren und aufgewachsen
- Gut integrierte Migranten
- gewachsenes Umfeld
- Grünflächen
- Heimat
- Ich fühle mich hier wohl
- Lebensqualität
- Mobilität
- Lebendiger Ort
- soziales Umfeld

### Für die zukünftige Entwicklung von Buir wünsche ich mir: (Fragebögen)

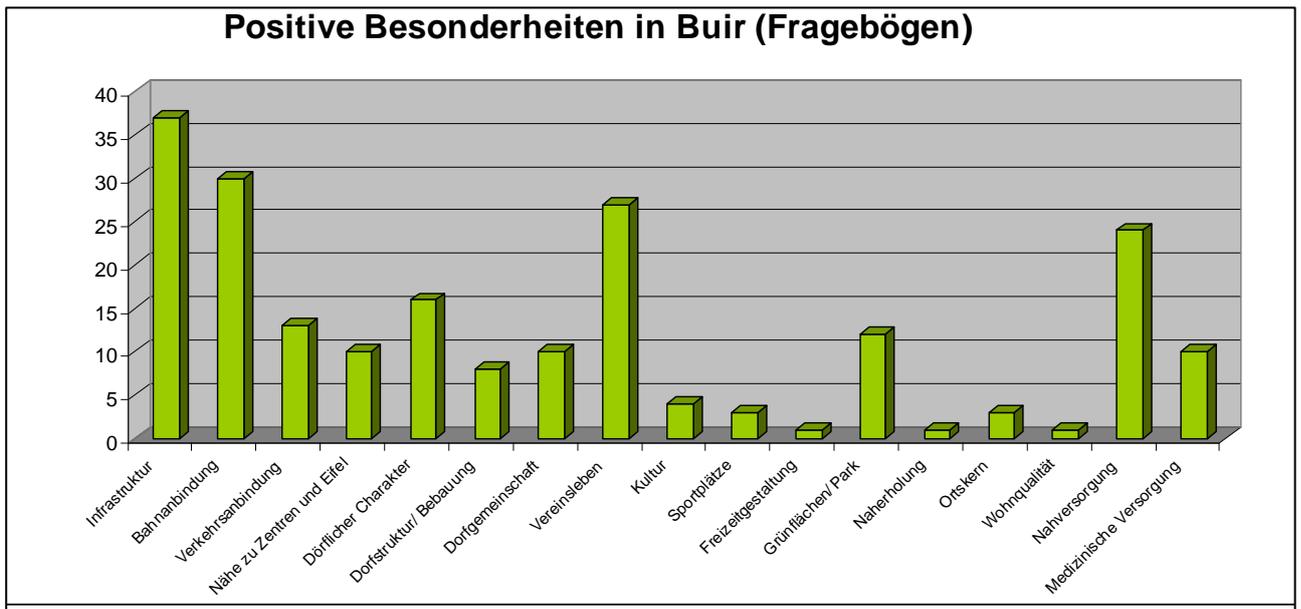
- Verbesserung des Lärm- und Immissionsschutzes

- Schaffung von Begegnungs- und Veranstaltungsstätten
- Erhaltung der dörflichen Struktur / Charakter
- Erfassung der Bergschäden
- Seniorengerechtes Buir (Wohnen, Veranstaltungen, Barrierefreiheit)
- Erhaltung, Ausbau und Schaffung von Naherholung/Grünflächen
- Verkehrswegekonzert
- Langsames Gemeindegrowth Qualität vor Quantität
- Spazier- und Fahrradwegenetz
- Sanierung und Schaffung von Spielplätzen
- Sorgsamer Umgang mit Ortsbild
- Bessere ÖPNV-Anbindung am Wochenende
- Sanierung Ortskern (Alte Schule)
- Erneuerbare und Effiziente Energiequellen
- Erhaltung und Schaffung von Sport- und Freizeitanlagen
- Förderung Vereinsleben
- Schaffung von Gastronomie
- Innenbereiche vor landwirtschaftlichen Flächen entwickeln
- Generationenübergreifende Ortsentwicklung
- Sanierung alter Strukturen vor Neubau
- Ausgewogene Mischung von Alt und Neu
- Kein Wachstum in die Höhe
- Erhalt und Entwicklung der Infrastruktur
- Schaffung weiterer Einkaufsmöglichkeiten
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Weiterführende Schule
- Leerstände nutzen
- Langfristiges Bau- und Sanierungskonzept
- Auch zukünftige Einbeziehung der Bürger

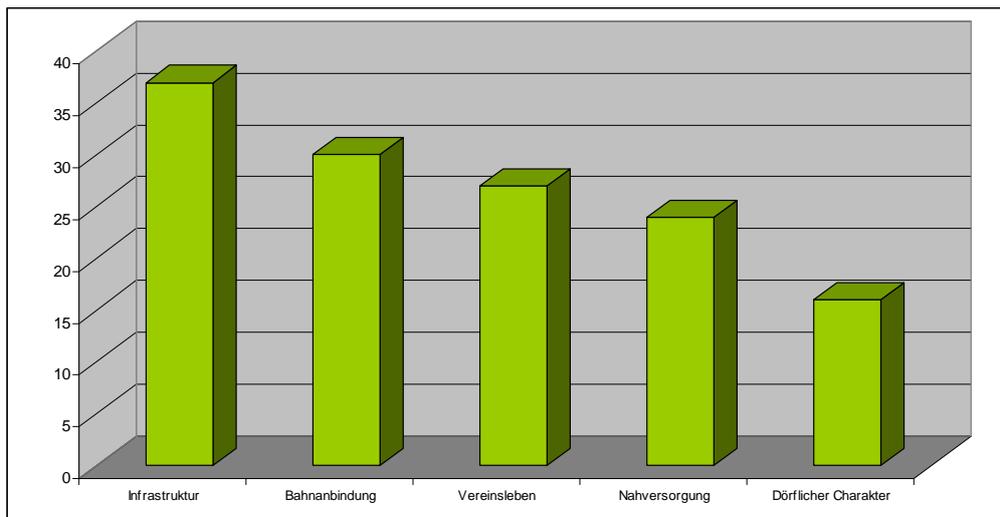
### [Für die zukünftige Entwicklung von Buir wünsche ich mir: \(Tafel\)](#)

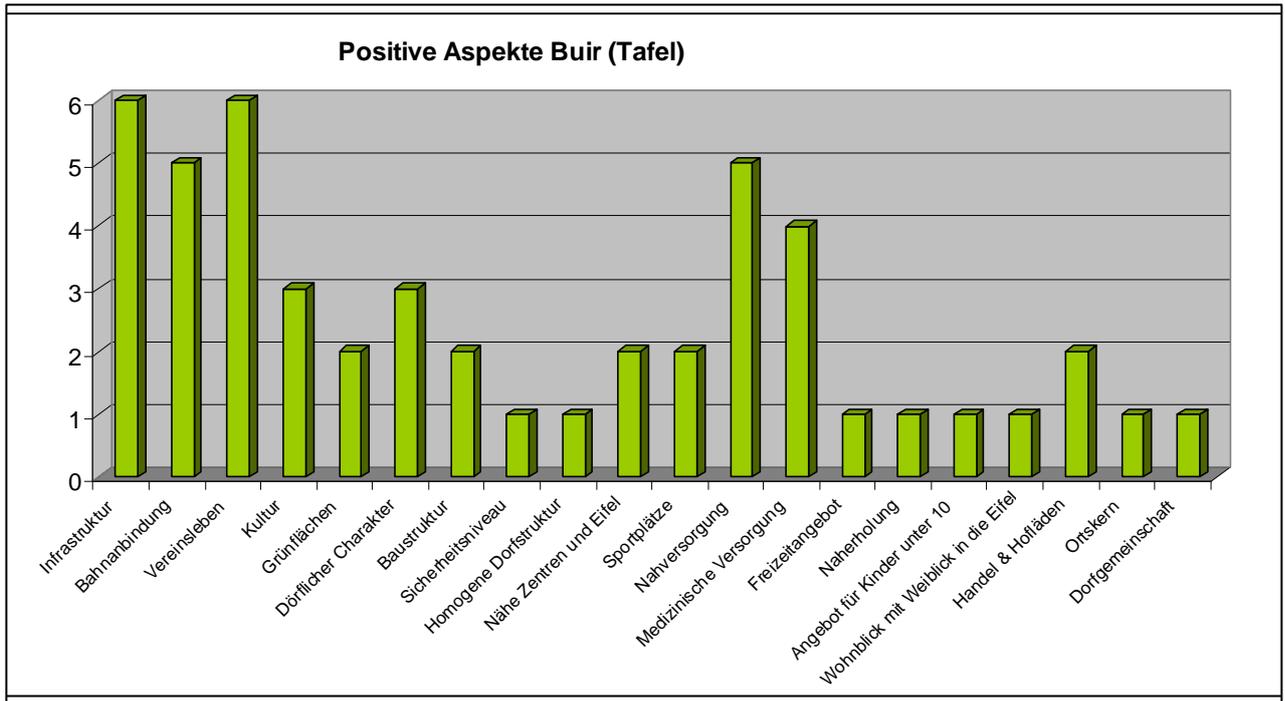
- Verbesserung des Lärm- und Immissionsschutzes
- Schaffung von Begegnungs- und Veranstaltungsstätten
- Erhaltung der dörflichen Struktur / Charakter
- Erfassung der Bergschäden
- Seniorengerechtes Buir (Wohnen, Veranstaltungen, Barrierefreiheit)
- Erhaltung, Ausbau und Schaffung von Naherholung/Grünflächen
- Verkehrswegekonzert
- Langsames Gemeindegrowth Qualität vor Quantität
- Spazier- und Fahrradwegenetz
- Sanierung und Schaffung von Spielplätzen
- Sorgsamer Umgang mit Ortsbild
- Bessere ÖPNV-Anbindung am Wochenende
- Sanierung Ortskern (Alte Schule)
- Erneuerbare und Effiziente Energiequellen
- Erhaltung und Schaffung von Sport- und Freizeitanlagen
- Generationenübergreifende Ortsentwicklung
- Ausgewogene Mischung von Alt und Neu
- Kein Wachstum in die Höhe
- Erhalt und Entwicklung der Infrastruktur
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Auch zukünftige Einbeziehung der Bürger
- Marke Buir
- Flächen nicht nur für Großinvestoren, sondern auch für Bürger

**Graphische Darstellung der Ergebnisse der Bürgerwerkstatt Buir Teil I**

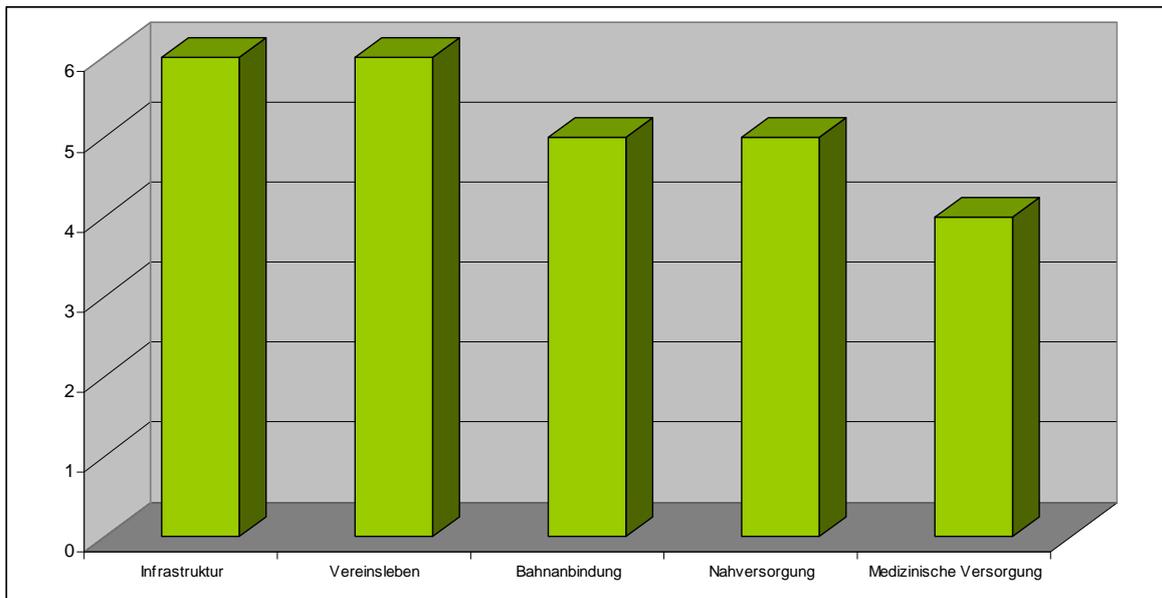


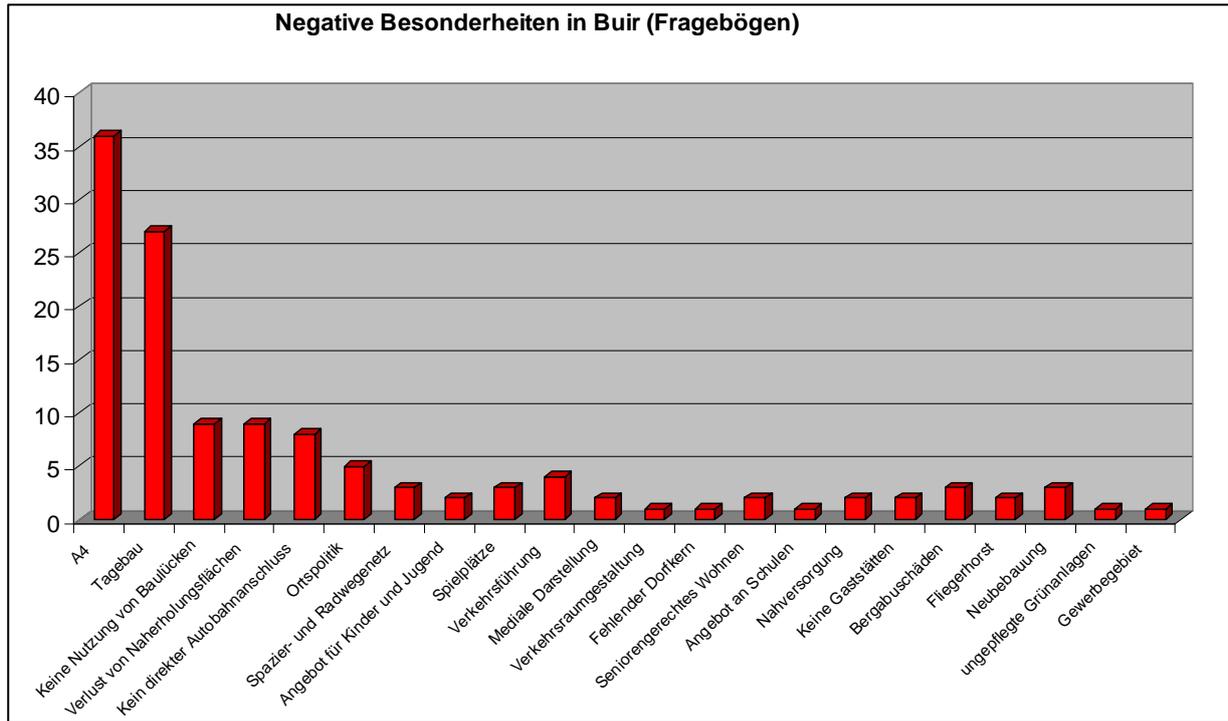
**Top 5 der positiven Eigenschaften von Buir (Fragebögen)**



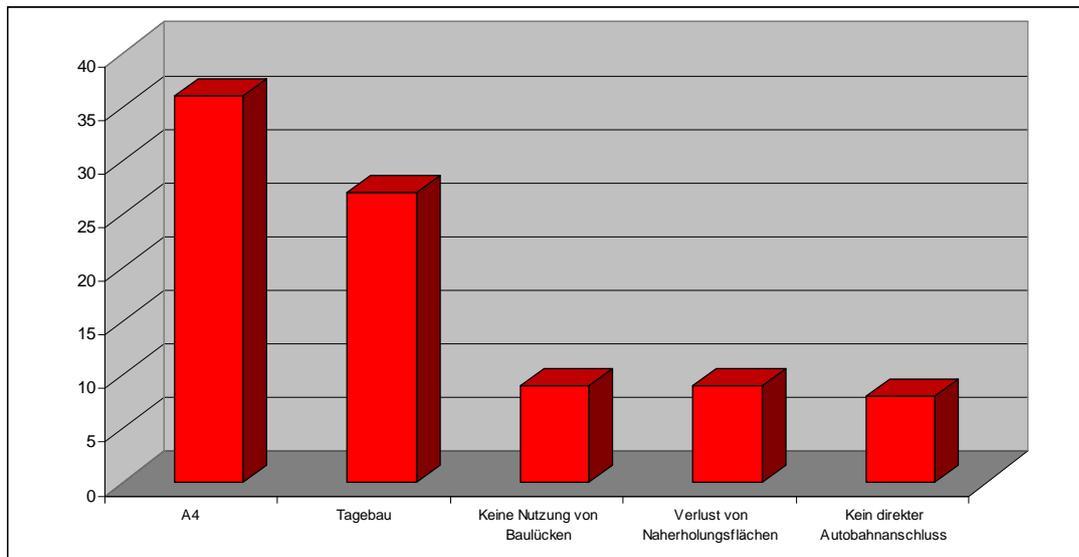


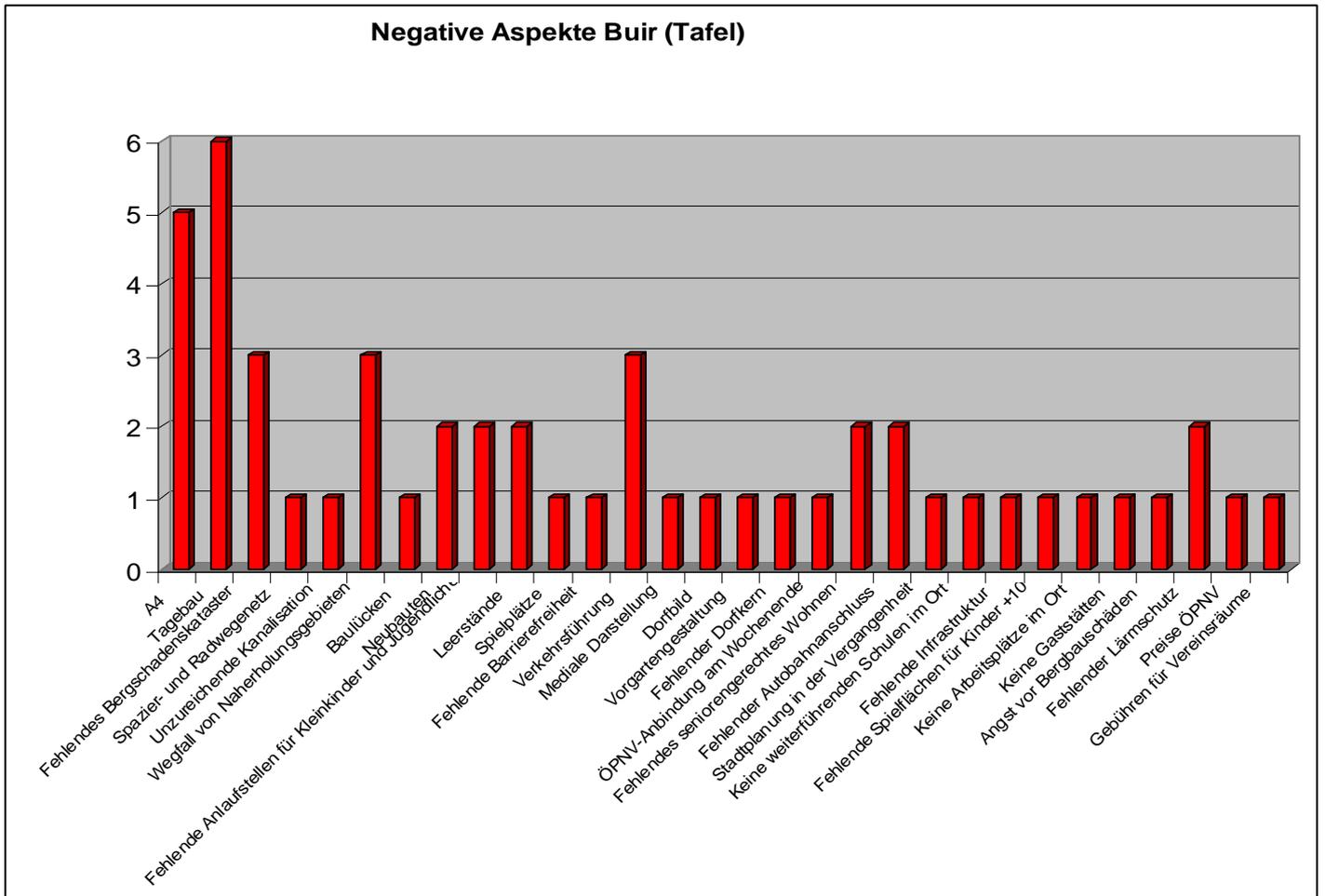
Top 5 der positiven Aspekte von Buir (Tafel)



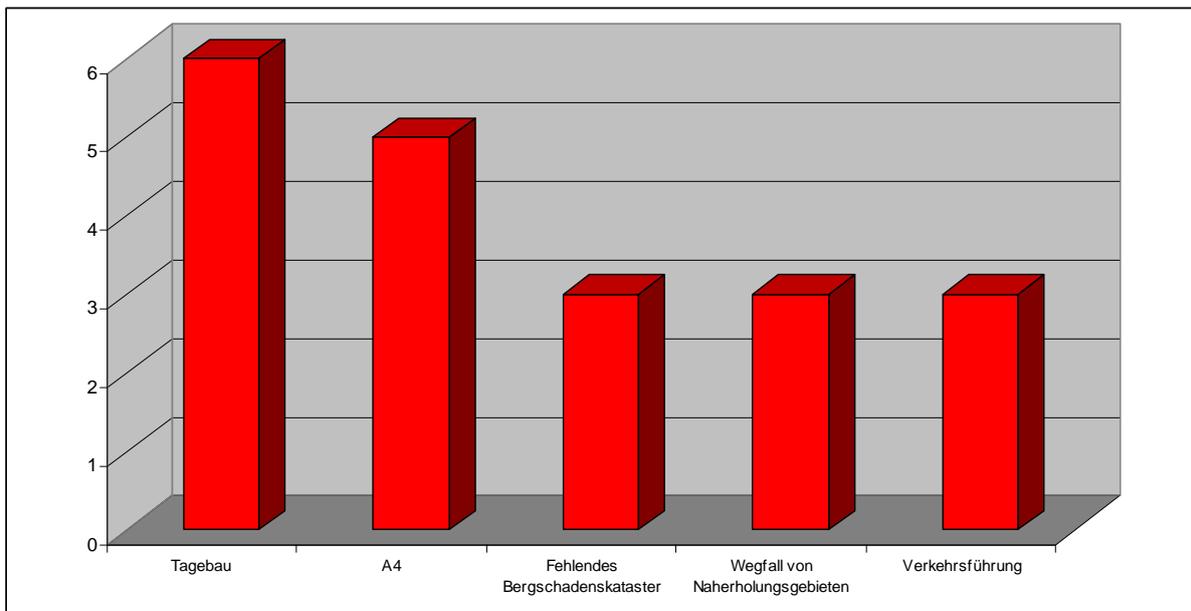


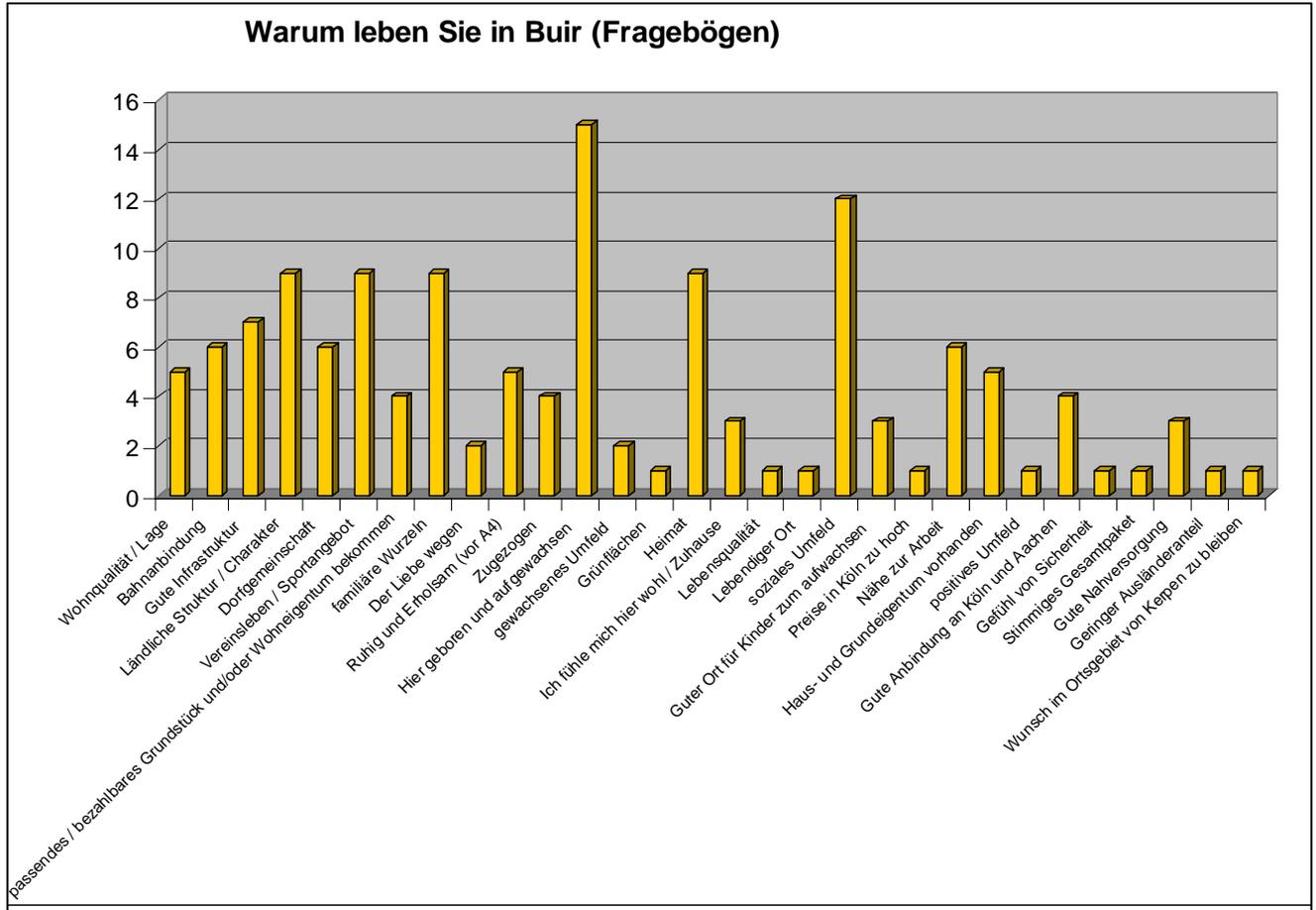
Top 5 der negativen Besonderheiten von Buir (Fragebögen)



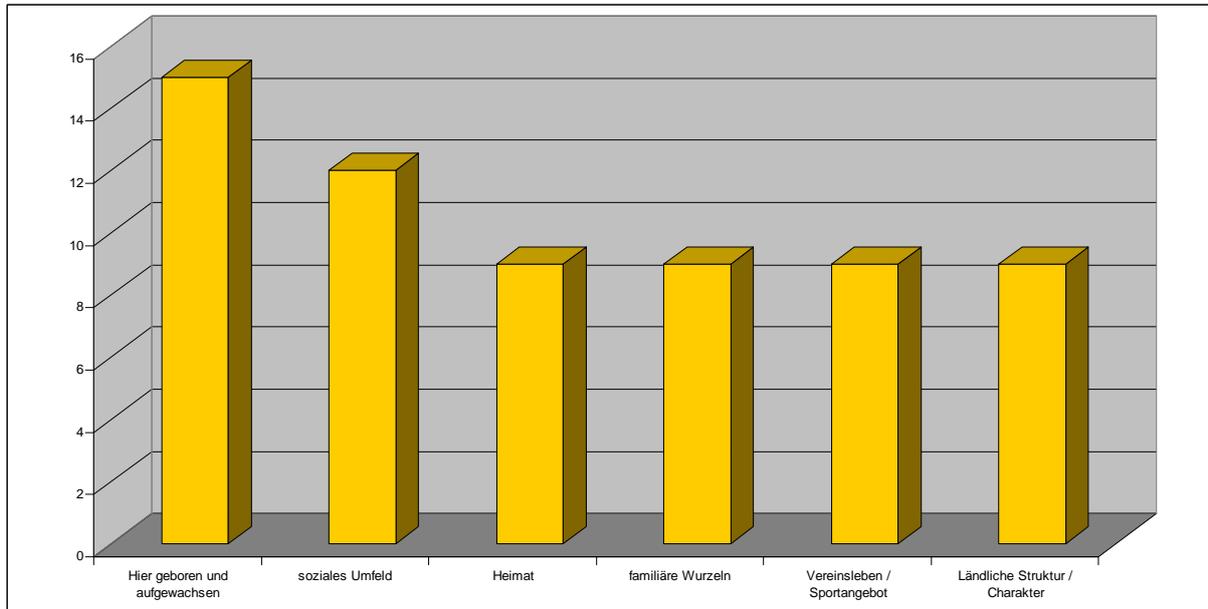


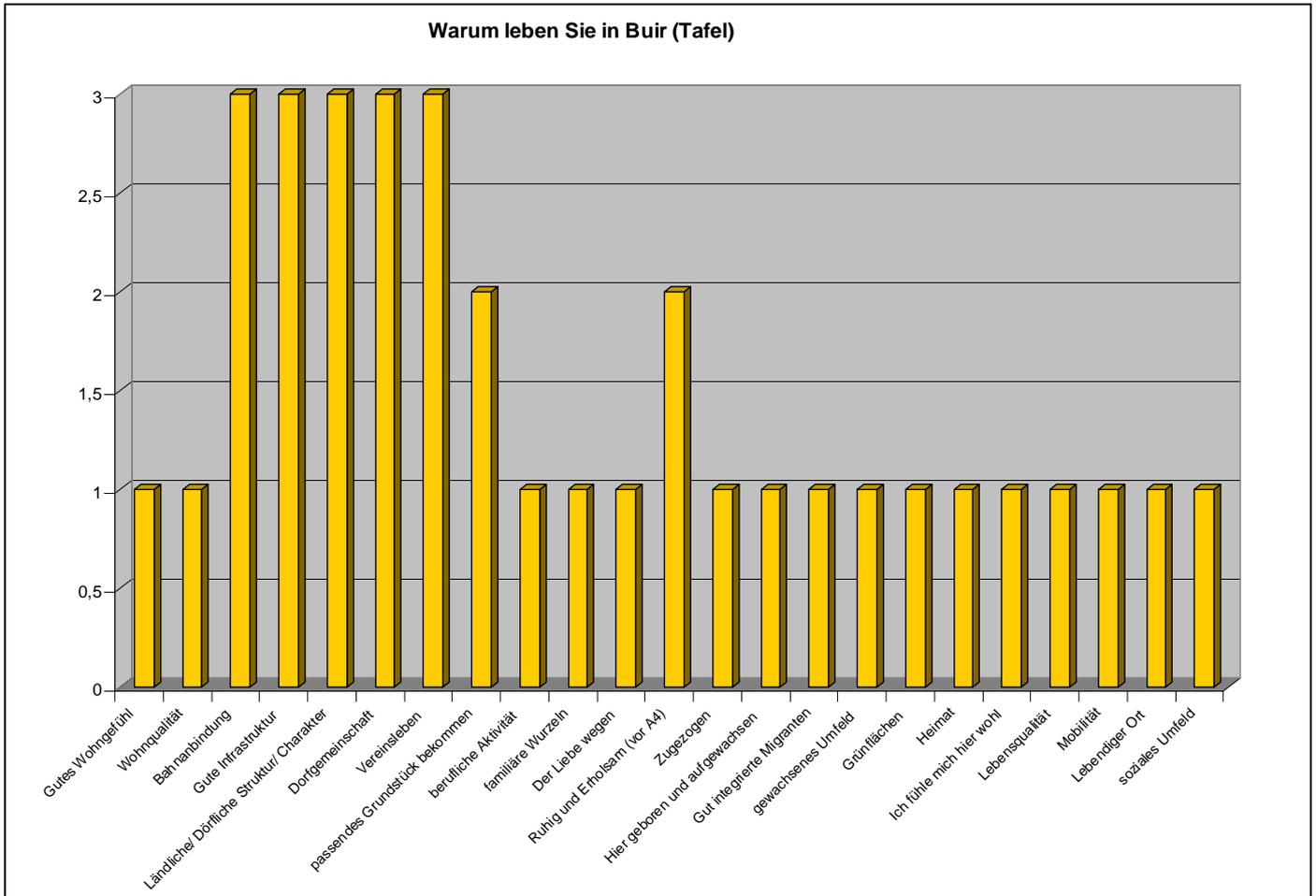
Top 5 der negativen Aspekte von Buir (Tafel)



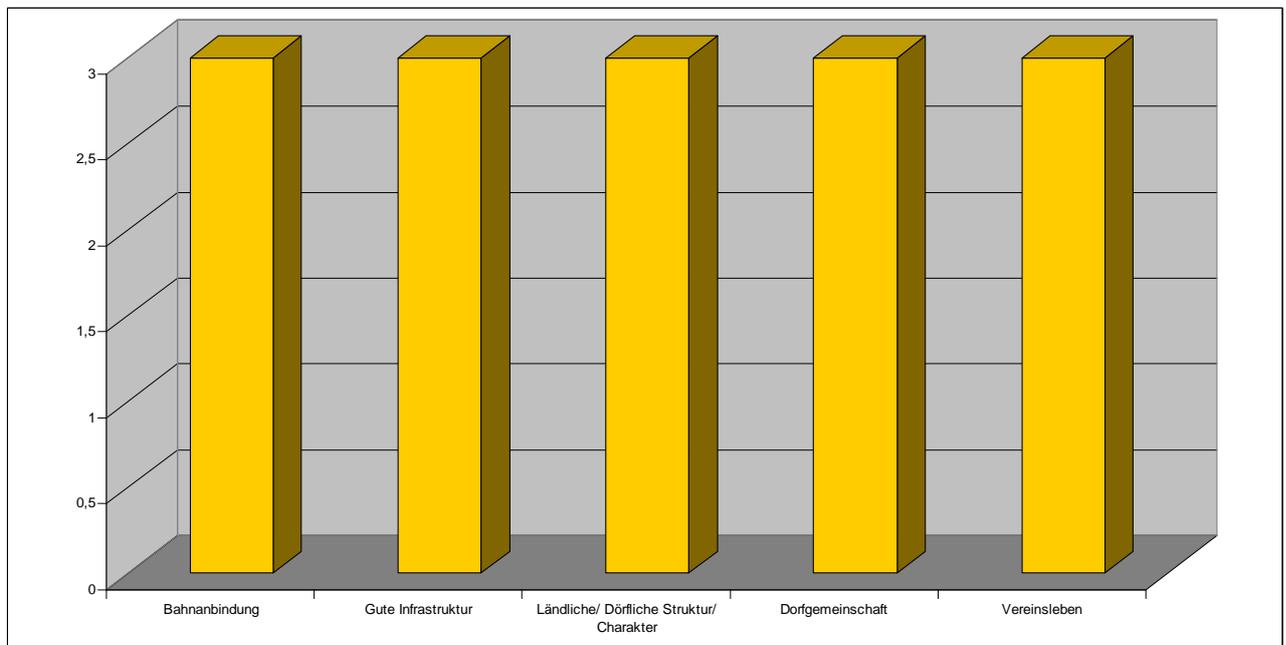


### Warum leben Sie in Buir Top 6 (Fragebögen)

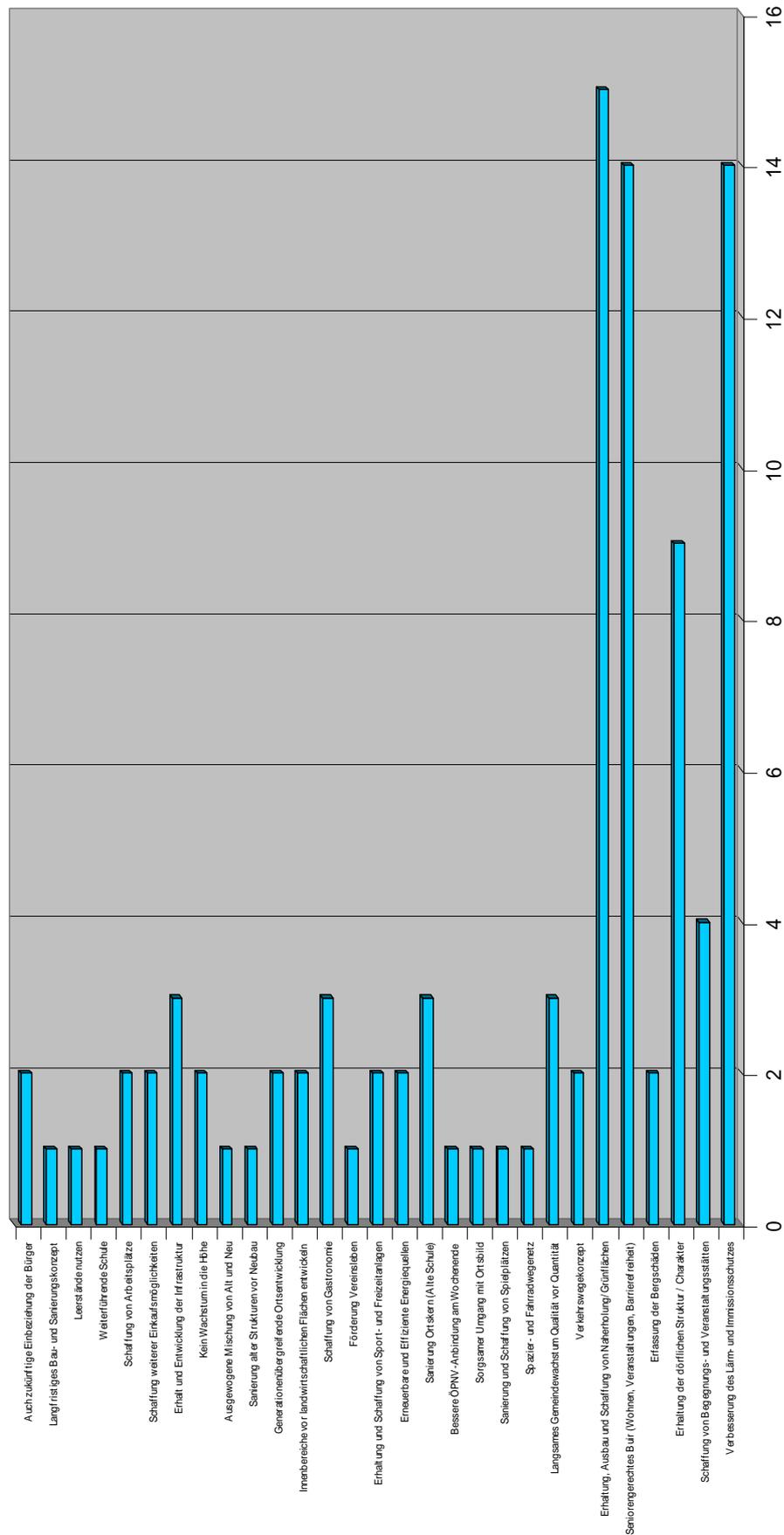




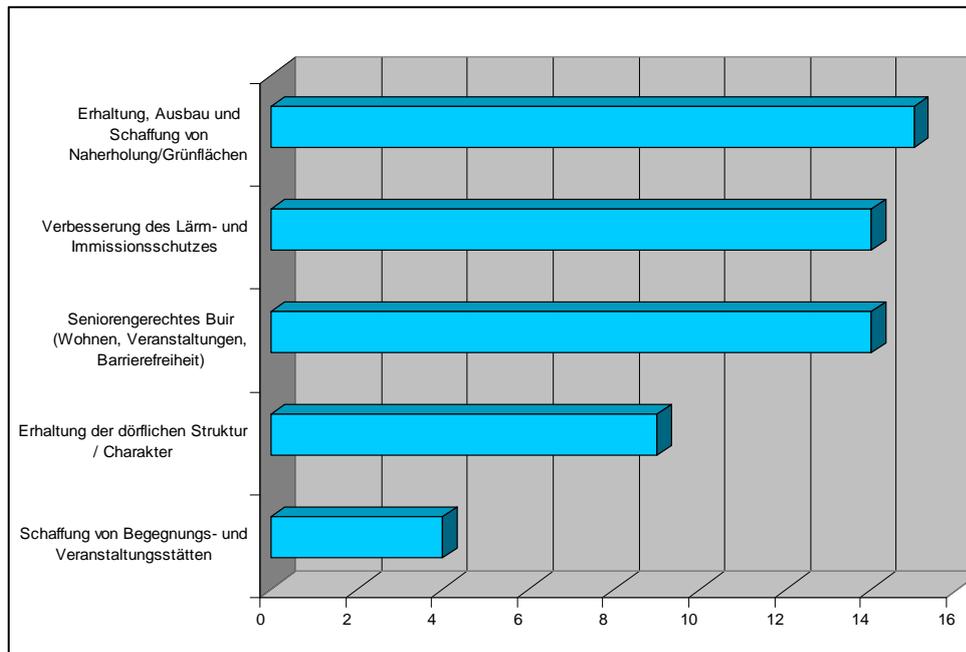
Warum leben Sie in Buir Top 5 (Tafel)



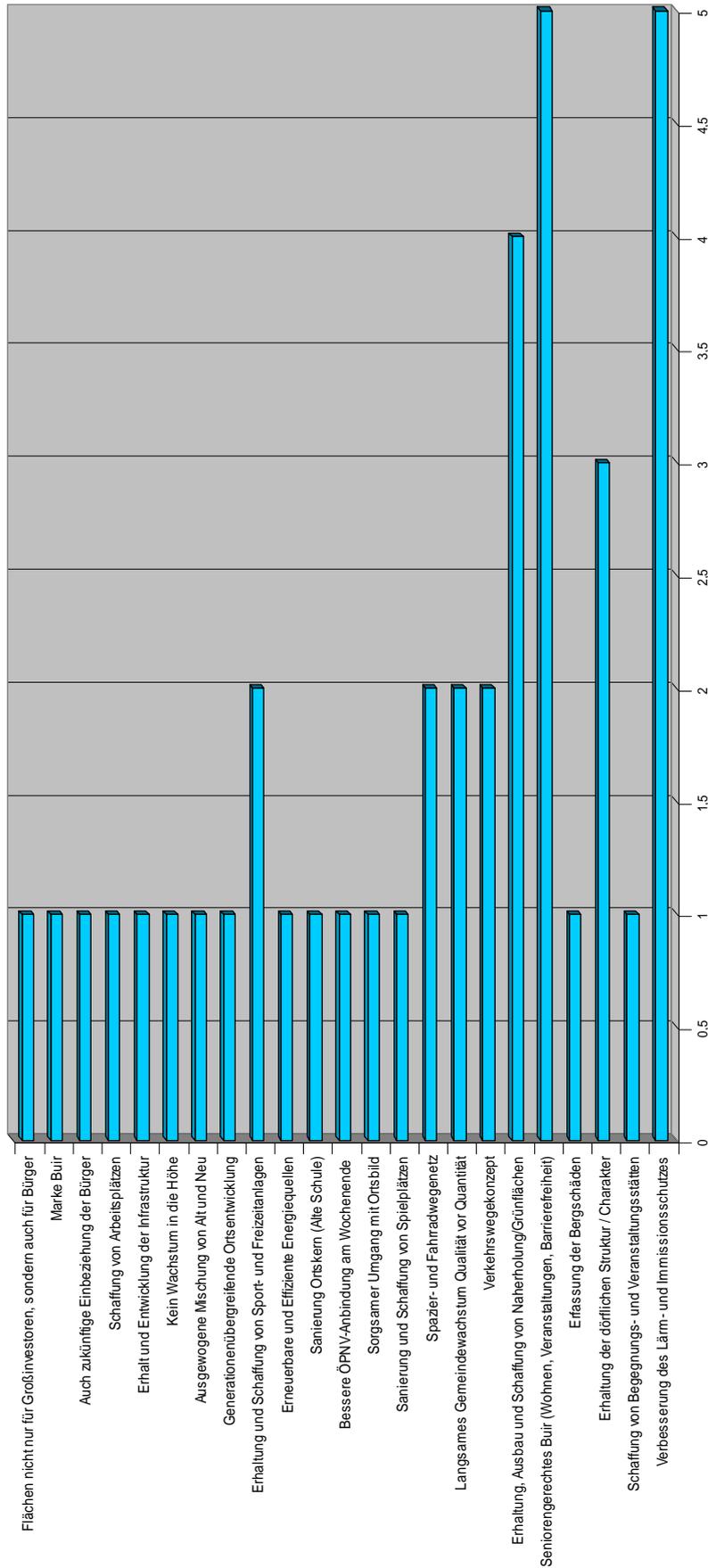
Wünsche für Buir (Fragebögen)



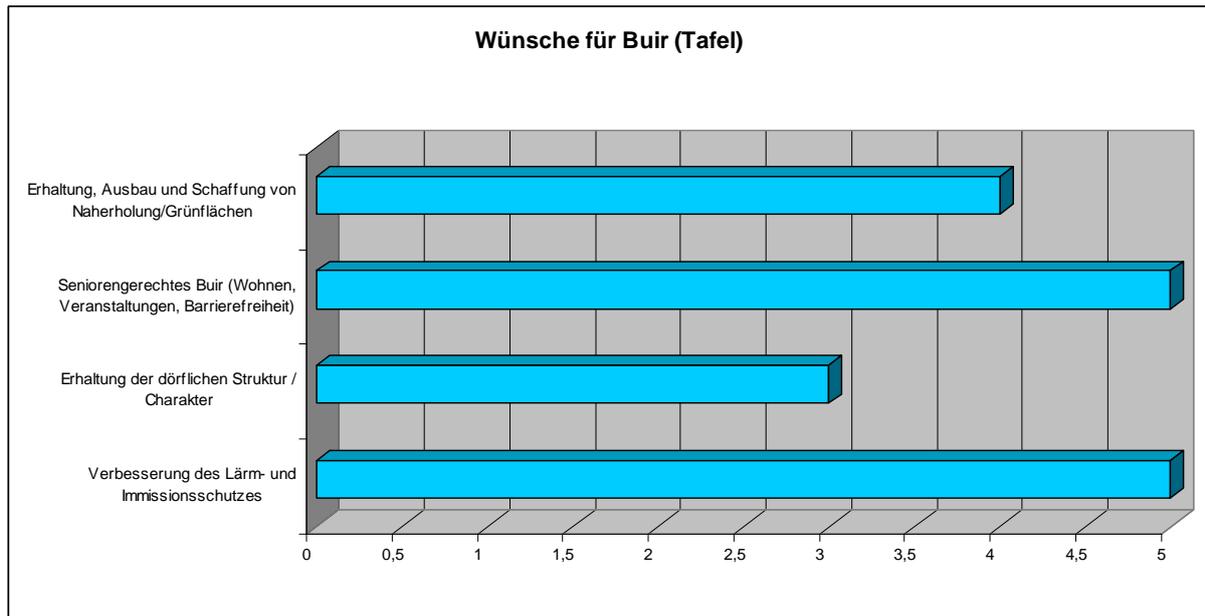
## Top 5 der Wünsche für Buir (Fragebögen):



Wünsche für Buir (Tafel)



## Top 5 der Wünsche für Buir (Tafel)



## **Ergebnisse der Bürgerwerkstatt Buir Teil II: Ideenwerkstatt**

### **Tisch 1**

#### Mögliche Baugebiete:

- Potenzialfläche 11: Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Spielplatz
- Potenzialfläche 14 westliches Viertel + Erweiterung Friedhof: EFH
- Potenzialfläche 16: Seniorenrechtliches Wohnen + Einkaufen
- Potenzialflächen 3 + 3a: EFH, Doppelhaushälften, Spielplatz, Grünflächen, Einkaufen

#### Von Bebauung freizuhalten:

- Rasenplatz
- Potenzialflächen 4 + 5: Park, Grünflächen, Naherholung
- 3/4 der Potenzialfläche 14 (im Osten)

#### Weitere Anregungen:

- Gewerbeansiedlung nördlich angrenzend an Edeka und Aldi Süd
- Umwandlung des Ascheplatzes in einen Rasenplatz
- Bewaldung im Westen
- Radweg im Osten entlang dem Buirer Fließ
- Bewaldung + Grünstreifen entlang Neubaugebiet Hoover Digger und PF 3
- Bushaltestelle im Bereich der Kreuzung Talweg / Steinweg / Manheimer Str. / Kirchstr.
- Bewaldung nördlich entlang der A4

### **Tisch 2**

#### Mögliche Baugebiete:

- Potenzialfläche 3 + östlich angrenzende Freifläche
- Potenzialfläche 14 westliches Viertel: EFH

## ANHANG

---

- Baulücken im Norden (Hohlweg, Von-Arndt-Straße)
- Flächen nördlich der Potenzialfläche 11: EFH
- ➔ Ortserweiterung in den Osten

### Von Bebauung freizuhalten:

- Potenzialfläche 8
- Potenzialflächen 4 + 5

### Weitere Anregungen:

- Potenzialfläche 13a: Spielplatz
- Im Süden eine Baumallee entlang dem Buirer Fließ
- Potenzialfläche 4: Naherholung
- Bewaldung zwischen Hoover Digger / PF 3 und A4
- Radweg im Osten entlang dem Buirer Fließ

## **Tisch 3**

### Mögliche Baugebiete:

- Potenzialfläche 3: Spielplatz, Doppelhaushälften, EFH, Bushaltestelle, Grünflächen
- Potenzialfläche 4: EFH, Spielplatz
- Potenzialfläche 16: Seniorengerechtes Wohnen
- Potenzialflächen 8 + 11
- Potenzialfläche 13: Bebauung und Spielplatz
- Potenzialfläche 14 westliches Viertel + Erweiterung Friedhof

### Von Bebauung freizuhalten:

- Potenzialfläche 5: Wals und Naherholung
- Potenzialfläche 10
- 3/4 der Potenzialfläche 14 (im Osten)
- Rasenplatz

### Weitere Anregungen:

- Radweg im Osten entlang dem Buirer Fließ
- Grünstreifen beidseitig entlang der A4
- Photovoltaik entlang der A4
- Bewaldung + befestigtem Fußweg zwischen Hoover Digger und A4
- Baumallee westlich entlang der Potenzialfläche 4
- Bewaldung im Westen
- Parkplatz auf Potenzialfläche 13a

## **Tisch 4**

### Mögliche Baugebiete:

- Potenzialfläche 14 + Erweiterung Friedhof: EFH, Doppelhaushälften
- EFH entlang Seelrather Weg
- Potenzialfläche 10: Doppelhaushälften
- Potenzialflächen 16: Seniorengerechtes Wohnen
- Potenzialflächen 3 + 3a: Spielplatz, EFH, Reihenhäuser, seniorengerechtes Wohnen, Grünflächen, Bewaldung im Norden
- Im Norden südlich des Malzfabrikparkplatzes eine Grillhütte

### Von Bebauung freizuhalten:

- Rasenplatz
- Potenzialflächen 4 + 5: Dort befindet sich eine tektonische Störlinie und ein Überschwemmungsgebiet

### Weitere Anregungen:

- Planfläche 13: Naherholung / Parkanlage

### **Tisch 5**

#### Mögliche Baugebiete:

- Potenzialflächen 3 + 3a: EFH, Grünflächen
- Potenzialfläche 11: EFH, Grünflächen
- Potenzialflächen 13 + 13a
- Potenzialfläche 16: seniorengerechtes Wohnen
- Weiteres Potenzial für Bauflächen im Osten

### Von Bebauung freizuhalten:

- Potenzialflächen 4 + 5: Wald
- Potenzialfläche 14
- Erweiterungsfläche Friedhof: Wald, Park
- Potenzialfläche 10

### Weitere Anregungen:

- Baumallee im Gewerbegebiet entlang "Am Schlichshof"
- Naherholungsflächen und Radwege nördlich entlang der A4
- Südlich entlang der A4 (1km Richtung Merzenich und 1km Richtung Kerpen) durchgehend Photovoltaik

### **Tisch 6**

#### Mögliche Baugebiete mit Spielplatz und Mischbebauung:

- Potenzialflächen 3, 3a, 4, 5, 16, 14, 11 und Erweiterungsfläche Friedhof
- Flächen östlich des Seelrather Wegs
- Großflächige Ortserweiterung im Nordosten
- Fläche westlich der Talstraße und südlich des Buirer Fließ

### Von Bebauung freizuhalten:

- Potenzialflächen 13 + 13a bleiben Freiflächen
- Rasenplatz

### Weitere Anregungen:

- Nordöstlich angrenzend an mögliche Ortserweiterung Nordost: Bewaldung in Verbindung mit Naherholung und Sport
- Bewaldung nördlich der A4

- Bewald westlich an Malzfabrik angrenzend entlang der A4 in einem Bogen um Potenzialflächen 3, 4 und 5
- Nördlich und Östlich an Edeka und Aldi Süd angrenzende Flächen als Mögliches Gewerbegebiet mit Stellplätzen für LKW
- Verlegung der Tankstelle in diesen Bereich
- Änderung der Verkehrsführung im Bereich der Kreuzung Talstraße/ Steinweg/ Manheimer Str. / Kirchstraße und erneute Öffnung der Verkehrsinsel
- Beschilderung für Schwerlastverkehr der östlichen Ortszufahrt
- Verbesserung des Lärmschutzes A4 zusammen mit einem Tempolimit für den aus Westen kommenden Verkehr
- Änderung der Parkplatzzufahrt an der Grundschule
- Feldweg östlich der Potenzialfläche 5 als weitere Zufahrtsstraße