

B E G R Ü N D U N G

1.0 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteiles Sindorf und beinhaltet eine Fläche von rd. 7,0 ha.

2.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut. Mit Hilfe einer Nutzungsanalyse wurde eine aus städtebaulicher Sicht ausgewogene Nutzungsstruktur vorgefunden, die eine gegenseitige Beeinträchtigung der verschiedenen Gebietscharaktere grundsätzlich ausschließt.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Festschreibung und Sicherung dieser vorhandenen städtebaulichen Struktur durch einige Einschränkungen in Art und Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 und dem rechtsverbindlichen Durchführungsplan Nr. 4.

Diese Einschränkungen dienen sowohl dem Erhalt des Ortsbildes als auch dem Schutz und Erhalt von Art und Zusammensetzung des vorhandenen Gewerbes, der vorhandenen Wohnbebauung und der landwirtschaftlichen Erwerbsstellen.

Für die Grundstücke südlich der Straße `Zum Breitmaar`, die mit den Grundstücken im nördlichen Teil der Herrenstraße eine städtebauliche Einheit bilden, besteht bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Aus diesem Grund sind die Flächen südlich der Straße `Zum Breitmaar` mit in das Plangebiet einbezogen worden.

3.0 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan sieht gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 27 sowohl südwestlich als auch nordöstlich der Herrenstraße einige Dorfgebietsflächen statt bisher durchgehend Mischgebiet vor. Damit wird dem vorhandenen Dorfcharakter des Gebietes entsprochen.

Die Nutzungseinschränkungen der MD 'Dorfgebiete' dienen dem Schutz angrenzender Gebiete vor Beeinträchtigungen von möglicherweise entstehenden Emissionen bei Betrieben zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Entlang der Kerpener Straße und südlich der Brechtstraße werden statt dem bisher vorgesehenen Kerngebiet Mischgebiete ausgewiesen. Dies entspricht der bestehenden Mischung aus Wohn- und Gewerbebebauung bzw. Nutzung.

Das 'Allgemeine Wohngebiet' südwestlich der Goethestraße bleibt bis auf das Eckgrundstück Brechtstraße/Goethestraße erhalten. Für dieses mit einem Kindergarten bebaute Grundstück wird eine 'Fläche für den Gemeinbedarf mit der Widmung 'Kindergarten' festgesetzt.

Die Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) an der Brucknerstraße wird geringfügig entsprechend der tatsächlichen Grundstücksgröße erweitert.

Für die Grundstücke entlang der südwestlichen Seite der Brucknerstraße sieht der Durchführungsplan Nr. 4, 3. Änderung 'Reines Wohngebiet' vor. Dieses wird mit Blick auf die angrenzenden 'Misch- und Dorfgebiete' in 'Allgemeines Wohngebiet' umgewandelt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 219 sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Januar 1987 sowie Einzelhandelsbetriebe, die den Verkauf und/oder Verleih pornografischer Artikel zum Gegenstand haben, nicht zulässig.

Begründet wird dieser spezielle Nutzungsausschluß mit dem Wunsch, einen Strukturwandel des Ortskernes, der bisher einem dörflichen Charakter aufweist, zu verhindern.

Die finanzielle Stärke der o.a. Gewerbebezüge bleibt nicht ohne Einfluß auf das allgemeine Mietpreisniveau, was längerfristig zu einem nicht erwünschten Strukturwandel hinsichtlich der Vielfalt der ansässigen Gewerbebetriebe führt.

Ändert sich die Zusammensetzung der Gewerbebetriebe, dann ändert sich auch die Besucherstruktur sowie die Relation von Wohn- zu gewerblicher Nutzung.

Dies alles hätte eine Wandelung des historischen Ortskernes zur Folge, die durch o.a. Nutzungseinschränkung unterbunden werden soll.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für die Bauflächen entlang der Brucknerstraße, südwestlich der Goethestraße zwischen Gartenstraße und Brechtstraße, sowie südlich der Brechtstraße zwischen Kerpener Straße und Goethestraße bleibt erhalten. Für alle übrigen Flächen wird die Höchztzahl der Vollgeschosse um 1 bis 2 Geschosse gegenüber dem bestehenden Rechtsplan reduziert.

Für rückwärtige überbaubare Flächen eines Teiles der Kerpener und Herrenstraße wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Durch diese Abstufung soll eine Beeinträchtigung angrenzender Gartenbereiche durch eine zu hohe Verdichtung ausgeschlossen werden.

Dies entspricht im wesentlichen der vorhandenen Bebauung und läßt in vielen Fällen bei der heute vorhandenen Bebauung noch Raum für ein zusätzliches Geschöß.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Brucknerstraße, der Goethestraße und südlich der Brechtstraße sehen die bestehenden Rechtspläne die offene Bauweise vor. Diese Festsetzungen bleiben im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 219 erhalten.

Darüberhinaus wird für die Grundstücke südwestlich der Kerpener Str. und im nördlichen Bereich der Herrenstraße die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung erweitert den Planungsspielraum der Bauherren und entspricht im übrigen der vorhandenen Bebauung.

Die überbaubare Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) an der Brucknerstraße wird geringfügig erweitert, um bei einer Erweiterung des Kindergartens das Grundstück sinnvoll nutzen zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, die sich an der vorhandenen Bebauung orientieren. Der Bebauungsplan Nr. 27 enthält keine derartigen Festsetzungen.

3.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen Gartenstraße, Brechtstraße, Kerpe-

ner Straße und Herrenstraße werden gegenüber dem bisherigen Rechtsplan insoweit geändert, daß sie dem tatsächlichen Ausbau entsprechen.

Die baulich bereits verwirklichte Ausrundung des Gehweges an der Ecke Kerpener Straße/Gartenstraße wird im Bebauungsplan festgesetzt.

3.5 Erhalt von Bäumen

Durch Bindungen zum Erhalt von Bäumen soll das wenige im Ortskern noch vorhandene Grün geschützt werden.

3.6 Flächen zur Ver- und Entsorgung

Die Fläche zur Versorgung für die Trafostation an der Herrenstraße wurde entsprechend dem tatsächlichen Standort dieser Trafostation festgesetzt.

3.7 Flächen für Nebenanlagen

Zur Sicherung eines Garagenhofes an der Goethestraße und für eine eventuelle Vergrößerung einer Garagenreihe im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 943, die über die Brucknerstraße erschlossen ist, werden zwei Flächen für Nebenanlagen mit der Widmung 'Garagen' festgesetzt.

4.0 Nachrichtliche Übernahmen nach § 9(6) BauGB Gestalterische Vorschriften nach § 81 (4) BauONW

4.1 Dachneigung, Dachform und Firstrichtung

Die Festschreibung dieser gestalterischen Vorschriften für einen Teil des Plangebietes im Bebauungsplan soll

der Erhaltung der Eigenart des Orts- und Straßenbildes dienen. Dem gleichen Zweck dient der Hinweis in den textlichen Festsetzungen auf die übrigen gestalterischen Vorschriften der 'Gestaltungssatzung für den Ortskern Alt-Sindorf' der Stadt Kerpen vom 22.02.1983.

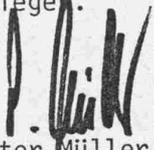
5.0 Kosten und Finanzierung

Kosten zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 219 entstehen der Stadt Kerpen lediglich durch den Grunderwerb für die baulich bereits verwirklichte Ausrundung des Gehweges an der Ecke Kerpener Straße/Gartenstraße.

Die Stadt Kerpen wird den notwendigen Anteil bei Bedarf aus Ihrem Haushalt zur Verfügung stellen.

Kerpen im Juli 1988

Diese Begründung hat in der Zeit vom 02.05.1989 bis einschließlich 04.06.1989 mit dem Bebauungsplan öffentlich ausgelegen.


Peter Müller
Bürgermeister

gehört zur Verfügung
vom 11.6.90
Az. 35.2.12-3601-31/90
Der Regierungspräsident
im Auftrag