GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 23

- HEPPENDORF, AM SCHÜTZENPLAT

4. ÄNDERUNG -

BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben zur Planung

Veranlaßt durch den Gemeinsamen Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie und des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft zur "Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben, Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben" vom 16.07.1986 (MBL. NW S. 1001) sowie der Rundverfügung des Regierungspräsidenten Köln vom 15.06.1987 zur "Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben" hat die Gemeinde Elsdorf eine Bestandsaufnahme über die Lage und Größe des vorhandenen Ladeneinzelhandels, eine Überprüfung des unbeplanten Innenbereiches und eine Überprüfung älterer Bebauungspläne durchgeführt.

Generelles Ziel ist es dabei, das vorhandene Versorgungszentrum im Ortsteil Elsdorf im Bereich der Köln-Aachener und Gladbacher Straße zu stärken und die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben außerhalb dieses zentralen Bereiches zu verhindern. Dabei ist zu beachten, daß die Köln-Aachener Straße auch mit Mitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen gestalterisch und funktionell umgebaut und aufgewertet werden soll.

Auf der Grundlage der "Untersuchung über die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben in der Gemeinde Elsdorf" vom 17.12.1987 durch die Arbeitsgemeinschaft Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen/Stadtplanung Zimmermann hat der Rat der Gemeinde Elsdorf in seiner Sitzung am 13.04.1988 beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 - Heppendorf, Am Schützenplatz aufzustellen.

2. Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 23 - Heppendorf, Am Schützenplatz ist am 27.06.1975 rechtskräftig geworden und hat damit die Baunutzungsverordnung 1968 zur Grundlage. Er setzt in seinem Geltungbereich die Nutzungsarten Dorfgebiet und Gewerbegebiet fest. Eine größere Halle in diesem Bereich steht derzeit leer (ehem. Fleischwarenfabrik).

Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, müssen gegebenenfalls als Einzelhandelsbetriebe oder Gewerbebetriebe auch in auf der Grundlage der BauNVO 1968 festgesetzten Dorfgebieten und Gewerbegebieten zugelassen werden. Die Vergrößerung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder die Ansiedlung eines weiteren muß jedoch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 Heppendorf, Am Schützenplatz vermieden werden, da sie an dieser Stelle zu negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwick-

lung und Ordnung und insbesondere zu einer Beeinträchtigung der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in Elsdorf führen würde. Es ist zu befürchten, daß die Bemühungen der Gemeinde Elsdorf um eine Stärkung des Haupteinkaufsbereichs Köln-Aachener Straße, die mit Mitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen funktionell und gestalterisch umgebaut werden soll, unterlaufen werden.

3. Begründung der Planinhalte

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 - Heppendorf, Am Schützenplatz setzt fest, daß auf den Bebauungsplan die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) - BauNVO 1977 - zuletzt geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) anzuwenden sind. Des weiteren wird festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, in den als Gewerbegebiet - GE festgesetzten Gebieten nicht zulässig sind. Aus Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB kann eine branchenübliche Verkaufstätigkeit dann zugelassen werden, wenn sie räumlich und in bezug auf das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit einem Betrieb des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes steht. Das Ziel dieser Festsetzung ist es, das Gewerbegebiet in Heppendorf auch langfristig für eine gewerbliche Nutzung vorzuhalten und zu sichern. Daher soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich generell ausgeschlossen und nur unter bestimmten Voraussetzungen als Ausnahme zugelassen werden. Diese Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO. Die besonderen städtebaulichen Gründe sind oben ausgeführt.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Daher wird die 4. Änderung als Textbebauungsplan aufgestellt.

4. Auswirkungen der Planung

Durch die 4. Änderuung des Bebauungsplanes Nr. 23 Heppendorf, Am Schützenplatz sind keine Auswirkungen auf Klima, Boden, Luft und Wasser zu befürchten.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen.

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Maßnahmen im Sinne der §§ 175 - 179 BauGB (Baugebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot, Abbruchgebot) sind nicht vorgesehen.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 - Heppendorf, Am Schützenplatz entstehen der Gemeinde Elsdorf voraussichtlich keine Kosten.

Elsdorf, den 18.05.1988

Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23
"Heppendorf, Am Schützenplatz"

wurde beim Aufstellungsbeschluß am 13.04.1989 durch den Rat der Gemeinde Elsdorf akzeptiert.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 23.11.1988 bis 23.12.1988 gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die beim Aufstellungsbeschluß akzeptierte Begründung wurde in die öffentliche Auslegung einbezogen. Eine Änderung war auf Grund der eingegangenen Anregungen und Bedenken nicht erforderlich.

Die Begründung wurde demnach unverändert dem Satzungsbeschluß zugrundegelegt.

5013 Elsdorf, 22. Februar 1989

(Bürgermeister)

(Ratsmitglied)

(Gemeindedirektor)

gehört zur Verfügung
vom 26.6.89
Az. 35.2.12-3211-36/89
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Der Regierungspräsident Köln