

BEGRÜNDUNG

(fortgeschrieben im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 2 a (7) BBauG)

1. Vorgaben zur Planung

Die Gemeinde Elsdorf verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der für das Bebauungsplangebiet "Gemischte Baufläche" enthält. Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit bildet der Flächennutzungsplan die Basis für den Bebauungsplan Nr. 45.

Im Jahre 1970 hat die frühere Gemeinde Elsdorf einen Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet bearbeitet, der jedoch nicht zur Rechtskraft geführt worden ist. Die damals vorgesehenen Verkehrsflächenerweiterungen und daraus resultierenden Gebäudeabbrüche sind nicht mehr aktuell.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Es ist u.a. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, unter Zugrundelegung der rechtswirksamen vorbereitenden Bauleitplanung die noch mögliche Bebauung von Restflächen entlang des Stadionwegs wie auch der Behrgasse nach notwendigen städtebaulichen Kriterien sicherzustellen. Darüber hinaus ist das Bebauungsplangebiet überwiegend als Innenbereich nach § 34 BBauG einzustufen. Es ist daher eine wesentliche Zielsetzung dieses Bebauungsplanes, für das Gebiet ein Ortsrecht zu schaffen, damit die mögliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach eindeutigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beurteilt werden kann.

Bedingt durch die in Teilbereichen vorhandene beziehungsweise vorgesehene Wohnbebauung hat dieser Bebauungsplan dementsprechende Anforderungen mit zu erfüllen. Es werden zu diesem Zwecke die der verbindlichen Bauleitplanung zur Verfügung stehenden Gesetzgebungen insoweit herangezogen (wie z. B. Ausschluß störender Nutzungen), daß eine Benachteiligung der Wohnbebauung vermieden wird.

Global gesehen stellt der Bebauungsplan Nr. 45 die Grundlage für eine städtebauliche Ordnung dar.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung und den Ergebnissen der Untersuchungen zum Bebauungsplanentwurf wird für dieses Bebauungsplangebiet MD - Dorfgebiet festgesetzt.

In dem mit MD * gekennzeichneten Dorfgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO von den in § 5 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen nur die

- Nr. 2 BauNVO Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- Nr. 3 BauNVO sonstige Wohngebäude
- Nr. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 6 BauNVO Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen,
- Nr. 7 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 8 BauNVO Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nr. 9 BauNVO Gartenbaubetriebe und
- Nr. 10 BauNVO Tankstellen

zulässig.

Die vorgenommene Gliederung wird damit begründet, daß einerseits in diesen Teilbereichen die ausgeschlossenen Nutzungen

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude und
- Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

nicht existent sind und andererseits die Zielsetzung besteht, das Wohnen zu schützen und Beeinträchtigungen weitgehend zu minimieren. Der belassene Nutzungsspielraum beinhaltet die Berücksichtigung individueller Bedürfnisse der Bewohner. Es wird in diesem Zusammenhang nochmals darauf hingewiesen, daß bestehende Nutzungen nicht eingeengt werden. Darüber hinaus ist der hier entstandene gebietstypische Charakter planungsrechtlich voll berücksichtigt worden.

In dem mit MD ** gekennzeichneten Dorfgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO von den in § 5 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen nur die

- Nr. 3 BauNVO sonstige Wohngebäude
- Nr. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 6 BauNVO Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen
- Nr. 7 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Nr. 8 BauNVO Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

Diese weitergehende Gliederung wird damit begründet, eine weitere Entmischung zugunsten der umliegenden Wohnbebauung zu erreichen. Es ist dabei beachtet worden, daß ein adäquater Nutzungsspielraum verbleibt und bestehende Nutzungen möglichst nicht eingeengt werden.

In dem mit MD *** gekennzeichneten Dorfgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO von den in § 5 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen nur die

Nr. 3 BauNVO	sonstige Wohngebäude
Nr. 5 BauNVO	Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
Nr. 8 BauNVO	Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

Diese einschränkende Gliederung wird damit begründet, die Wohnbebauung beziehungsweise Familienheimbebauung zu schützen und nicht weiter durch störende Nutzungen zu belasten. Die Wohnnutzung hat hier Priorität.

Abschließend wird nochmals darauf hingewiesen, daß es u. a. Zielsetzung dieses Bebauungsplanes ist, sowohl die Belange der Wirtschaft als auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

3.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich in arrondierten Bereichen an der vorhandenen Bebauung. Für die sonstigen noch zu bebauenden Grundstücke - wie z. B. entlang des Stadionwegs und der Behrgasse - wird der Charakter für eine Familienheimbebauung zugrundegelegt. Darüber hinaus ist insgesamt für die vorgesehene Bebauung der Maßstab der unmittelbaren Umgebung und der des Ortsbildes zugrundegelegt, damit auch insgesamt das Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflußt wird. Da das Gebiet in einer Bebauungsrandzone liegt, ist eine maßstabsorientierte Einbindung von wesentlicher Bedeutung.

Die Ausweisung einer zwingenden Zweigeschossigkeit beziehungsweise einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung entlang der Gladbacher Straße ist aus der Bestandssituation abgeleitet worden. Es ist dabei Zielsetzung, daß sich ergänzende Baumaßnahmen an den entstandenen Maßstabscharakter anpassen.

3.1.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird die offene und geschlossene Bauweise festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird beispielsweise im Bereich der Gladbacher Straße die geschlossene Bauweise ausgewiesen. Ansonsten ist in Anlehnung der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich der Behrgasse und des Stadionwegs die offene Bauweise festgesetzt worden. ~~Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern im Innenbereich entlang der Bundesbahn wird damit begründet, daß hier eine allzu starke bauliche Verdichtung vermieden wird. Der in diesem Teilbereich entstandene Gebietscharakter soll durch diese Festsetzung gewahrt bleiben.~~

Die eingeschränkte Beteiligung gem. § 2 a (7) BBauG führte in dem angesprochenen Teilbereich zu den nachfolgenden Änderungen bzw. Ergänzungen:

Die Festsetzung von Hausgruppen im Innenbereich entlang der Bundesbahn wird damit begründet, daß für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Angebot von verschiedenen Hausformen je nach den zu erwartenden individuellen Wünschen und Erfordernissen gegeben ist. Durch die Festsetzung "Hausgruppe" wird neben den Festsetzungen "geschlossene Bauweise" und "offene Bauweise" eine weitere Steuerung vorgenommen, um möglichst viele Bauweisen zu erreichen.

Durch die Festsetzung der offenen beziehungsweise geschlossenen Bauweise kann auf die bestehende Parzellenstruktur Rücksicht genommen werden.

Entlang der Gladbacher Straße wird überwiegend eine Baulinie festgesetzt, damit hier die intakten Straßenfluchten weiterhin gesichert bleiben. Ansonsten werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen umgrenzt, um den individuellen Spielraum für die Bebauung nicht einzuschränken.

GGa - Gemeinschaftsgaragen

Durch die ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen einschließlich ihrer Zuordnung werden die notwendigen privaten Einstellplätze für bestimmte Hauszeilen bereitgestellt.

3.1.3 Die Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes ist durch die außerhalb des Bebauungsplangebiets liegende Gladbacher Straße, Behrgasse und Stadionweg gesichert. Im Einmündungsbereich Stadionweg/Behrgasse wird eine Radienausbildung notwendig. Dazu ist es erforderlich, geringe Privatflächen in Anspruch zu nehmen.

3.1.4 Die Versorgungsflächen

Die im Bebauungsplan enthaltene Versorgungsfläche für eine Trafostation ist durch die Standortvorgabe des Versorgungsträgers begründet.

3.1.5 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastenden Flächen

Die existenten Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksteil des hier ansässigen Bankunternehmens werden durch den Bebauungsplan weiterhin planungsrechtlich respektiert. Folglich wird die jetzt schon vorhandene und ausgebaut private Erschließungsfläche zwischen Behrgasse und dem Stellplatzbereich ebenfalls voll berücksichtigt. Es besteht hier keine Veranlassung dazu, diese private Grunddienstbarkeitsfläche in öffentliche Verkehrsfläche umzuwidmen.

Um die Erschließung der möglichen einzelnen Anlieger im Innenbereich zu sichern, wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger festgesetzt. Es soll dadurch sichergestellt werden, daß die Anlieferung im Innenbereich sowie das Anfahren der Garagen und auch die fußläufige Erreichbarkeit vorgenommen werden können. Es besteht hier keine Veranlassung, öffentliche Verkehrsflächen auszuweisen.

3.1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um eine optische Abschirmung zu der tangierenden Eisenbahnstrecke zu erzielen, wird ein dementsprechender Bepflanzungsbereich ausgewiesen. ~~Darüber hinaus kann die in diesem Bereich vorgesehene Schallschutzmauer ebenfalls abgegrünt werden, was zweifelsohne mit zu einer Bereicherung der Wohnumfeldsituation beiträgt.~~

Desweiteren soll durch die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen entlang der südlichen und östlichen Grenze der Grundstücke Nr. 417, 439 - 441 eine Abschirmung gegenüber der z. T. vorhandenen Bebauung gesichert werden. Darüber hinaus tragen derartige Bepflanzungsmaßnahmen zu einer allgemeinen Aufwertung innergebietlicher Grünsubstanz mit bei.

3.1.7 Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden mit einem Maximalmaß festgesetzt, damit die Kellergeschosse nicht zu stark aus dem umgebenden Erdreich herausgehoben werden können. Damit wird erreicht, daß das Orts- und Straßenbild gewahrt bleibt. Außerdem wird dadurch verhindert, daß nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch allzu starkes Herausheben der Kellergeschosse erfolgen.

4. Erläuterungen zum vorgeschlagenen Schallschutz

Durch die Bundesbahnstrecke Neuß-Düren entstehen geringfügige Lärmwirkungen auf den unmittelbar angrenzenden Parzellen Nr. 439 und Nr. 442. Es wird daher empfohlen, die Fenster von Wohn- und Schlafräumen, die zu der Bundesbahn ausgerichtet sind, als Schallschutzfenster mit einem Schalldämm-Maß von $R_w \geq 30$ dB (mind. Schallschutzklasse 2) auszubilden.

In diesem Zusammenhang bleibt zu erwähnen, daß der heute übliche Einbau von Isolierverglasungen den o.g. Ansprüchen genügt.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflusst werden, wird die Gemeinde Elsdorf gemäß § 13 a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 ff BBauG werden nicht erforderlich.

8. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Die notwendige Infrastruktur ist gegeben. Sie wird lediglich im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ergänzt und verbessert.

9. Kosten und Finanzierung

Kosten entstehen der Gemeinde Elsdorf nicht.

Die Begründung vom 20.04.1982 zum Bebauungsplan Nr. 45 "Elsdorf, Gebiet Stadionweg/Behrgasse" wurde beim Aufstellungsbeschluß am 12.05.1982 durch den Rat der Gemeinde Elsdorf akzeptiert und in die öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom

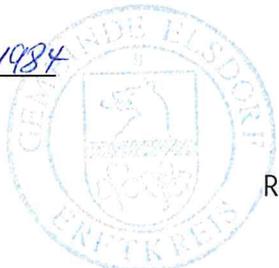
14.09.1982 bis 15.10.1982

einbezogen.

Eine Änderung der Begründung war aufgrund von eingegangenen Anregungen und Bedenken erforderlich. Die Begründung wurde demnach geändert dem Satzungsbeschluß am 19.12.1984 zugrundegelegt.

5013 Elsdorf, den 19. Dez. 1984

J. V. M...
Bürgermeister



W...
Ratsmitglied

[Signature]
Gemeindedirektor

~~Gesehen!
Köln, den 10.4. 1985
Der Regierungspräsident
im Auftrag:~~
[Red signature]