

Gemeinde Elsdorf

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6a, 8. Änderung „Elsdorf, Gewerbegebiet Oststraße“

1. Allgemeines

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6a erfaßt den Bereich Oststraße, Gartenstraße, Josefstraße in Elsdorf. Der Bebauungsplan ist seit dem 23.07.1974 rechtskräftig und wurde in mehreren Änderungsverfahren aktualisiert. Der Geltungsbereich des Planes ist heute fast vollständig den Festsetzungen entsprechend bebaut. Neben Wohn- und Mischgebiet sieht der Bebauungsplan u.a. im Bereich der Oststraße Gewerbegebiet vor, daß in der Nutzung so eingeschränkt wurde, daß eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung ausgeschlossen ist.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im Bereich Oststraße/Köln-Aachener Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan südwestlich der Oststraße GE -Gebiet in einer Größe von ca. 0,7 ha für eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Der Bereich ist derzeit mit einem Einzelhandelsbetrieb, dessen Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes zum großflächigen Einzelhandel liegt, bebaut. Ca. 0,2 ha des GE - Gebietes wurden bisher baulich nicht genutzt und stellen heute eine Brachfläche dar, die das Ortsbild negativ beeinträchtigt. Trotz erheblicher Bemühungen der Eigentümer das Grundstück den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend zu nutzen, konnten bisher keine Interessenten gefunden werden, da eine gewerbliche Nutzung wegen der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung kaum oder nur in sehr geringem Umfang möglich ist. Planungsziel ist es daher, im Rahmen einer Bebauungsplanänderung hier Mischgebiet auszuweisen, um durch Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und durch Nutzung zu Wohnzwecken eine „Pufferzone“ zu den angrenzenden Wohngebieten zu schaffen. Damit eine Abschirmwirkung zum Gewerbegebiet auf der anderen Seite der Oststraße er-

reicht wird, wird weiterhin geschlossene Bebauung mit min. zwei bzw. max. drei Geschossen festgesetzt.

3. Beschreibung des Plangebietes

Im Änderungsbereich werden die bisher verbindlichen Festsetzungen bis auf den Gebietscharakter und die damit verbundenen höheren Grund- und Geschoßflächenzahlen beibehalten. Diese werden der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für Mischgebiete angepaßt. Die überbaubaren Flächen sowie die Straßenbegrenzungslinien wurden nicht verändert.

Ausgewiesen wird anstelle von bisher Gewerbegebiet (GE) nunmehr Mischgebiet (MI) . Aus städtebaulichen Gründen wird in diesem Mischgebiet die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr.2 BauGB ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan festgesetzt war bisher als Dachform Flachdach mit Dachneigungen von 0 - 3°. Für den Änderungsbereich wird eine gesonderte Gestaltungssatzung gem. § 86 Bau O NW erlassen, die auch geneigte Dächer bis max. 35° Dachneigung zuläßt.

Der Änderungsbereich grenzt an die Oststraße, die Gartenstraße, den Finkenweg und die Köln-Aachener Straße unmittelbar an. Bei der Köln-Aachener Straße handelt es sich um die freie Strecke einer Landesstraße (L 276), zu deren Fahrbahnrand die festgesetzte überbaubare Fläche einen Abstand von ca. 20 m einhält und zu der keine direkten Zufahrten vorgesehen sind. Grundstücke sind zur L - Straße hin einzufrieden. Die Fläche zwischen der zur L 276 angeordneten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Landesstraße ist, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4. Abwasserbeseitigung

Der Änderungsbereich ist an das vorhandene gemeindliche Kanalnetz, das in der Oststraße im Trennsystem und in den übrigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Mischsystem ausgebaut wurde, angeschlossen. Über das Trennsystem in der Oststraße wird das unverschmutzte Oberflächenwasser in das Elsdorfer Fließ eingeleitet, so daß den Anforderungen des § 51a LWG entsprochen wird.

5. Belange von Natur und Landschaft

Mit der Bebauungsplanänderung wird kein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt präjudiziert, der über den Umfang des nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bisher bereits zulässigen Eingriff hinausgeht. Durch die Reduzierung der Grund- und Geschoßflächenzahl wird im Gegenteil der Umfang des möglichen Eingriffs eingeschränkt. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Landschaftsgesetzes sind daher im Planbereich nicht erforderlich.

6. Kosten und Maßnahmen, die mit der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung verbunden sind

Im Planbereich werden keine durch die Änderung bedingten weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich, so daß zusätzliche Erschließungskosten nicht entstehen.

Bodenordnende Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

Aufgestellt im Dezember 1997