

G e m e i n d e E l s d o r f

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Berrendorf, Im Hostert“

1. Allgemeines

Der Bereich zwischen der Grouvener Straße, der vorhandenen Bebauung „Blumenstraße“ und der Straße „Im Schildgen“ im Ortsteil Berrendorf ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf unter Berücksichtigung eines hier ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Nachdem der Betrieb nun endgültig die Landwirtschaft aufgegeben hat, kann dieser Bereich städtebaulich sinnvoll abgerundet werden. Die geänderten Planziele werden in der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt, die hier anstelle von „Fläche für die Landwirtschaft“ Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, in geringem Umfang Gewerbegebiet (GE) sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorsieht.

Im z.Z. noch verbindlichen Gebietsentwicklungsplan des Regierungspräsidenten Köln, TA „Kreisfreie Stadt Köln, Kreisfreie Stadt Leverkusen, Erftkreis, ...“ ist die Ortslage Berrendorf einschließlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich (WSB) dargestellt. In der in Aufstellung befindlichen Überarbeitung des Gebietsentwicklungsplanes wird der Planbereich dem allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Die Bezirksplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 11.3.1996 (Az.: 62.6-1.13 04) und 15.7.1997 (Az.: 62.6-1.13 04) der Gemeinde Elsdorf mitgeteilt, daß das Planvorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in Verbindung mit der 16. Änderung dieses Planes entwickelt.

2. Bisheriges Planverfahren

Der Bau- und Planungsausschuß des Rates der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.08.1997 den Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan gefaßt.

Die öffentliche Auslegung des Planes gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 15.06. - 15.07.1998 stattgefunden. Nach Abschluß des Offenlegungsverfahrens beschloß der zuständige Ausschuß auf Grund geänderter Planvorstellungen im Hinblick auf die Erschließung des westlichen Planbereiches eine geänderte Straßenführung.

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung berührt werden, wurde eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll der Nordosten der Ortslage Berrendorf städtebaulich sinnvoll erschlossen und baulich abgerundet werden. Mit der Ausweisung zusätzlicher Baugebiete wird der Nachfrage nach weiterem Bauland in der Gemeinde Elsdorf und hier insbesondere im Ortsteil Berrendorf entsprochen.

Neben zusätzlichen Grundstücken für den Wohnungsbau wird angrenzend an die Grouvener Straße Gewerbegebiet ausgewiesen, um hier insbesondere ortsansässige Betriebe, die innerhalb der Ortslage keine Entwicklungsmöglichkeiten haben, anzusiedeln.

Durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine landschaftsgerechte Eingrünung der bebauten Ortslage als Abschirmung zur freien Feldlage hin angestrebt.

Der im Plangebiet vorhandene Graben soll dauerhaft in seinem Bestand gesichert und durch entsprechende Randstreifen ökologisch aufgewertet und zur Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers aus den angrenzenden geplanten Baugebieten genutzt werden.

4. Beschreibung der Planinhalte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 9,0 ha groß.

Im Bebauungsplan wird in Übereinstimmung mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes überwiegend allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Dieses WA-Gebiet soll der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern dienen. Es wird daher eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise wird so eingeschränkt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Damit hier eine dem ursprünglichen dörflichen Charakter der Ortslage Berrendorf entsprechende Wohnbebauung entsteht, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf zwei beschränkt. Damit soll sowohl der Maßstab der zukünftigen Bebauung als auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen an dieser Stelle auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt werden.

Um Störungen der Wohnruhe zu vermeiden, werden die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten „Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ ausgeschlossen.

Das WA-Gebiet westlich der Straße „Zum Hostert“ ist bereits bebaut. Da hier u.a. auch ein zweigeschossiges Wohngebäude vorhanden ist, wird für diesen Bereich eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Auf die Festlegung der Bauweise konnte verzichtet werden, da die Bauzeile entlang der Straße „Im Hostert“ bereits vollständig bebaut ist.

Der Planbereich südwestlich angrenzend an die Bebauung entlang der Straße „Im Hostert“ wird entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes und aufgrund der Prägung durch einen benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Immissionsschutzes wird festgesetzt, daß im MD-Gebiet die gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Im MD-Gebiet festgesetzt wird in Anpassung an die vorhandene Bebauung eine max. zweigeschossige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Entsprechend der Eigenart des Gebietscharakters werden hier tiefere überbaubare Flächen (20,0 m) als im benachbarten WA-Gebiet (16,0 m) ausgewiesen. Darüber hinaus läßt die Grundflächenzahl 0,6, die aufgrund der Vorgaben der Baunutzungsverordnung festgesetzt wurde, gegenüber der im WA-Gebiet festgesetzten GRZ 0,4 eine intensivere bauliche Nutzung der Grundstücke zu.

Der bereits überwiegend bebaute Bereich an der Grouvener Straße wird unter Berücksichtigung der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet für eine max. zweigeschossige

Bebauung in offener Bauweise ausgewiesen. Auf eine Einschränkung der offenen Bauweise wurde aufgrund der vorhandenen Bebauung verzichtet.

MI-Gebiet wird auch im Bereich des vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofes ausgewiesen, damit hier in den bestehenden Gebäuden weiterhin eine gewerbliche Nutzung erfolgen kann. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes und der benachbarten Bebauung im WA-Gebiet wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

In beiden Mischgebieten werden aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Wohnruhe in den benachbarten WA-Gebieten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten für nicht zulässig erklärt.

Im Nordosten des Plangebietes an der Grouvener Straße wird angrenzend an den vorhandenen Gewerbebetrieb zusätzliches Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Dieses Gewerbegebiet wird aus Gründen des Immissionsschutzes in Bezug auf die zulässige Nutzung auf der Grundlage des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.3.1990 in die Nutzungszonen 1 bis 3 gegliedert. Eine Umstellung der Gliederung auf den während des Verfahrens veröffentlichten Abstandserlaß vom 2.4.1998 erfolgte nicht, da sich für das Plangebiet im Hinblick auf den angestrebten Immissionsschutz keine wesentlichen Änderungen ergeben würden und die bisherige Gliederung mit der für den Immissionsschutz zuständigen Fachbehörde abgestimmt wurde.

Es wird ausdrücklich festgesetzt, daß der in der Zone 1 gelegene Autolackierbetrieb einschließlich möglicher Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig ist.

Abweichend von der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Höchstgrenze der Grundflächenzahl im GE-Gebiet von 0,8 wird hier als GRZ 0,6 festgesetzt, damit eine allzu verdichtete Bebauung verhindert wird.

Um allzu hohe Gebäudekörper im Plangebiet zu verhindern, werden im WA-, MD- und MI-Gebiet die Traufhöhen der zulässigen Wohnbebauung in Abhängigkeit von der Geschossigkeit begrenzt. Diese Höhen gelten jedoch nicht für die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhandenen Wohngebäude.

Für die im Gewerbegebiet zulässigen Bauvorhaben wird eine max. Gebäudehöhe von 11,0 m festgesetzt, da hiermit auch Hallen errichtet werden können, für die die in den anderen Baugebieten festgesetzten Traufhöhen nicht ausreichen würden. Es wird ausdrücklich festgelegt, daß im GE-Gebiet für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden kann.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine in Ost- Westrichtung verlaufende Verbindungsstraße von der Grouvener Straße zur Straße „Im Schildgen“. Von dieser Haupteerschließungsstraße zweigen Stichstraßen zur inneren Erschließung des zukünftigen Baugebietes ab.

Bis auf den Teil der Grouvener Straße (K 33), der die östliche Grenze des Plangebietes darstellt und die Erschließungsstraße im Gewerbegebiet sind alle übrigen Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Es sind Breiten von überwiegend 7,5m (GE-Gebiet 8,5m) für die Verkehrsflächen festgesetzt. Von der Haupteerschließungsstraße abzweigende Wohnstraße werden auch mit 6,0m Breite ausgewiesen. Für die beiden kurzen Stichstraßen im westlichen Planbereich mit Längen unter 40,0m ist eine Breite von 4,5m ausreichend. Im Plangebiet sind an verschiedenen Stellen Aufweitungen der Verkehrsflächen zur Anlage von Stellplätzen vorgesehen.

Im westlichen Plangebiet ist eine Grünfläche in einer Größe von ca. 220 m² zur Anlage eines Kleinkinderspielplatzes ausgewiesen. Diese grenzt unmittelbar an einen in Nord- Südrichtung entlang des vorhandenen Grabens verlaufenden Grünzug, der der inneren Durchgrünung des Baugebietes und der Freihaltung des Grabens und der Uferrandstreifen dient. Innerhalb dieser Grünfläche soll bachbegleitend ein Fußweg angelegt werden.

Der Wirtschaftsweg am nördlichen Rand des Plangebietes, der bisher spitzwinklig auf die Grouvener Straße (K 33) auftraf, soll zukünftig über die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes verkehrsgerecht an die K 33 angebunden werden. Der Wirtschaftsweg ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Eine weitere öffentliche Grünfläche, die Ausgleichsfunktionen erfüllt und ebenfalls der inneren Durchgrünung des Plangebietes dient, ist in einer Größe von ca. 175m² ist im Bereich des „Eulenturmes“ vorgesehen.

5. Belange des Landschaftsschutzes

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wird im Plangebiet ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgen der insbesondere durch zusätzliche Versiegelungen bedingt ist. Dem Plangebiet wurde in der Abwägung mit anderen Standorten für mögliche Baugebietserweiterungen der Vorrang eingeräumt, weil hier Siedlungsansätze wie die Bebauung an der Straße „Im Hostert“ oder der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb bereits vorhanden sind, der Anschluß an das vorhandene Kanalnetz möglich ist und keine Landschaftsstrukturen von besonderer ökologischer Bedeutung betroffen werden.

Der Bebauungsplan liegt teilweise im Bereich des Landschaftsplanes 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhen“ des Erftkreises. Er ist Teil einer Fläche, für die im Landschaftsplan das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt ist. Außerhalb des Plangebietes ist entlang des Giesendorfer Fließes die Pflanzung von Gehölzen festgesetzt.

Zum Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Planentwurfes der ersten Offenlage ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, in dem der Umfang des möglichen Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt und der erforderliche Ausgleich nach der von der Landesregierung NRW herausgegebenen Arbeitshilfe „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ ermittelt wurde.

Danach soll ein Teil des Ausgleiches auf den nachfolgend aufgeführten vier Flächen, die für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden und verschiedenen Maßnahmenbereichen zugeordnet werden, erfolgen:

Der Bereich A ist mit 816 qm als Ausgleichsfläche für den Eingriff des Straßenbaues in den Baugebieten festgesetzt. Auf der vorhandenen Fettweide soll eine Obstwiese angelegt werden. Die vorhandenen Obstgehölze sind zu erhalten.

Der Bereich B ist mit 599 qm als Ausgleich für die mögliche bauliche Nutzung in den Baugebieten festgesetzt. Auf der vorhandenen Fettweide ist eine Obstwiese anzulegen.

Der Bereich C wird unterteilt in die Teilflächen C und C1. Die Fläche C wird mit 1.805 qm als Ausgleich für den Eingriff des Straßenbaus, die Fläche C1 mit 496 qm für die mögliche bauliche Nutzung in den Baugebieten festgesetzt. Es ist eine Bepflanzung mit bodenständigen Gehölzen vorgesehen.

Der Bereich D wird unterteilt in D und D1. Die Teilfläche D ist mit 325 qm als Ausgleich für den Eingriff des Straßenbaus im Gewerbegebiet, die Teilfläche D1 für den Ausgleich des Eingriffs durch die bauliche Nutzung im GE-Gebiet festgesetzt.

Da diese Maßnahmen alleine nicht ausreichen, um den möglichen Eingriff zu kompensieren, werden auf den privaten Grundstücken am Rande des Baugebiets Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, die durch ihre Anordnung eine Eingrünung des Baugebietes und eine landschaftsgerechte Abschirmung zum Außenbereich hin bewirken sollen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, daß auf den zukünftigen Baugrundstücken im WA-Gebiet 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche (einschließlich der evtl. festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) mit Feldgehölzen und je angefangene 400 qm mit einem zusätzlichen Laubbaum zu bepflanzen sind.

Auf den bisher unbebauten Grundstücken im GE-Gebiet sind 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche (ebenfalls einschließlich der evtl. festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) durch Anpflanzungen ökologisch aufzuwerten.

Da es sich bei den im Plangebiet ausgewiesenen MI- und MD-Gebieten überwiegend um bereits bebaute Grundstücke bzw. Flächen mit vorhandenem Gehölzbestand handelt, wurde hier auf besondere Festsetzungen zur Anreicherung der Landschaft verzichtet.

Der Bereich des offenen Grabens, der in Nordsüd-Richtung das Plangebiet durchquert, wird einschließlich vorhandener Randstreifen und des östlich angrenzenden unbefestigten Wirtschaftsweges als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche wird von der Gemeinde durch zusätzliche Bepflanzungen entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ökologisch aufgewertet.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen kleineren Grünflächen werden ebenfalls landschaftsrecht durch die Gemeinde angelegt.

Das im Einmündungsbereich der westlichen Erschließungsstraße in die Straße „Im Schildgen“ vorhandene turmartige Gebäude einer ehemaligen Umformerstation, das als Vogelbrutstätte von Bedeutung ist, wird erhalten.

Innerhalb der neu anzulegenden Verkehrsflächen wird die Gemeinde Straßenbäume anpflanzen, deren genaue Standorte im Hinblick auf zukünftig erforderliche Garagen und Grundstückszufahrten im Bebauungsplan nicht festgelegt wurden.

Die aufgeführten Maßnahmen führten nicht zu einem vollständigen Ausgleich des gesamten auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung ersten Offenlage möglichen Eingriffs.

Für die Baumaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken wäre zum vollständigen Ausgleich eine zusätzliche Feldgehölzanpflanzung auf Ackerflächen von ca. 960 qm notwendig gewesen, für die Baumaßnahmen in den Wohngebieten eine Feldgehölzanpflanzung von 7.680 qm.

Durch die in dem überarbeiteten Bebauungsplan (Stand der zweiten Offenlage) vorgesehene Straßenführung verringert sich geringfügig der Straßenflächenanteil.

Die im Bereich des Grabens vorgesehene Grünfläche wird in südlicher Richtung um ca. 300 m² vergrößert. Die östlich daran angrenzende vorhandene Feldgehölzhecke (ca. 80 m²), die nach dem Planentwurf der ersten Offenlage mit einer Verkehrsfläche überplant wurde und daher ausgeglichen werden mußte, kann nun in ihrem Bestand erhalten werden.

Im westlichen Plangebiet wurde zusätzlich anstelle von bisher Baugebiet ein Kleinkinderspielplatz in einer Größe von ca. 220 m² ausgewiesen.

Auf Grund dieser Planänderungen ist auch ohne rechnerischen Nachweis erkennbar ist, daß sich die Eingriffs- /Ausgleichsbilanz gegenüber dem Bebauungsplanentwurf der ersten Offenlage verbessert hat und das Ausgleichsdefizit weiter abgebaut wird. Auf eine Überarbeitung des landschaftspflegerischen Begleitplanes wurde daher verzichtet.

Im Rahmen der Abwägung aller Belange hat sich der Rat der Gemeinde Elsdorf dafür entschieden, dem Belang der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Bereitstellung dringend benötigter Baugrundstücke in diesem Planverfahren den Vorrang vor den Belangen des Landschaftsschutzes einzuräumen und auf einen 100 %igen Ausgleich des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt, der u.a. eine weitere Verteuerung der zukünftigen Baugrundstücke mit sich bringen würde und damit dem in § 1 (5) BauGB enthaltenen Ziel der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung entgegensteht, zu verzichten.

6. Abwasserbeseitigung

Der Planbereich soll an die Mischwasserkanalisation der Ortslage Berrendorf angeschlossen werden. Das zukünftige Baugebiet ist im Generalentwässerungsplan für Berrendorf, der mit Bescheid der Bezirksregierung Köln vom 27.12.1982, Az. 54.2 CZ-3.1 (3.4) - 15 (1477) genehmigt wurde, enthalten. Damit ist gem. § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz NW grundsätzlich der Ausnahmetatbestand für die Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder ortsnahen Einleitung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers in ein Gewässer gegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein offener Graben, der in das Giesendorfer Fließ einmündet und nach einer Untersuchung durch ein von der Gemeinde beauftragtes Ingenieurbüro in der Lage ist, das in den unmittelbar angrenzenden WA-Gebieten anfallenden unverschmutzte Niederschlagswasser aufzunehmen und abzuleiten. Entsprechende Einleitungsanträge gem. §§ 2, 3 und 7 LWG wurden bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde gestellt.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes erfordert den Erwerb von Straßenland sowie den Ausbau der Kanalisation und der Verkehrsflächen im Plangebiet.

Die Erschließungskosten werden entsprechend den §§ 127 bis 135 BauGB, die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen für den Naturschutz entsprechend den §§ 135 a bis 135 c BauGB und den entsprechenden Satzungen der Gemeinde abgerechnet.

Da im Haushalt der Gemeinde Elsdorf für das Jahr 1999 keine Haushaltsmittel für die Erschließung des Plangebietes enthalten sind, ist frühestens im Jahre 2000 mit der Erschließung, die voraussichtlich abschnittsweise erfolgt, zu rechnen.

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Gemeinde geht davon aus, daß aufgrund der Eigentumsverhältnisse die Erschließung und die bauliche Nutzung auch ohne ein derartiges Verfahren durchgeführt werden kann.

Aufgestellt im März 1998
Geändert im Februar 1999

Gemeinde Elsdorf
Der Bürgermeister
-Bauamt-