
BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben zur Planung

Veranlaßt durch den Gemeinsamen Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie und des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft zur "Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben, Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben" vom 16.07.1986 (MBL. NW S. 1001) sowie der Rundverfügung des Regierungspräsidenten Köln vom 15.06.1987 zur "Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben" hat die Gemeinde Elsdorf eine Bestandsaufnahme über die Lage und Größe des vorhandenen Ladeneinzelhandels, eine Überprüfung des unbeplanten Innenbereiches und eine Überprüfung älterer Bebauungspläne durchgeführt.

Generelles Ziel ist es dabei, das vorhandene Versorgungszentrum im Ortsteil Elsdorf im Bereich der Köln-Aachener und Gladbacher Straße zu stärken und die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben außerhalb dieses zentralen Bereiches zu verhindern. Dabei ist zu beachten, daß die Köln-Aachener Straße auch mit Mitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen gestalterisch und funktionell umgebaut und aufgewertet werden soll.

Auf der Grundlage der "Untersuchung über die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben in der Gemeinde Elsdorf" vom 17.12.1987 durch die Arbeitsgemeinschaft Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen/Stadtplanung Zimmermann hat der Rat der Gemeinde Elsdorf in seiner Sitzung am 13.04.1988 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Esch, Adlerweg aufzustellen.

2. Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 3 - Esch, Adlerweg ist am 25.07.1973 rechtskräftig geworden und hat damit die Baunutzungsverordnung 1968 zur Grundlage. Er setzt für den Bereich des Ortskerns von Esch nördlich der Gladbacher Straße die Nutzungsart Dorfgebiet - MD fest. Die nördlich angrenzenden Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet - WA ausgewiesen.

Nach allgemeiner Auffassung können Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, als Einzelhandelsbetriebe oder Gewerbebetriebe gegebenenfalls auch in auf der Grundlage der BauNVO 1968 festgesetzten Dorfgebieten bzw. Mischgebieten zugelassen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 - Esch, Adlerweg muß die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes aber vermieden werden, da sie an dieser Stelle zu negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und insbesondere zu einer Beeinträchtigung der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortsteil Elsdorf selbst führen würde.

Es ist also das Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Esch, Adlerweg, die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben zu verhindern, um negative Auswirkungen auf die städtebauliche und versorgungsmäßige Struktur der Gemeinde zu vermeiden.

3. Begründung der Planinhalte

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Esch, Adlerweg wird als Textbebauungsplan aufgestellt. Danach wird festgesetzt, daß auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) - BauNVO 1977 - zuletzt geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) anzuwenden sind.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich, da der Bereich im wesentlichen bebaut ist.

4. Auswirkungen der Planung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Esch, Adlerweg sind keine Auswirkungen auf Boden, Klima, Luft oder Wasser zu befürchten. Durch den Bebauungsplan werden eventuell mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben verbundene schädliche Umwelteinwirkungen, z.B. durch Verkehr, Parkplätze o.ä. vermieden.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen.

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Esch, Adlerweg entstehen der Gemeinde Elsdorf keine Kosten.

Elsdorf, den 18.05.1988

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
"Esch, Adlerweg"

wurde beim Aufstellungsbeschluß am 13.04.1989 durch den Rat der Gemeinde
Elsdorf akzeptiert.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 23.11.1988 bis 23.12.1988
gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die beim Aufstellungsbeschluß akzeptierte Begründung wurde in die öffent-
liche Auslegung einbezogen. Eine Änderung war auf Grund der eingegangenen
Anregungen und Bedenken nicht erforderlich.

Die Begründung wurde demnach unverändert dem Satzungsbeschluß zugrundegelegt.

5013 Elsdorf, 22. Februar 1989


(Bürgermeister)


(Ratsmitglied)


(Gemeindedirektor)

gehört zur Verkündung
vom 26.6.89
Az. 35.2.12-3211-37/89
Der Regierungspräsident
im Auftrag:


