

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 24 "Dickenbuschfeld" der Gemeinde Sindorf.

Aufgrund der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sindorf, die sich z.Zt. im Genehmigungsverfahren befindet, wurde der Bebauungsplan Nr. 24 aufgestellt.

Die für die städtebauliche Gesamtplanung maßgebenden Erwägungen sind im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ausführlich dargestellt und begründet worden.

Nach dem Flächenutzungsplan der Gemeinde Sindorf ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet und als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Gemeindegrenze Sindorf-Kerpen, der Bundesautobahn Köln-Aachen, der Bundesbahnstrecke Köln-Aachen, der vorhandenen Wohnbebauung des Ortsteiles Sehnrath und das Gewerbegebiet der Kerpener Straße.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Industriestraße, die etwa entlang der Gemeindegrenze Sindorf-Kerpen verläuft und teilweise auf Kerpener Gebiet liegt. Diese Straße soll später auch der Erschließung des Ortsteiles nördlich der Autobahn der Stadt Kerpen dienen.

Die Industriestraße wird an die Kerpener Straße (K 29) angebunden. Von der Industriestraße gehen in nord-westlicher Richtung Stichstraßen ab, die das innere Gebiet erschließen. Die noch erforderlichen weiteren Erschließungsanlagen werden von Fall zu Fall entsprechend den gewerblichen Erfordernissen in die als überbaubare Flächen ausgewiesenen Grundstücke angelegt.

Parallel zur Wohnbebauung des Ortsteiles Sehnrath ist ein 15 m breiter Grünstreifen zur Abschirmung des Gewerbegebietes gegen die vorhandene Wohnbebauung vorgesehen. Inmitten dieses Streifens ist eine 4,5 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen. Die vom Gewerbeaufsichtsamt geforderten Beschränkungen bezüglich der Nutzung der Gewerbegrundstücke sind mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung mit im Bebauungsplan übernommen.

Der Bebauungsplan sieht für das Gewerbegebiet eine bis zu 3-geschossige Bebauung für die gewerblichen Aufbauten vor. Für die Wohn- und Bürogebäude ist eine zwingende 2-geschossige Bebauung vorgesehen. In begründeten Ausnahmefällen kann mit Zustimmung des Rates der Gemeinde Sindorf für die Wohn- und Bürogebäude eine 1- bis 4-geschossige Bebauung zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen begrenzt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwässer werden über das bereits bestehende Pumpwerk Sindorf-Sehnrath dem Ortsklärwerk Horrem-Sindorf zugeleitet. Die Ableitung der Regenwässer erfolgt unmittelbar in den bestehenden Vorfluter Rosengartengraben und weiter zum Erftflutkanal. Der Rosengartengraben wird für diesen Zweck verrohrt. Die vorhandenen Drainagen im Bereich des Wasser- und Bodenverbandes Sindorf werden an den verrohrten Rosengartengraben angeschlossen.

Im übrigen bleibt es bei den Festlegungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25. Juni 1962 und der Baunutzungsverordnung vom 28. Nov. 1968.

Die aufzuwendenden Erschließungskosten des Baugebietes (Straßenbau, Kanalisation, Straßenbeleuchtung usw.) belaufen sich auf rd. 7.000.000,-- DM. Sie werden aufgrund der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und der hierzu erlassenen Ortssatzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zum Teil von den Anliegern wieder eingezogen.

Bodenordnende Maßnahmen sollen zunächst nach freiwilliger Vereinbarung und ggfs. beim Scheitern freiwilliger Vereinbarungen nach dem BBauG durchgeführt werden.

Horrem, den 27.3.1973

- Amtsbauamt -



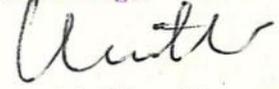
(Ilse)
Amtsbaurat

Gesehen!

Köln, den 5. 3. 1974

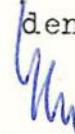
Der Regierungspräsident

im Auftrage:



Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung vom 13. Juli 1973 Az. 34.3 - 20 - 350/73 durch den Herrn Regierungspräsidenten Köln genehmigt.

Horrem, den 15. Jan. 1974



(Ilse)
Amtsbaurat