

INHALT

- 1. PLANUNGSANLASS**
- 2. LAGE**
- 3. SITUATION**
 - 3.1 VORHANDENE NUTZUNGEN
 - 3.2 DERZEITIGES PLANUNGSRECHT
- 4. ZIEL UND ZWECK DER AUFHEBUNG**
- 5. BEGRÜNDUNG**

Planungsanlass zur Aufhebung eines Teilbereiches des Durchführungsplanes Nr. 1 ist, eine Verbesserung zeitgemäßer Nutzungsvorstellungen und die Verbesserung der planungsrechtlichen Beurteilung.

Mit dem Planungsinstrumentarium des § 34 BauGB soll die planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben entsprechend des zum heutigen Zeitpunkt vorhandenen Gebietscharakters unter Anwendung der zurzeit geltenden Rechtsvorschriften geschaffen werden. Langfristig soll nach Aufgabe der letzten gewerblichen genutzten Flächen dieser Bereich nicht mehr dem Gewerbe dienen.

2. LAGE

Der Teilaufhebungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 1 liegt östlich der Sindorfer Straße (K 47) des Stadtteils Kerpen und wird begrenzt:

- westlich durch die Sindorfer Straße
- südlich durch die Friedhofsstraße
- östlich durch die Geschwister- Scholl- Straße und
- nördlich durch den Friedensring.

Das Plangebiet hat die Größe von ca. 1,5 ha.

3. SITUATION

3.1 VORHANDENE NUTZUNGEN

Eine durch die Verwaltung Ende 2004 durchgeführte Bestandsaufnahme in den festgesetzten Gewerbegebietsflächen des Durchführungsplanes Nr. 1 ergab, das zum heutigen Zeitpunkt nur noch zwei Gewerbebetriebe im Plangebiet angesiedelt sind.

Dies sind ein kleinerer Speditionsbetrieb an der Sindorfer Straße auf einem ehemaligen Tankstellengrundstück und ein Steinmetzbetrieb innerhalb des Plangebietes. Beide Betriebe können aufgrund ihrer Lage und ihren Betriebsabläufen derzeit als nicht störend eingestuft werden.

Die bestehenden Hallenaufbauten des Steinmetzbetriebes mit einer genehmigten Betriebsinhaberwohnung werden in der ehemaligen Größenordnung nicht mehr in Anspruch genommen. Teilflächen werden zurzeit als Lagerflächen für einen Parkettverleger, bzw. für Büronutzungen in Anspruch genommen. Auf dem Betriebsgrundstück wurde zusätzlich ein weiteres Bürogebäude errichtet.

Eine ehemals angesiedelte Schreinerei wurde vor Jahren aufgegeben. Eine Teilfläche des Betriebsgrundstückes wurde zwischenzeitlich veräußert und mit einer Massagepraxis bebaut.

In zwei Wohn- und Geschäftshäusern am Friedensring wurden die erdgeschossigen Ladenlokale (Schreibwaren- u. Audiophonieverkauf) ebenfalls aufgegeben und einer Wohn-, bzw. Büronutzung zugeführt.

Die restlichen Grundstücke sind mit Einfamilienwohnhäusern bebaut.

3.2 DERZEITIGES PLANUNGSRECHT (DP/FNP)

3.2.1 Durchführungsplan NR.1 Stadtteil Kerpen Mödrath

Der verbindliche Durchführungsplan Nr.1 trifft im Aufhebungsbereich die Festsetzung:

- **B- Wohngebiet**, parallel zum Friedensring, mit einer überbaubaren Grund stücksflächen von 12.0 m Bautiefe,
- **D- Dorfgebiet**, im Eckbereich Friedensring/ Geschwister- Scholl- Straße, ebenfalls mit überbaubaren Grundstücksflächen von 12,0 m, bzw. 11,0 m Bautiefe,
- **C- Gemischtes Gebiet**, parallel zur Geschwister- Scholl- Straße bis an die Friedhofstraße, mit überbaubaren Grundstücksflächen von 19,5 m Bautiefe
in offene Bauweise und
- **E- Gewerbegebiet**, für die verbleibenden Restflächen zwischen Friedhofstraße und Sindorfer Straße, Höchstbauhöhe 6,0 m/ kubische Ausnutzung 4 m³ je m² Grundstücksfläche in offene Bauweise.

3.2.2 Verbindliche 1. Änderung des FNP- Flächennutzungsplanes

Die 1984 verbindlich gewordene 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kerpen stellt die Flächen für den Aufhebungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 1 im Eckbereich der Sindorfer Straße7 Friedhofstraße als „Gemischte Bauflächen“ die verbleibenden Restflächen als „Wohnbaufläche“ dar.

4. ZIEL UND ZWECK DER AUFHEBUNG

Ziel und Zweck der Aufhebung eines Teilbereiches des am 20.11.1958 durch Aufbaugesetz rechtsverbindlich gewordenen Durchführungsplanes Nr. 1 ist, die planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung zukünftiger Vorhaben entsprechend des vorhandenen Gebietscharakters unter Anwendung der zur Zeit geltenden Rechtsvorschriften zu schaffen.

5. BEGRÜNDUNG

Die im Jahre 1958 durch Aufbaugesetz getroffenen Festsetzungen (**siehe Punkt 3/ 3.2, B und E**) des verbindlich gewordenen Durchführungsplan Nr. 1 entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen und der gesetzlich geänderten Grundlagen, hier: Arbeiten (Gewerbe) und Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft anzusiedeln und auszuweisen.

Des weiteren wurde durch die nicht Inanspruchnahme größerer Teilflächen des ausgewiesenen Gewerbegebietes, schon in den 60-iger Jahren eine 1. Änderung des Durchführungsplanes eingeleitet, die zum Inhalt hatte, GE- Flächen im Eckbereich Sindorfer Straße/ Friedhofstraße in MI- Flächen zu ändern.

Dieses Änderungsverfahren wurde nicht zur Rechtskraft gebracht.

Aufgrund der eingeleiteten Änderung des Durchführungsplanes Nr.1 wurden jedoch Einfamilienhäuser im Eckbereich Sindorfer Straße/ Friedhofstraße genehmigt und errichtet.

Wegen der Durchmischung des Gebietes und um den geänderten städtebaulichen Zielvorstellung Rechnung zu tragen, wurden bei der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1984, die Flächen im Eckbereich der Sindorfer Straße/ Friedhofstraße als „Gemischte Bauflächen“ die verbleibenden Restflächen als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Langfristig soll eine Entwicklung entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes beibehalten werden, um auf Dauer eine „Gemengelage“ im innerstädtischen Bereich zu beheben.

Die Nutzungsstruktur stellt sich auch zum jetzigen Zeitpunkt noch wie bei der Bestandserhebung Mitte 2004 unter **Punkt 3/ 3.1** geschildert, als „Gemengelage“ dar.

Dies bedeutet, dass ehemals

festgesetzte „Gewerbegebiet“ und die festgesetzten „Gemischten Bauflächen“

nicht mehr den heutigen städtebaulichen Ordnungsgedanken entsprechen, eine Umsetzung im Sinne des verbindlichen Durchführungsplanes nicht mehr möglich und zum heutigen Zeitpunkt aus städtebaulichen Gründen auch nicht mehr gewollt ist.

Da zur Zeit der Verwaltung keine konkreten Planungsabsichten zur einer städtebaulich sinnvolleren Verwertung, z.B. der vorhandenen Speditionsfächen durch eventuelle Aufgabe derselben oder der verbliebenen Restflächen der Schreinerei, vorliegen, soll durch die Aufhebung des Teilbereiches des Durchführungsplanes zunächst die planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung zukünftiger Vorhaben entsprechend des vorhandenen Gebietscharakters unter Anwendung der zur Zeit geltenden Rechtsvorschriften geschaffen werden.

Mit dem Planungsinstrumentarium des § 34 BauGB, d.h. zukünftige Vorhaben entsprechend des vorhandenen Gebietscharakters als **WA- Allgemeines Wohngebiet bis MI- Gebiet** einzustufen zu können, soll unerwünschten störenden Nutzungen entgegen gewirkt werden.

Kerpen, im März 2005

K.H. Mayer
Amtsleiter