



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 46 a "Elsdorf, Gewerbegebiet Oststraße"

1. Vorgaben zur Planung und bisheriges Verfahren

Im verbindlichen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt kreisfreie Stadt Köln, kreisfreie Stadt Leverkusen, Erftkreis, Oberbergischer Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis ist im Osten der Ortslage Elsdorf ein Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf stellt östlich der Oststraße für einen Teilbereich dieser Fläche die Nutzungsart Gewerbegebiet (GE) dar.

Bereits im Jahre 1979 hat die Gemeinde Elsdorf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 für diesen Bereich beschlossen. In der Zeit vom 14.09.1982 bis 14.10.1982 fand eine erste Offenlage statt. Anregungen und Bedenken führten zu einer erneuten Offenlage in der Zeit vom 29.02.1984 bis 02.04.1984.

Im Rahmen dieser Offenlage wurden von einem an der B 55 (alt) ansässigen Landwirt, der Kreisbauernschaft Erftkreis sowie der Landwirtschaftskammer Rheinland Bedenken vorgebracht, die dazu führten, daß der südliche, zur B 55 (alt) hin orientierte Bereich aus dem Planverfahren ausgeklammert und der nunmehr reduzierte Bebauungsplan als Bebauungsplan Nr. 46 a im Verfahren weitergeführt wurde. Die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 46 a erfolgte in der Zeit vom 31.11.1988 bis 23.12.1988.

Die textlichen Festsetzungen zur Gliederung des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes basierten auf dem Abstandserlaß 82 des Landes Nordrhein-Westfalen. Da diese Abstandsliste mittlerweile überarbeitet wurde (Rd. Erl. des MURL vom 21.03.1990) beschloß der Rat der Gemeinde Elsdorf in seiner Sitzung am 25.04.1990 die Gewerbegebietsgliederung auf der Grundlage der Abstandsliste 90 zu überarbeiten. Die Änderung der textlichen Festsetzungen berührte die Grundlagen der Planung, so daß der Bebauungsplan Nr. 46 a gemäß Beschluß des Rates der Gemeinde Elsdorf in der Zeit vom 20.08.1990 bis 20.09.1990 erneut öffentlich ausgelegt wurde, mit der Maßgabe, daß Anregungen und Bedenken nur zu den textlichen Festsetzungen bezüglich der Gliederung des Gewerbegebietes vorgebracht werden durften.

Nach Abschluß dieses Verfahrensschrittes konnte der Bebauungsplan zunächst noch nicht zur Rechtskraft gebracht werden, da in der Zwischenzeit erhöhte Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gestellt wurden, die erst nach dem Ende 1994 abgeschlossenen Ausbau der Kläranlage Elsdorf erfüllt werden konnten.

Auf Grund des langen Zeitraumes, den das Planverfahren letztendlich in Anspruch genommen hat, erschien eine Überarbeitung insbesondere im Hinblick auf die Rechtssicherheit der Festsetzungen sinnvoll, so daß eine nochmalige Überarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte.

Der überarbeitete Plan wurde am 14.11.1995 vom Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen.

In der Zwischenzeit durchgeführte Grundstücksverhandlungen ließen erkennen, daß im Plangebiet im Bereich zwischen K 43 und der Verlängerung der Daimler Straße eine zusätzliche innere Erschließung der überbaubaren Fläche erforderlich wird. Im Zusammenhang mit der geplanten und derzeit im Verfahren befindlichen Anbindung der K 43 an die B 55 besteht darüber hinaus nunmehr die Möglichkeit, eine direkte Anbindung des Gewerbegebietes an die K 43 vorzusehen. Diese Anbindung wird zu einer spürbaren Verkehrsentlastung innerhalb der Ortslage Elsdorf und hier insbesondere im Bereich der Oststraße führen und zugleich einen erheblichen Standortvorteil für das Gewerbegebiet darstellen.

Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat daher in seiner Sitzung am 19.12.1995 den Satzungsbeschuß aufgehoben und eine erneute Überarbeitung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 a überlagert sich im Bereich der Oststraße mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 a, der mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 46 a hier außer Kraft gesetzt wird.

2. Ziel und Zweck der Planung

Im Anschluß an die entlang der Oststraße und der Daimlerstraße schon vorhandenen Betriebe soll weiteres Gewerbegebiet in einer Gesamtgröße von ca. 11 ha (einschließlich Grünflächen und Verkehrsflächen) erschlossen werden. Mit diesem Gewerbegebiet will die Gemeinde dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen entsprechen und eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes innerhalb des Gemeindegebietes erreichen. Insbesondere soll auch den im Gemeindegebiet ansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit geboten werden, ihre Produktionsstätten ins Gewerbegebiet auszulagern und damit Betriebserweiterungen begünstigt und Arbeitsplätze langfristig gesichert werden.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet ist das einzige größere zusammenhängende der Gemeinde Elsdorf. Eine planungsrechtliche Absicherung ist daher von besonderer Bedeutung.

Ziel des Bebauungsplanes ist es u.a. den Immissionsschutz für die Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) südwestlich der Oststraße, sicherzustellen. Hierzu wird das Gewerbegebiet auf der Grundlage der Abstandsliste des MURL vom 21.03.1990 in bezug auf die zulässige Nutzung gegliedert.

Darüber hinaus soll durch den Bebauungsplan derjenige Einzelhandel, der typischerweise einer städtebaulichen Integration bedarf, im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und Maßnahmen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Planes soll gewährleistet werden, daß, soweit Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt unumgänglich sind, diese durch entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Im Zuge des Tagebaues Hambach sollte die Bundesbahnstrecke Düren - Neuß im Abschnitt Düren - Bedburg verlegt werden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf ist hierfür eine Ersatztrasse dargestellt, die durch das Plangebiet des Bebauungsplanes verläuft. Diese Trasse war ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 46 als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Da heute jedoch feststeht, daß diese Bahnstrecke nicht gebaut wird, soll die vorgehaltene Trasse weitgehend zur inneren Durchgrünung bzw. für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Bebauungsplangebiet wird die Nutzungsart Gewerbegebiet-GE festgesetzt. Dieses Gewerbegebiet wird auf der Grundlage des Abstandserlasses des MURL vom 21.03.1990 in die Zonen 1, 2 und 3 gegliedert und in der Nutzung so eingeschränkt, daß Beeinträchtigungen durch unzulässige Immissionen in den angrenzenden, zu schützenden allgemeinen Wohngebieten vermieden werden. Dabei werden die im Gewerbegebiet an der Oststraße bereits vorhandenen, genehmigten Nutzungen berücksichtigt.

In der Zone 1 des Gewerbegebietes, die unmittelbar an der Oststraße liegt und überwiegend bereits bebaut ist, wird festgesetzt, daß Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der den schriftlichen Festsetzungen als Anlage beigefügten Abstandsliste unter Berücksichtigung der auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen Wohnbebauung nicht zulässig sind. Für den an der Oststraße ansässigen KFZ-Betrieb und die hier vorhandene Schreinerei wird, obwohl beide Betriebe in der Zone VII der Abstandsliste aufgeführt sind, festgesetzt, daß die Erweiterung, Änderung und Erneuerung dieser Betriebe zulässig ist. Bei dem KFZ-Betrieb handelt es sich um eine Autohandlung, die Serviceleistungen jedoch ohne Karosserie- und Lackierarbeiten erbringt. Die Schreinerei arbeitet in handwerklichem Umfang und betreibt keine Serienproduktion. Daher sind von beiden Betrieben auch in Zukunft keine unzulässigen Immissionen in den zu schützenden Wohngebieten zu erwarten.

Trotz der Gliederung und Nutzungsbeschränkungen bleibt die Eigenart des Gewerbegebietes erhalten.

Durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Warensortimenten soll vermieden werden, daß derjenige Einzelhandel im Gewerbegebiet angesiedelt werden kann, der typischerweise einer städtebaulichen Integration bedarf. Damit soll u.a. vermieden werden, daß der Ortskern in seiner Versorgungsfunktion und wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit beeinträchtigt wird.

Im bereits bebauten Teil des Gewerbegebietes sind Wohnungen bzw. Wohnhäuser für Betriebsinhaber, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal vorhanden. Diese können auch im übrigen Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird für die zukünftige Bebauung im Plangebiet eine max. Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 sowie eine Geschosflächenzahl (GFZ) 1,6 festgesetzt. Darüber hinaus wird die max. Gebäudehöhe auf 15,0 m beschränkt.

Für Sonderbauwerke und Sonderbauteile kann auf Grund der besonderen Zweckbestimmung sowie besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden.

Durch diesen vorgesehenen Bebauungsmaßstab, bei dem die nach der BauNVO vorgesehene Obergrenze für die Geschosflächenzahl unterschritten wird, kann sichergestellt werden, daß das angrenzende Gesamtbild von Elsdorf und das Landschaftsbild allgemein nicht negativ beeinträchtigt wird.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so bemessen, daß eine individuelle bauliche Nutzung entsprechend dem beabsichtigten Zweck des Bebauungsgebietes ermöglicht wird.

Im Bereich unmittelbar angrenzend an die freie Strecke der K 43 wurden die überbaubaren Flächen in Abstimmung mit dem Träger der Straßenbaulast so angeordnet, daß in dem noch unbebauten Bereich des Plangebietes ein Abstand von 15 m zwischen Fahrbahn und Baufläche eingehalten wird.

3.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Oststraße her über zwei Erschließungsstraßen, von denen die südöstlich gelegene durch die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 46 a zunächst nur einseitig bebaubar sein wird. Darüber hinaus ist eine direkte Anbindung an die K 43 vorgesehen, die verhindern soll, daß sich das Verkehrsaufkommen durch den zusätzlich zu erwartenden Verkehr des Gewerbegebietes in der Ortslage Elsdorf und hier insbesondere im Bereich der Oststraße unzumutbar erhöhen wird.

Zur Zeit wird ein gesondertes Planverfahren für eine direkte Verknüpfung der K 43 mit der B 55 durchgeführt, so daß künftig eine optimale Anbindung des Gewerbegebietes an das überregionale Verkehrsnetz gegeben sein wird.

Die vorgesehenen Querschnittsbreiten der Erschließungsstraßen sind auf die vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet abgestellt. Die Belange des ruhenden Verkehrs, der Fußgänger und der Radfahrer werden dabei berücksichtigt.

Der an der örtlichen Plangrenze verlaufende Wirtschaftsweg (Parzelle Nr. 108) wird zum Teil in die zukünftigen Verkehrsflächen einbezogen. Ebenfalls als Verkehrsfläche ausgewiesen wird der Wirtschaftsweg an der südlichen Plangrenze. Auf Grund der festgesetzten Breite der Erschließungsstraßen können diese, soweit erforderlich, auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen weiterhin befahren werden. Im nördlichen Plangebiet wird ein Teilstück des Wirtschaftsweges mit der Parzellen Nr. 108 als Gewerbegebiet überplant. Auf der Wegeparzelle ist jedoch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Landwirtschaft und der Gemeinde festgesetzt, so daß die Erreichbarkeit der angrenzenden Ackerflächen für die Landwirte weiterhin gegeben ist. Die Gemeinde benötigt das ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Bau und die Unterhaltung eines Abwassersammlers aus dem Gewerbegebiet zur Kläranlage Elsdorf.

Bei der Ausweisung der Verkehrsfläche an der östlichen Plangrenze wurde berücksichtigt, daß der angrenzende Bereich zur B 55 hin im verbindlichen Gebietsentwicklungsplan als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt ist und nach den Planvorstellungen der Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll. Die zwischen der Zufahrt zur K 43 und dem Wirtschaftsweg gelegene Baufläche wird dann eine zusätzlich Erschließung aus dieser Erweiterungsfläche erhalten.

Im Einmündungsbereich der Oststraße in die K 43 ist eine Sichtfreifläche dargestellt, in der aus Gründen der Verkehrssicherheit Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen nicht zulässig sind.

3.5 Versorgungsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen sind entsprechend den Vorgaben des Versorgungsträgers im Bebauungsplan ausgewiesen worden.

3.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Einbindung des Gewerbegebietes, zur inneren Durchgrünung und zum Ausgleich von unvermeidlichen Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt werden zur freien Landschaft hin sowie entlang der Verkehrsflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit standortgerechten Gehölzen dicht zu bepflanzen sind. Innerhalb dieser Flächen ist jedoch die Anlage von Ein- und Ausfahrten im erforderlichen Umfang zulässig.

3.7 Grünflächen

Durch das Plangebiet verlief nach den bisherigen Planungen und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes die Ersatztrasse der bedingt durch den Tagebau Hambach zu verlegenden Bahnstrecke Düren - Bedburg. Da die Verlegung dieser Bahnstrecke nicht zum Tragen kommt, ist die Darstellung einer Fläche für Bahnanlagen nicht mehr erforderlich. Die ursprünglich geplante Bahntrasse wird daher als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt und soll laut landschaftspflegerischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan als Wildkrautflur mit Gehölzbestand ausgebildet werden. Diese Grünfläche wurde jedoch abweichend vom Verlauf der bisher geplanten Bahntrasse verlegt, so daß die vorhandenen Grundstücksgrenzen berücksichtigt werden.

Die im Bereich der Zufahrt zur K 43 erforderlichen Böschungen werden im Bebauungsplan als Verkehrsgrün festgesetzt und landschaftsgerecht bepflanzt.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Umwelt

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46 a ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Teile des Plangebietes sind derzeit schon bebaut und werden gewerblich genutzt. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Auf Grund der Lage des Gewerbegebietes östlich des Ortsteiles Elsdorf und der topografisch ebenen Geländesituation sind Beeinträchtigungen des Klimas nicht zu erwarten. Bezüglich Lärm-, Geruchs-, Staub- und sonstigen Immissionen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen und Gliederungen, die schädliche Umwelteinwirkungen oder Belästigungen in den schutzwürdigen Gebieten ausschließen.

Die Bebauung des Plangebietes führt zum Verbrauch von Freiflächen und der Versiegelung von bisher intensiv genutzten Ackerböden durch Bauwerke, Straßen, Zufahrten, Hofflächen etc. und stellt damit einen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt dar. Dieser Eingriff, dessen Umfang in dem der Begründung beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt wurde, soll durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Grünflächenausweisungen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) ausgeglichen werden. Darüber hinaus wird die Gemeinde Elsdorf im Bereich der Ortslage Angeldorf zwischen der K 38 und dem zukünftigen Umsiedlungsstandort Etzweiler / Ge-

solei die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgesehenen Pflanzmaßnahmen durchführen. Mit der Bepflanzung ist in der Pflanzperiode 1994/95 begonnen worden. Die Gemeinde Elsdorf ist Eigentümerin der noch unbebauten Grundstücksflächen im zukünftigen Gewerbegebiet und wird die mit der Durchführung des Ausgleiches verbundenen Kosten über die Grundstückspreise an die zukünftigen Grundstückseigentümer weitergeben.

Nach Abwägung aller Belange wird es aus städtebaulicher Sicht sowie aus ökonomischer und ökologischer Sicht nicht für sinnvoll und praktikabel gehalten, innerhalb des Bebauungsplanes den gesamten rechnerisch ermittelten Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt auszugleichen.

Bei der Abwägung war auch zu berücksichtigen, daß es sich bei dem Bebauungsplan um einen Plan handelt, dessen Aufstellung bereits 1979 beschlossen worden ist, der bereits mehrfach vor der 1993 in Kraft getretenen Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes öffentlich ausgelegen hat und dessen Planungskonzept im Sinne einer langfristig angelegten städtebaulichen Entwicklung in der vorliegenden Fassung beibehalten werden soll.

Durch die vorgesehene Bebauung und Versiegelung bisher als Ackerland genutzter Flächen fallen im Plangebiet zukünftig erhebliche Mengen an Oberflächenwasser an. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW ist das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Bei dem Gewerbegebiet liegt eine der Voraussetzungen des § 51 a Abs. 4 Satz 2 LWG vor, daß heißt, der wirtschaftliche Aufwand wäre unverhältnismäßig zumal für das Gewerbegebiet eine nach bisherigem Recht genehmigte Kanalisationsplanung vorliegt die vorsieht, daß die Entwässerung des Plangebietes über Mischwasserkanäle zur Kläranlage bzw. zum RÜB Oststraße und dem geplanten Bodenfilterbecken erfolgt. Durch Anschluß an die Bodenfilterbecken ist zukünftig ohnehin gewährleistet, daß zumindest ein Teil des anfallenden Abwassers vorgereinigt in das Elsdorfer Fließ eingeleitet und damit dem Naturhaushalt zurückgegeben wird.

Außerdem wird eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken im Gewerbegebiet aus wasserwirtschaftlicher Sicht durch die Gemeinde für problematisch gehalten, da eine mögliche Belastung durch Schadstoffe hier nie ganz auszuschließen ist. Daher werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur ortsnahen Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ein Gewässer getroffen.

4.2 **Sozialplan und Härteausgleich**

Soweit es sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte es sich jedoch bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflusst werden, wird die Gemeinde Elsdorf gemäß § 180 BauGB Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern.

4.3 **Bodenordnungsmaßnahmen**

Die Gemeinde Elsdorf ist überwiegend im Besitz des Grundeigentums für die geplanten Erschließungsanlagen und die öffentlichen Grünflächen, so daß Umlegungsverfahren oder Enteignungen auf der Grundlage des Bebauungsplanes zur Verwirklichung der Planung voraussichtlich nicht erforderlich werden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen im Bereich der Vorerschließung sind weitgehend vorhanden. Sie werden im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes, soweit notwendig, ergänzt und verbessert. Der Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt den Erfordernissen entsprechend abschnittsweise und wird zeitlich mit der Durchführung der Entwässerung sowie der Energieversorgung koordiniert.

4.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Erstellung der Erschließungsanlagen (Kanal- und Straßenbau) belaufen sich auf ca. 11 Mio. DM. Finanzierungsmittel stehen im Haushalt der Gemeinde Elsdorf zur Verfügung.

A u f g e s t e l l t :

Elsdorf im Februar 1996