

BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben zur Planung

Die Gemeinde Elsdorf verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der für das Bebauungsplan-Gebiet gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen enthält. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Vor der Gebietsneuordnung hat die frühere Gemeinde Esch für das gleiche Gebiet einen Bebauungsplan Nr. 4 erarbeitet, der nicht zur Rechtskraft geführt worden ist. Es sind jedoch Bauvorhaben nach diesem Bebauungsplan-Entwurf zugelassen worden.

2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Es ist Ziel und Zweck der Planung, daß für das Gebiet zwischen Gladbacher Straße, Frankenstraße, Angelsdorfer Flies und Mausweg ein Ortsrecht geschaffen wird, damit einerseits an den Nahtstellen zwischen dem Dorfgebiet mit aktiven landwirtschaftlichen Betrieben und dem daran anschließenden Wohngebiet mit bestehenden reinen Wohngebäuden eindeutige Festsetzungen getroffen werden und andererseits die anstehenden Vorhaben in dem nicht bebauten Gebiet eindeutig auf der Basis des Bebauungsplanes beurteilt werden können. Der nicht rechtskräftig gewordene frühere Bebauungsplan Nr. 4 ist, wie unter Punkt 1 bereits erwähnt, bisher für die Beurteilung von Vorhaben herangezogen worden, obwohl inzwischen veränderte Verhältnisse in Bezug auf Umweltschutz und Verträglichkeiten von baulichen Nutzungen entstanden sind.

Schließlich ist als Begründung für die Planung anzuführen, daß außer der Erschließungsanbindung an den Mausweg noch eine weitere funktionsfähige Erschließung gefunden werden sollte. Rücksprachen mit dem Landesstraßenbauamt haben ergeben, daß die Anbindungen an die Gladbacher Straße, die als Landstraße 277 klassifiziert ist, unzureichend sind und bei Gesamtbebauung des Gebietes in der gegebenen Form nicht verbleiben können bzw. entlastet werden müssen. Die Anbindung des Fasanenweges an die Gladbacher Straße ist unzureichend, der Knoten kann wegen bestehender Bebauung nicht aufgeweitet werden. Das Teilstück des Fasanenweges soll also von dem Einmündungsbereich Mauritiusweg bis zur Gladbacher Straße im Richtungsverkehr von Westen nach Osten gewidmet werden, damit die Gefahrenpunkte im Anbindungsbereich an die Gladbacher Straße wesentlich vermindert werden können. Der Einbindungsbereich des Mausweges in die Gladbacher Straße ist ebenso unzureichend und unbefriedigend. Aus diesem Grunde nimmt die Planung entgegen dem früheren Bebauungsplan Nr. 4 eine weitere Anbindung des Gebietes im Osten an die Frankenstraße auf. Bei der Frankenstraße handelt es sich um die

Kreisstraße 38, die an dieser Stelle optimal angebunden werden kann. Eine Abstimmung mit der Kreisverwaltung bezüglich des Knotens ist erfolgt. Somit kann später das Gebiet von mehreren Punkten aus erschlossen werden, so daß die vorhandenen Anbindungspunkte im Bereich der Gladbacher Straße (L 277) wesentlich entlastet werden können.

Schließlich ist als Begründung für die Planung ein größerer zusammenhängender Grundbesitz der Gemeinde maßgebend. Mit der Zurverfügungstellung von preiswerten Baugrundstücken kann die Gemeinde regulierend auf den Grundstücksmarkt einwirken und gleichzeitig erzielen, daß damit sozial schwächere Schichten in den Besitz von Baugrundstücken gelangen und Eigentum bilden können.

2.1 Begründung der Planinhalte

Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Zur Art der baulichen Nutzung

Als bauliche Nutzungsarten sind entsprechend dem Flächennutzungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) enthalten. Die Abgrenzungen für die Arten der baulichen Nutzungen sind weitgehend durch die gegebene Bebauung bedingt. In Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt und der Landwirtschaftskammer sind die Dorfgebiete fast ausschließlich auf die bestehenden gemischten baulichen Nutzungen beschränkt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen zu den Allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig mit Ausnahme von

- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 5 Tankstellen
- Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden den Charakter des Wohngebietes stören und sind aus Gründen des Emissionsschutzes nicht zulässig.

Im Dorfgebiet (MD) ist eine über das ortsübliche Maß hinausgehende Intensivviehhaltung unzulässig, wobei sich der Begriff "ortsüblich" auf den Ort Esch bezieht.

In den mit * gekennzeichneten Dorfgebieten (MD) sind von den in § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig:

- Nr. 3 sonstige Wohngebiete und
Nr. 4 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

damit ein Übergang zwischen den Wohngebieten und den Dorfgebieten mit stärker gemischter Nutzung erfolgen kann. Es handelt sich um die rückwärtigen Grundstücke und Grundstücksteile südlich des Ostteiles der Gladbacher Straße und westlich der Frankenstraße als Übergangsbereiche zu den Allgemeinen Wohngebieten.

In den mit ** gekennzeichneten Dorfgebieten (MD) sind von den in § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig:

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

Die Begründung liegt darin, daß in diesen Gebieten eine gewisse Entmischung angestrebt wird, um die anschließenden Wohngebiete nicht zu stark zu beeinträchtigen. Es sind also allein Gründe des Emissionsschutzes für diese Gliederung maßgebend. Dabei handelt es sich um Grundstücke nördlich des Fasanenweges, denen ein Allgemeines Wohngebiet gegenüber festgesetzt wird.

In den mit *** gekennzeichneten Dorfgebieten (MD) sind von den in § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 4 Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
Nr. 7 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 10 Tankstellen.

Es handelt sich um ein Teilgebiet südlich des Westteiles des Fasanenweges, in dem eine stärkere gemischte Nutzung gegeben ist. Die Abstimmung über die zulässigen Nutzungsarten ist mit dem Gewerbeaufsichtsamt erfolgt.

Zur Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Die offene bzw. geschlossene Bauweise orientiert sich an der gegebenen Bauweise. So ist beispielsweise nur das Gebiet zwischen Gladbacher Straße und Fasanenweg mit einer geschlossenen Bauweise festgesetzt, da diese Bauweise am Fasanenweg fast ausschließlich vorhanden ist und die schmalen Grundstücke im Bereich des Fasanenweges in offener Bauweise kaum bebauungsfähig wären. Im übrigen wird die offene Bauweise festgesetzt, da es sich hier weitgehend um ein Neubaugebiet handelt, in dem freistehende Familienheime errichtet werden sollen.

Die Stellung der baulichen Anlagen (Ausrichtung der Satteldächer) nimmt auf die vorhandenen Gebäudestellungen Rücksicht. So sind z.B. an der Gladbacher Straße zur Erhaltung des Ortsbildes fast ausschließlich Traufenstellungen festgesetzt. Im übrigen sind Traufenstellungen bzw. Giebelstellungen z.T. aus den Grundstücksbreiten resultierend, da bei schmalen Grundstücken die Giebelstellung eine bessere Ausnutzung der Grundstücke ergibt. Im übrigen ist der Wechsel zwischen Traufenstellung und Giebelstellung durch die Zielsetzung bedingt, ein abwechslungsreiches Ortsbild zu schaffen.

Zu den Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen, damit die freien Grundstücks-teile mit Ausnahme der nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen gärtnerisch genutzt werden können. Die Errichtung von Nebenanlagen auf den als Gartengrundstücken zu nutzenden Flächen würde störend wirken und Beeinträchtigungen der Bewohner herbeiführen.

Zur Höhenlage baulicher Anlagen

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. Außerdem wird dadurch verhindert, daß nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch allzu starkes Herausheben der Kellergeschosse erfolgen.

Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die Dachneigungen werden für ein- und zweigeschossige Gebäude unterschiedlich festgesetzt. Die Begründung ist darin zu sehen, daß bei eingeschossigen Gebäuden der Dachausbau im allgemeinen erwünscht und erforderlich ist, während bei zweigeschossigen Gebäuden die Dachgeschoßausbauten vermieden werden sollen. Es kommt hinzu, daß dadurch die ein- und zweigeschossigen Gebäude sich in der Höhenentwicklung nicht allzu stark unterscheiden.

Es ist Zielsetzung der Gemeinde, daß die Vorgärten nicht mit Einfriedigungen wie Hecken, Mauern usw. abgegrenzt werden, um das Straßenbild offener zu gestalten. Durch die gärtnerische Gestaltung offener Vorgärten wird erreicht, daß private Grünflächen das Straßenbild beleben. Aus ökonomischen Gründen können bei derartigen Familienheimgebieten keine öffentlichen Grünflächen in den Straßenbereichen angelegt werden.

2.2 Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Erschließungsanlagen werden innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren, gerechnet von dem Zeitpunkt, ab dem die erforderlichen Grundstücke für die Erschließungsanlagen im Eigentum der Gemeinde stehen, ausgebaut.

Bauflächen, die im Eigentum der Gemeinde stehen, werden nach Sicherung der Erschließung einer Bebauung zugeführt. 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 des § 39 b - 39 e vor.

2.3 Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Festsetzungen im Sinne des § 9 a BBauG (Sicherung der Infrastruktur) sind nicht erforderlich, weil bereits alle Voraussetzungen der Infrastruktur erfüllt sind.

2.4 Kosten, Finanzierung

Die überschläglich ermittelten Kosten namentlich für die Erschließung betragen ca.1.200.000,---... DM.

Die Finanzierung dieser Aufwendungen ist durch den Einsatz von Vermögenserlösen und laufenden Haushaltsmitteln sichergestellt.

Gesehen!
Köln, den 18.12. 1979
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: *[Signature]*

2.5 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes zeichnen sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Bebauungsplangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen ab. Darlegungen im Sinne des § 13 a BBauG sind daher nicht notwendig.

2.6 Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da der Bebauungsplan auf die bestehende Parzellenstruktur und die Eigentumsverhältnisse weitgehend Rücksicht nimmt.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40 wurde beim Aufstellungsbeschluß am 31.8.1978 durch den Rat akzeptiert und in die öffentliche Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 17.1.1979 bis 20.2.1979 einbezogen.

Eine Änderung der Begründung aufgrund von Anregungen und Bedenken war nicht erforderlich. Die Begründung wurde demnach unverändert dem Satzungsbeschluß am 2.5.1979 zugrundegelegt.

5013 Elsdorf, den 2.5.1979

[Signature]

(Bürgermeister)



[Signature]

(Ratsmitglied)

[Signature]

(Gemeindedirektor)