
B E G R Ü N D U N G

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet wird südlich begrenzt durch den Berliner Ring, die Naumburger Straße und die Münchener Straße. Südwestlich ist das Plangebiet durch die vorhandenen Stellplätze in der Münchener Straße und im Norden durch die vorhandene 12 bzw. 14-geschossige Bebauung begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,53 ha.

2. Ziel und Zweck der Planänderung

Entsprechend dem nachlassenden Interesse nach Wohnhochhäusern im Stadtteil Sindorf und der Tatsache, daß eine Konzentration von Hochhäusern im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen heute nicht als sinnvoll erachtet werden kann, ist es Ziel und Zweck dieser Bebauungsplanänderung eine Abzonung des Änderungsgebietes vorzunehmen. Die 22. Änderung stellt die Grundlage für eine städtebauliche Ordnung dar.

3. Gegenstand der Änderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine bis zu 12-geschossige Bebauung vor. Die 22. Änderung weist für das Plangebiet eine bis zu 2-geschossige, offene Bebauung aus. Die Ecke Naumburger Straße/Berliner Ring wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Kerpen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der für dieses Gebiet Wohnbaufläche vorsieht. Die 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Flächennutzungsplan und der bisherigen Aus-

weisung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird für das Planänderungsgebiet Allgemeines Wohngebiet (WA), lediglich für einen Teilbereich Ecke Naumburger Straße/Berliner Ring öffentliche Grünfläche festgesetzt.

6. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde entsprechend dem verstärkten Interesse an Familienheimen auf zwei Geschosse verringert. Gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß ausnahmsweise in dem Allgemeinen Wohngebiet im Dachraum ein zusätzliches Vollgeschoß zulässig ist.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für das WA - Allgemeines Wohngebiet - die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3

Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke

Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe

Nr. 5 BauNVO Tankstellen

Nr. 6 BauNVO Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt

ausgeschlossen.

Diese Gliederung wird damit begründet, die beabsichtigte Familienheimbebauung mit ihrem Wohncharakter zu schützen und nicht durch störende Nutzungen zu beeinträchtigen.

7. Bauweise und überbaubare Flächen

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Um den Planungsspielraum nicht einzuengen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt.

8. Öffentliche Grünflächen

Ein Teilbereich des Planänderungsgebietes, Ecke Naumburger

Straße/Berliner Ring wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die angestrebte Wohnqualität soll dadurch unterstützt werden.

9. Verkehrsflächen

Alle vorgesehenen Verkehrsflächen bestehen bereits. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

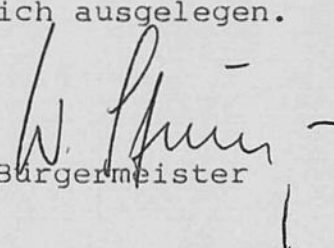
10. Kosten und Finanzierung

Die überschläglich ermittelten Kosten zur Anlage der öffentlichen Grünanlage betragen rd. DM 30.000. Weitere Erschließungskosten entstehen nicht.

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

Kerpen, 17. November 1983

Diese Begründung hat
in der Zeit vom
25.01.1984 - 25.02.1984
mit dem Bebauungsplan
öffentlich ausgelegen.


Bürgermeister