

## **Gemeinde Elsdorf**

### **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10a „Heppendorf, Zum Bahnert“**

#### **1. Allgemeines**

Der südwestlich der Stammelner Straße gelegene bebaute Teil der Ortslage Heppendorf, der durch die Straßen „Zum Bahnert“, „Am Marienfeld“ und „Am Weiher“ erschlossen wird, liegt im Geltungsbereich des seit dem 03.07.1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Heppendorf Süd“. Der Bebauungsplan weist allgemeines Wohngebiet (WA) aus und legt u.a. in diesem Bereich die Grenzen der bebauten Ortslage zum Außenbereich hin fest.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, dessen westliche Plangrenze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Zum Bahnert“ liegt, ist nur eine einseitige Bebauung entlang dieser Straße möglich. Die westlich angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und bieten sich insbesondere wegen der vorhandenen Erschließungsanlagen für eine zusätzliche Bebauung an.

Gegen die Festsetzung von Wohngebiet in Baustellentiefe zur Abrundung der Ortslage in diesem Bereich bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Die geplante Bebauung steht im Einklang mit dem Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht.

Der Bau- und Planungsausschuß des Rates der Gemeinde Elsdorf hat daher in seiner Sitzung am 17.06. 1997 die Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 10a „Heppendorf, Zum Bahnert“ als Ergänzung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 beschlossen.

Der auf Grund dieses Beschlusses aufgestellte Bebauungsplan beinhaltete entlang der Straße „Zum Bahnert“ die Ausweisung einer bandartigen überbaubaren Fläche, die nur im Bereich des Wendeplatzes unterbrochen wurde. Innerhalb dieser überbaubaren Fläche waren in offener Bauweise eingeschossige Einzel - und Doppelhäuser im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, die in der Zeit vom 18.05. - 18.06.1998 stattgefunden hat, wurden insbesondere gegen die durchgehende überbaubare Fläche Bedenken von Anliegern erhoben, da eine stark verdichtete Bebauung befürchtet wurde. Der Ausschuß für Umwelt, Bau, Planung, Verkehr und Umsiedlung hat daher in seiner Sitzung am 17. 11.1998 unter Berücksichtigung der vorgetragenen Bedenken eine Überarbeitung des Bebauungsplanes in der Form beschlossen, daß nunmehr eng begrenzte Bauflächen ausgewiesen werden.

## **2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Befriedigung des dringenden Wohnbedarfes in der Gemeinde Elsdorf und hier insbesondere im Ortsteil Heppendorf entsprochen werden.

In der z.Z. in Aufstellung befindlichen Überarbeitung des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Köln, TA Region Köln, ist die Ortslage Heppendorf als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Mit einer weiteren baulichen Entwicklung in begrenztem Umfang wird daher den landesplanerischen Vorgaben entsprochen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen kann westlich der Straße „Zum Bahnert“ kurzfristig und mit relativ geringem technischem und finanziellem Aufwand zusätzliche Wohnbebauung realisiert werden. Gleichzeitig soll im Bereich der Straße „Zum Bahnert“ eine Verbesserung der gegenwärtigen Verkehrssituation durch Ausweisung einer Wendemöglichkeit, Verbreiterung der Fahrbahn und Aufweitungen der Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr erreicht werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll darüber hinaus in diesem Bereich eine landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung geschaffen werden.

## **3. Beschreibung der Planinhalte**

Im Bebauungsplan vorgesehen ist die Ausweisung einer zusätzlichen Bauzeile in einer Länge von ca. 245 m als allgemeines Wohngebiet (WA) für eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern. Damit nicht entlang der Straße „Zum Bahnert“ eine zusammenhängende Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern, nur unterbrochen durch dazwischen liegende Garagen, entstehen kann, werden im Bebauungsplan kleinteilige überbaubare Flächen mit unterschiedlichen Breiten ausgewiesen. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen in den Abstandsflächen der Wohngebäude und in den besonders gekennzeichneten Flächen für Garagen zulässig. Der Gebietscharakter WA und die durch die zuvor beschriebenen Festsetzungen angestrebte aufgelockerte Bebauung entsprechen der vorhandenen Bebauung östlich der Straße „Zum Bahnert“.

Die überbaubaren Flächen weisen eine Tiefe von max. 15,0 m auf, die zulässige Grundflächenzahl ( GRZ ) wird mit 0,4 festgelegt.

Aus städtebaulichen Gründen enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, daß hier am Rande der Ortslage Heppendorf nur max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, um den überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten dörflichen Charakter der angrenzenden Wohnbereiche zu erhalten.

Zur Vermeidung allzu großer Höhenunterschiede bei der zukünftigen Bebauung wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe auf max. 0,60 m und die max. Traufhöhe auf 4,0 m bezogen auf die vorgelagerte Straßenfläche festgesetzt.

Als Festsetzung gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 Bau O NW werden Dachneigungen von 20° - 40° vorgeschrieben, um extreme Dachneigungen zu verhindern, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken könnten.

Die Verkehrsfläche der Straße „Zum Bahnert“ wird unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs, der Tatsache, daß auch landwirtschaftlicher Verkehr weiterhin die Straße mitbenutzen wird und einer dringend erforderlichen Wendemöglichkeit in verkehrsgerechter Breite ausgewiesen. Die innerhalb der derzeitigen Verkehrsfläche bereits vorhandenen Pflanzbeete und der Baumbestand, die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Heppendorf Nr. 10 liegen, werden in ihrem Bestand erhalten.

Die im Plangebiet vorhandene Umformerstation wird als Versorgungsfläche mit dem entsprechenden Planzeichen berücksichtigt. Der an der südlichen Plangrenze stehende Gittermast, der ebenfalls der Stromversorgung dient, wird vom Versorgungsträger verlegt.

Im Bereich der Parzelle Nr. 49 verläuft eine private Abwasserleitung, die das auf dem in der angrenzenden Feldlage gelegenen Hubertushof anfallende Abwasser der gemeindlichen Kanalisation in der Straße „Zum Bahnert“ zuführt. Diese Leitung wird privatrechtlich in ihrem Bestand gesichert und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### **4. Belange des Landschaftsschutzes**

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung und die Aufweitung der Verkehrsflächen stellen einen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt dar. Der Umfang dieses Eingriffs und der erforderlichen Kompensation wurden nach der Arbeitshilfe der Landesregierung NRW „Bewertungen von Eingriffen in Natur und Landschaft“ ermittelt.

Gegenwärtig wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes landwirtschaftlich als Ackerland bzw. Intensivgrünland genutzt. Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 „Bürgewälder“ des Erftkreises, der hier das Entwicklungsziel 2.1 „Schaffung von naturnahen Lebensräumen im Umfeld des Tagebaus zur Sicherung der ökologischen Funktionen“ vorsieht. Weitere Festsetzungen, die Einfluß auf die vorgesehene bauliche Nutzung haben könnten, sind im Landschaftsplan nicht enthalten.

Festgesetzt werden im Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahmen für nicht vermeidbare Eingriffe Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen in den rückwärtigen Bereichen der zukünftigen Baugrundstücke und auf einer zusätzlichen Fläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft“, die von der Gemeinde erworben und unterhalten wird. Die Bepflanzung soll entsprechend der Anlage Nr. 1.2 der Satzung der Gemeinde Elsdorf über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a BNatSchG vom 15.08.1994 erfolgen.

Der Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorgegebene Aufweitung der Verkehrsflächen und die Bebauung erfolgt zu ca. 73 % innerhalb des Plangebietes. Darüber hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen würden erheblich die bauliche Nutzung einschränken. Nach Rücknahme der Baugrenzen und der Einschränkung, daß Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der Flächen für Garagen zulässig sind, ist ohnehin davon auszugehen, daß die der Eingriffsermittlung zu Grunde gelegte Grundflächenzahl von 0,4 kaum erreicht wird, so daß tatsächlich von einem fast 100 % Ausgleich ausgegangen werden kann.

In der Abwägung der Belange von Natur und Landschaft und der Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung wurde durch den Rat der Gemeinde letzterem Belang der Vorrang in der Planung eingeräumt.

Der Eingriff, der durch die Aufweitung der Verkehrsflächen bedingt ist, wird nach der als Anlage beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu 98% innerhalb der Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen. Der durch die Versiegelung auf den zukünftigen Baugrundstücken bedingte Eingriff wird durch die Anlage der Hausgärten und die Bepflanzung der auf den Grundstücken festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend der Bilanzierung zu etwa 71% kompensiert.

#### **5. Abwasserbeseitigung**

Der Planbereich ist im Generalentwässerungsplan für die Ortslage Heppendorf berücksichtigt. Ausreichend dimensionierte Mischwasserkanäle befinden sich in der Straße „Zum Bahnert“ bzw. in der Straße „Zum Marienfeld“ so daß die Einleitung des Schmutz- und Niederschlagswassers der zusätzlichen Bebauung in die Kanalisation möglich ist. Eine getrennte Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers würde im Nachhinein einen technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßigen Aufwand erfordern, so daß grundsätzlich die Voraussetzungen zur Anwendung des

§ 51a Abs. 4 LWG gegeben sind. Jedoch schließt die Entwässerungssatzung der Gemeinde Elsdorf vom 11.7.1996 nicht aus, daß die jeweiligen Grundstückseigentümer das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf ihren Grundstücken mit Genehmigung der zuständigen unteren Wasserbehörde versickern oder verrieseln.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen , Kosten und Finanzierung**

Zur verkehrsgerechten Aufweitung der Straße „Zum Bahnert“ werden aus den westlich angrenzenden zukünftigen Baugrundstücken Straßenlandabtretungen erforderlich. Die überschläglich ermittelten Erschließungskosten einschließlich des Grunderwerbes belaufen sich auf ca. 370000,- DM. Haushaltsmittel für den Ausbau der Verkehrsflächen stehen frühestens 1999 zur Verfügung.

Aufgestellt im November 1998

Gemeinde Elsdorf  
Der Bürgermeister  
-Bauamt-