

B E G R Ü N D U N G

1.o Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteiles Sindorf, nördlich der Bundesbahnstrecke Köln-Aachen und wird im Westen begrenzt durch die Bundesautobahn A 4, im Osten reicht das Plangebiet bis auf Höhe der Bebauung in der Straße Dickenbusch.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 40 ha.

2.o Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die rechtsverbindliche 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kerpen sieht für das gesamte Plangebiet neben der Verkehrsfläche für die K 39 n gewerbliche Bauflächen vor.

Der Bebauungsplan entspricht dieser Vorgabe, denn es sind neben der Verkehrsfläche für die K 39 n nur Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) festgesetzt.

Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

3.o Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Entsprechend dem großen Interesse unterschiedlicher Gewerbe- und Industriebetriebe an der Ansiedlung in einem verkehrsgünstig gelegenen Gebiet und entsprechend den Zielvorstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung ist es Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes Flächen für Gewerbe und Industrie zur Verfügung zu stellen.

Der Erftkreis hat bereits in Hinblick auf eine kurzfristige Realisierung die K 39 n bis zur Anbindung an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 A erstellt.

Die für eine eventuelle Weiterführung der K 39 n in nördliche Richtung erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan vorgesehen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sowohl zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete als auch zum Schutz des Verkehrs auf der Bundesautobahn, aber auch zum

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gewerbegebiet wird eine bis zu 3-geschossige, geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für das Industriegebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt und das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Baumassenzahl begrenzt.

Da noch nicht alle Grundstücke parzelliert sind wurde zwar die geschlossene Bauweise festgesetzt, jedoch in Ausnahmefällen bei Einvernehmen der Nachbarn auch die offene Bauweise zugelassen, um einen denkbar großen Planungsspielraum offen zu halten.

Im Bereich der Schutzzone der Hochspannungsleitung ist eine maximale Bauhöhe von 12,0 m zulässig, im Baubeschränkungsgebiet entlang der Bundesautobahn sind die textlichen Festsetzungen zu beachten, die mit dem Schutz des Verkehrs auf der Bundesautobahn begründet sind.

Im gesamten Plangebiet ist die Höhenbeschränkung gemäß Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 10.01.1959 entsprechend den Bauschutzbereichen des nächsten Flughafens zu beachten.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich mit Baugrenzen festgesetzt, um einen größtmöglichen Planungsspielraum zu erhalten.

4.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die für eine Weiterführung der K 39 n in nördliche Richtung erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Realisierung der K 39 n im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 A ist für die Erschließung des Bebauungsplangebietes nicht erforderlich.

Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan zwei bereits vorhandene Wirtschaftswege, die als öffentlich Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Ausweisung zusätzlicher Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

4.4 Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit im Bereich des geplanten Knotens K 39/K 39 n werden entlang der jeweiligen

Schutz
eine Re
Der Beb
baulich

4.0 Begründung

4.1 Art der

Der Beb
planten
ten K 3
Diese U
planes
ist, be
des Pla
des Pla
und auc
Um die
sionen
das Ind
von Bet
worden
Die gen
entnehm
RdErl.
-Abstan
dem Grun
Wohnbeb
onen se
Begründe
zenden
Grundsä
delle, c
Belastun
Weiterh
zelhande
turen in
gefährde

Straßenbegrenzungslinien Bereiche mit dem Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

4.5 Bepflanzungen

Entlang der Plangebietsgrenze wurde eine 5-zeilige Schutzbepflanzung zur freien Landschaft hin festgesetzt.

Diese Festsetzung wird mit dem Schutz der freien Landschaft gegenüber den Gewerbe- und Industriebetrieben begründet.

Zur Schaffung eines vernetzten Grünsystems wird entlang der Grundstücksgrenzen ein mindestens 2,0 m breiter Grünstreifen festgesetzt, um den Kleintieren nicht jede Lebensgrundlage zu entziehen.

Da jeder Grundstückseigentümer verpflichtet ist einen Grünstreifen entlang seiner Grundstücksgrenze anzulegen, entstehen Grünstreifen mit einer Breite von mindestens 4,0 m.

5.0 Kosten und Finanzierung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind seitens der Stadt Kerpen keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Der Haushalt der Stadt Kerpen wird durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 19 A nicht berührt.

Kerpen im Mai 1986