

Gesehen!
Köln, den 30. Juni 1981
Der Regierungspräsident
Im Auftrag *fen*

GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 41

- ORTSTEIL ESCH -

BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben der Planung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf bildet die Basis für den Bebauungsplan Nr. 41.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Es ist Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, für das von der Holzgasse, Laurentiusstraße, Gladbacher Straße, Mausweg und Reuschenberger Weg umgrenzte Gebiet ein Ortsrecht zu erhalten. Dadurch können sowohl die bereits bebauten Bereiche als auch die unbebauten Bereiche anstelle von derzeitigen Beurteilungsgrundlagen nach eindeutigen Kriterien des neuen Ortsrechts beurteilt werden. Weiterhin ist als Begründung für die Planung anzuführen, daß entsprechend der verstärkten Nachfrage nach Familienheimen die rückwärtigen Grundstücksteile von der Holzgasse durch die Erschließung der Gottfried-Kaneel-Straße einer Bebauung zugeführt werden können. Darüberhinaus sichert der Bebauungsplan die notwendigen Gemeinbedarfsflächen und beinhaltet ordnungsgemäße Verkehrsführungen.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1.1 Art und Maß der Nutzung

3.1.1.1 Art der Nutzung

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung und den Ergebnissen der Untersuchungen zum Bebauungsplanentwurf wird für das Bebauungsplangebiet "Dorfgebiet - MD" festgesetzt. Im "Dorfgebiet - MD" ist eine über das ortsübliche Maß hinausgehende Intensivviehhaltung unzulässig, wobei sich der Begriff "ortsüblich" auf den Ortsteil Esch bezieht. Die Einschränkung ist darin begründet, das Wohnen zu schützen und Beeinträchtigungen weitgehendst zu minimieren.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für die mit ** gekennzeichneten MD-Teilbereiche die in § 5 Abs. 2

- | | |
|---------------|--|
| Nr. 4 BauNVO | Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse |
| Nr. 6 BauNVO | Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen |
| Nr. 7 BauNVO | sonstige nicht störende Gewerbebetriebe |
| Nr. 10 BauNVO | Tankstellen |

aufgeführten zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Die Begründung liegt darin, daß in diesen Teilbereichen eine gewisse Entmischung angestrebt wird, um die anschließende bereits entstandene Familienheimbebauung (z.B. südlich vom Fasanenweg) und die östlich der Gottfried-Kaneel-Straße vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen nicht zu stark zu beeinträchtigen.

Für die größtenteils unbebauten Teile wird ein Nutzungsspielraum belassen, damit möglichst die individuellen Bedürfnisse potentieller Ansiedler befriedigt werden können.

In dem mit * gekennzeichneten MD-Teilbereich südlich des Fasanenweges sind von den in § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten zulässigen Nutzungen nur zulässig:

- | | |
|--------------|---|
| Nr. 3 BauNVO | sonstige Wohngebäude |
| Nr. 5 BauNVO | Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. |

Die einschränkende Gliederung erfolgt aus der Begründung, die hier größtenteils vollzogene Bebauung mit ihrem entstandenen Wohncharakter zu schützen und nicht durch störende Nutzungen zu benachteiligen.

3.1.1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich in arrondierten Bereichen an der vorhandenen Bebauung. Ansonsten ist für die vorgesehene Bebauung der Maßstab der unmittelbaren Umgebung und der des Ortsbildes zugrundegelegt, damit auch insgesamt das Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflußt wird.

3.1.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird die offene und geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Placierung der offenen und geschlossenen Bauweise wird unter den Gesichtspunkten der vorhandenen Bebauung und der gegebenen Grundstücksbreiten getroffen. Es ist unter anderem Zielsetzung, die Realisierung der Bebauung möglichst unter Respektierung der jetzigen Eigentumsverhältnisse zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich mit Ausnahme der denkmalwerten Gebäude an der Laurentiusstraße mit Baugrenzen umgrenzt, um den individuellen Spielraum für die Bebauung nicht einzuengen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der denkmalwerten Gebäude sind mit Baulinien umgrenzt, sie sollen in der jetzigen Form und Abmessung beibehalten werden.

3.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Die vorhandenen Gemeinbedarfsflächen werden entsprechend ihrer jetzigen Zweckbestimmung voll respektiert und übernommen.

3.1.4 Verkehrsflächen

Das System der Aufschließung des Gebietes ist unter Beachtung der vorhandenen Verkehrsflächen abgestellt. Um den Bedürfnissen des Fahrverkehrs, des ruhenden Verkehrs und der Fußgänger gerecht zu werden, ist es erforderlich - bedingt durch die Enge der jetzigen Straßenquerschnitte im Bereich Fasanenweg - Gottfried-Kaneel-Straße - Privateigentum in Anspruch zu nehmen. Hierdurch werden verkehrs- und funktionsfähige Verbindungen hergestellt, die desweiteren zusätzliche Bauflächen ermöglichen.

Für den Knotenpunkt Mausweg/Fasanenweg wird eine ordnungsgemäße Ausbildung erforderlich. Das bedingt die fahrwegmäßige Abbindung des "Reuschenberger Weges", der nur noch als Fußweg an den Knoten angebunden wird. Durch diese Maßnahme wird die Sicherheit des Verkehrs in diesem Bereich verbessert.

ÄNDERUNG NACH
OFFENLEGUNG:

 STREICHUNG

 ERGÄNZUNG



~~Damit für landwirtschaftliche Fahrzeuge die Verbindung an das umgebende Flurnetz gesichert bleibt, dürfen diese den abgebundenen Teil des "Reuschenberger Weges" im Richtungsverkehr befahren.~~

Dieser v.g. Absatz erhält aufgrund des Ratsbeschlusses vom 12.11.1980, Tagesordnungspunkt 6a, Ziffer 5 folgende Fassung:

"Damit für landwirtschaftliche Fahrzeuge die Verbindung an das Flurnetz bleibt, dürfen diese und auch der jeweilige Eigentümer des bebauten Grundstückes Ecke Fasanenweg/Reuschenberger Weg den abgebundenen Teil des "Reuschenberger Weges" befahren. Nähere Einzelheiten bleiben einer Verkehrsregelung durch das Straßenverkehrsamt vorbehalten."

Ruhender Verkehr

Die bereits vorhandenen Stellplätze an der Turnhalle werden übernommen. Durch die Anordnung von Parkbuchten werden weitere Abstellflächen für den ruhenden Verkehr geschaffen.

3.1.5 Öffentliche Grünflächen

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche zwischen Gottfried-Kaneel-Straße und Reuschenberger Weg ist im Eigentum der Gemeinde. Sie dient der Unterstützung von "Freizeit und Erholung" und integriert die angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen.

3.1.6 Bindungen für Bepflanzungen

Die Eingrünung mit landschafts- und standortgerechter Bepflanzung ist vorgesehen, um einen gestalteten Übergang zur freien Landschaft zu sichern und somit eine Eingliederung ins Landschaftsbild zu gewährleisten.

3.1.7 Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit einem Maximalmaß festgesetzt, damit die Kellergeschosse nicht zu stark aus dem umgebenden Erdreich herausgehoben werden. Damit wird erzielt, daß das Orts- und Straßenbild gewahrt bleibt.

3.2 Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 103 BauONW)

3.2.1 Dachneigungen

Die Festsetzung der Dachneigungen in arrondierten Bereichen orientiert sich möglichst am Bestand.

In den überwiegend noch zu arrondierenden Teilbereichen werden für ein- und zweigeschossige Gebäude unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt. Die Begründung ist darin zu sehen, daß bei eingeschossigen Gebäuden der Dachausbau allgemein erwünscht und ermöglicht werden soll, während bei zweigeschossigen Gebäuden der Dachausbau vermieden werden soll. Es kommt hinzu, daß dadurch die ein- und zweigeschossigen Gebäude sich in der Höhenentwicklung nicht allzu stark unterscheiden.

4. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne des § 39 b BBauG ff, und zwar Bau- und Pflanzgebot (§ 39 b), Nutzungsgebot (§ 39 c), Abbruchgebot (§ 39 d), Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 39 e) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in den zu erwartenden Zeiträumen nicht erfolgen, so behält sich die Gemeinde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 39 bis 39 e BBauG vor.

5. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Sollten sich bei der Verwirklichung nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von Bürgern ergeben, wird die Gemeinde Elsdorf gemäß § 13 a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Sollte eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis nicht erreicht werden, so beabsichtigt die Gemeinde, um die Verwirklichung des Planes sicherzustellen, eine Umlegung nach § 45 BBauG durchzuführen.

7. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Die notwendige Infrastruktur (BBauG § 9 a) ist gegeben, sie wird im Zuge der Realisierung der Planung ergänzt und verbessert.

8. Kosten und Finanzierung

Die überschläglich ermittelten Kosten, die in erster Linie für die Erschließung entstehen, betragen voraussichtlich ca. DM 430.000,--.

Diese Aufwendungen werden aus laufenden Haushaltsmitteln und durch Erschließungsbeiträge finanziert.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 wurde beim Aufstellungsbeschluß am 23.4.1980 durch den Rat der Gemeinde Elsdorf akzeptiert und in die Öffentliche Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 12.08.1980 bis 15.09.1980 einbezogen.

Die Begründung wurde durch das Ergebnis der öffentlichen Auslegung geringfügig geändert (Reuschenberger Weg für landwirtschaftliche Fahrzeuge frei).

Die geänderte Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 wurde demnach dem Satzungsbeschluß am 12.11.1980 zugrundegelegt.

5013 Elsdorf, den 12.11.1980



(Bürgermeister)





(Ratsmitglied)



(Gemeindedirektor)

29.11.1979