

1. Lage der Plangebiete

Das Plangebiet erstreckt sich von der „Alten Landstraße“ bis zum Kreuzungsbereich „Friedensring/Nordring“ und umfasst grob begrenzt die beidseitig der Sindorfer Straße gelegenen bebauten bzw. noch unbebauten Grundstücke.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 3,25 ha.

Die Lage des Plangebietes zur Aufstellung des Bebauungsplanes KE 339 „Sindorfer Straße“ im Stadtteil Kerpen ist dem beigefügten Übersichtsplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist zu entnehmen. **(Anlage 1)**

2. Bestehende Situation

Westlich entlang der Sindorfer Straße finden sich Wohnnutzungen, das „Cinemaxx“, eine Moschee, weitere Gastronomiebetriebe mit Wohnnutzungen im Obergeschoss und ein unbebautes Grundstück im Eckbereich der Sindorfer Straße / Nordring gelegenes Flurstück. Im „Cinemaxx“ befinden sich Kinos, Einzelhandelsnutzungen, eine Spielhalle, Gastronomiebetriebe und ein Friseur.

Die im Plangebiet gelegenen bebauten Grundstücke östlich der Sindorfer Straße sind überwiegend geprägt durch Wohnnutzungen.

Eine ehemalige, im Plangebiet befindliche Tankstelle mit einer dazugehörigen Waschanlage wurde vor Jahren aufgegeben. Die Tankstellenaufbauten und Zapfsäulen wurden zwischenzeitlich abgebrochen, bzw. demontiert.

Bis auf drei genehmigte LKW- Garagen mit einem bestehenden Wohnhaus liegt die Fläche brach und wird zurzeit nur noch als Abstellplatz für Speditionsfahrzeuge für max. drei 18,0 m Sattelzüge an Wochenenden genutzt.

Die auf diesen Grundstücken befindliche gewerbliche Nutzung liegt darin begründet, dass der Durchführungsplanes Nr.1 zwischen Sindorfer Straße, Friedhofstraße, Geschwister Scholl Straße und Friedensring Bereiche als „Gewerbliche Bauflächen“ festsetzte und auf der Grundlage des ehemals verbindlichen Durchführungsplanes Nr. 1 die entsprechende Genehmigung erteilt wurde.

Dieser Teilbereich des Durchführungsplanes Nr.1 wurde zwischenzeitlich aufgehoben, da die gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich des Plangebietes aufgegeben wurden.

Der Speditionsbetrieb genießt Bestandsschutz.

3. Vorhandenes Planungsrecht

Bis auf die schon vorgenannte westlich im Knotenpunktbereich Sindorfer Straße/ Nordring gelegene noch unbebaute Parzelle, für die der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan KE 244 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer bis zu III- geschossige Bebauung festsetzt, liegen die gesamten Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes im unbeplanten Innenbereich. Beurteilungsgrundlage für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ist § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes KE Nr. 339 ist, für diesen zentralen Städteingangsbereich von Kerpen, die derzeit nur als ausreichend zu bezeichnende Situation in Form einer teilweisen untergeordneten Bebauung und unterwertig genutzter Parzellen langfristig einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen und unerwünschte Nutzungen auszuschließen.

Der Bebauungsplan soll auf Dauer die städtebauliche Entwicklung, zunächst für diesen zentral gelegenen Bereich des Stadtteiles Kerpen durch eine maßstäbliche Wohn- und Dienstleistungsnutzung sichern.

Einzelhandelsnutzungen sind in Form von wohnungsnaher Nahversorgung Metzgereien, Bäckereien, Konditoreien) zulässig.

Grundlage für diesen Bebauungsplan soll weiterhin das vom Rat beschlossene Konzept zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten (1. Änderung Juni 2008) werden. Der Gefahr einer nicht mehr zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung sowie unerwünschter Nutzungen soll durch Planungsrecht vorgebeugt werden.

5. Erschließung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke sind von der Sindorfer Straße aus erschlossen und an das überörtliche Straßennetz angebunden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über bestehende Leitungstrassen.

7. Ökologie und Begrünung

Nach § 1 (5) und (7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Gem. § 19 BNatSchG und des § 4a LG NW ist der Eingriff in Natur und Haushalt auszugleichen. Es wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

9. Bodenordnung

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum