



# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 23 b "Heppendorf, Am Schützenplatz"

### 1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 b erfaßt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 "Heppendorf, Am Schützenplatz", der seit dem 27. 06. 1975 rechtsverbindlich ist. In diesem Bebauungsplan wird in Anpassung an den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf das Plangebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" bzw. im Bereich der "Stammelter Straße" als MD-Gebiet ausgewiesen.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 23 b werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 im Planbereich außer Kraft gesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 b "Heppendorf, Am Schützenplatz" bedingt eine Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes als 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird.

Die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan wurden mit der Bezirksplanungsbehörde abgestimmt. Landesplanerische Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen trotz der Freiraumdarstellung im verbindlichen Gebietsentwicklungsplan nicht, da mit der Gewerbegebietsausweisung im wesentlichen die Entwicklung eines vorhandenen Betriebes am vorhandenen Standort ermöglicht werden soll.

### 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Nordwesten der Ortslage Heppendorf ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 23 "Heppendorf, Am Schützenplatz" ein Gewerbegebiet entstanden, das derzeit bereits überwiegend bebaut ist. In diesem Gewerbegebiet ist im Bereich der Stammelter Straße/Am Schützenplatz ein Kommunikationsbetrieb ansässig, der stark expandiert und den Betrieb vergrößern muß. Innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes stehen dazu die erforderlichen Flächen nicht mehr zur Verfügung, so daß die Ausweisung eines zusätzlichen Gewerbegebietes auf der dem Betrieb gegenüberliegenden Seite der Straße "Am Schützenplatz" erfolgen soll.

Darüber hinaus ist im Plangebiet die Vergrößerung des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten MD-Gebietes an der Stammelter Straße vorgesehen, um hier in dem bereits bebauten Bereich eine bessere bauliche Nutzung zu ermöglichen.

Durch die Ausweisung eines hohen Grünflächenanteiles, durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie durch eine niedrig angesetzte Grundflächenzahl und den Ausschluß stärker emitierender Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet sollen die planerischen Vorgaben für eine umwelt- und landschaftsverträgliche Bebauung am Ortsrand geschaffen werden.

### **3. Begründung zu den Planinhalten**

#### **3.1 Baugebietsausweisungen**

Im Plangebiet werden Dorfgebiet (MD) und Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Das Dorfgebiet mit einer Größe von ca. 1,3 ha grenzt unmittelbar an die Stammelner Straße an und wird von hier erschlossen. Es ist bereits zum Teil bebaut. Mit der tiefen überbaubaren Fläche in den rückwärtigen Grundstücksbereich hinein, soll u. a. im Bereich der vorhandenen Reithalle die Errichtung weiterer Wirtschaftsgebäude ermöglicht werden. Damit hier jedoch nicht mehrere Wohngebäude hintereinander errichtet werden können und damit eine städtebaulich ungeordnete Hinterbebauung entsteht, wird für die überbaubare Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich festgesetzt, daß hier im MD 1 Wohnbebauung unzulässig ist.

Im gesamten Dorfgebiet (MD und MD 1) ist die Nutzung so eingeschränkt, daß Betriebe zur Be- und Verarbeitung sowie zur Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Produkte unter Berücksichtigung benachbarter Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO im MD-Gebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" wird für unzulässig erklärt, da "Vergnügungsstätten" hier am Ortsrand einen erheblichen Störfaktor darstellen würden.

Vom MD-Gebiet getrennt durch eine größere private Grünfläche wird im Plangebiet ein in bezug auf die zulässige Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) in einer Größe von ca. 1,2 ha ausgewiesen. Um Beeinträchtigungen der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung zu verhindern, wird auf der Grundlage des Runderlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21. 03. 1990 festgesetzt, daß im Gewerbegebiet die in der Legende zum Bebauungsplan aufgeführten Betriebe der Abstandsklassen I bis VI nicht zulässig sind. Nicht zulässig sind darüber hinaus

- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten,

da für diese Vorhaben aus städtebaulicher Sicht kein Erfordernis besteht. Durch das durch diese Einrichtungen zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen, insbesondere auch durch Zu- und Abfahrten in den Morgen- und Abendstunden, würde unter Umständen eine erhebliche Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung nicht auszuschließen sein.

Die Festsetzung, daß Lagerplätze nur dann zulässig sind, wenn es sich um Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO handelt, wurde getroffen, da sich "selbständige" Lagerplätze nachteilig auf die Umgebung auswirken könnten und zudem das Orts- und Landschaftsbild verunstalten.

Die Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben begründet sich dadurch, daß generell derjenige Einzelhandel in Gewerbegebieten ausgeschlossen werden soll, der typischerweise einer städtebaulichen Integration bedarf. Eine Ansiedlung derartiger Betriebe in diesem Bereich hätte nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur der Ortslage Heppendorf. Einzelhandelsläden sollen sich möglichst im Ortskern ansie-

deln. Zusätzliche Ansiedlungen im Gewerbegebiet würden dieses Ziel gefährden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen**

Für das MD-Gebiet und für das GE-Gebiet wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Um negative Einflüsse auf die Höhenentwicklung der Gebäude und das Ortsbild zu verhindern, werden darüber hinaus in Anpassung an das angrenzende Gewerbegebiet die maximale Traufhöhe bzw. die Firsthöhe der Gebäude über dem natürlichen Gelände, das im Plangebiet keine großen Höhenunterschiede aufweist, festgelegt.

Ausnahmsweise können für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund der besonderen Zweckbestimmung Abweichungen von den Höhenfestsetzungen zugelassen werden. Die Ausnahmen können z. B. erforderlich sein für Aufzugsschächte, für Klima-, Abgas- und Abluftanlagen sowie für Belichtungsanlagen und Sonnenkollektoren.

Im MD-Gebiet wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und im GE-Gebiet mit 0,5 festgesetzt. Beide Werte unterschreiten die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Höchstwerte, da hier am Ortsrand eine aufgelockerte, stark durchgrünte Bebauung, mit hohem Freiflächenanteil entstehen soll. Diese Planvorstellung gilt insbesondere auch für das Gewerbegebiet.

Im MD-Gebiet wird in Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung offene Bauweise festgesetzt. Im Gewerbegebiet ist auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet worden, da hier grundsätzlich auch größere zusammenhängende Gebäudekörper zulässig sein sollen.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, Stellplätze darüber hinaus in den besonders festgesetzten Flächen für Stellplätze. Durch diese Festsetzungen sollen zusätzliche Flächenversiegelungen im Plangebiet vermieden werden.

### **3.3 Erschließung**

Die Erschließung des MD-Gebietes erfolgt über die bereits vollständig ausgebaute Stammelner Straße. Das Gewerbegebiet wird erschlossen über die im wesentlichen bereits ausgebaute Straße "Am Schützenplatz", die so aufgeweitet wird, daß auf der an das Gewerbegebiet angrenzenden Straßenseite der erforderliche zusätzliche Gehweg angelegt werden kann.

### **3.4 Abwasserbeseitigung**

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden über das vorhandene Kanalsystem der Kläranlage Kenten zugeführt, die grundsätzlich nur noch bedingt aufnahmefähig für zusätzliches Abwasser ist. Der zusätzliche Schmutzwasseranfall aus dem GE-Gebiet und den zusätzlichen Bauflächen im MD-Gebiet ist nach Auffassung der Gemeinde Elsdorf jedoch so gering, daß eine schadlose Abwasserbeseitigung auch nach Realisierung der Planung gegeben ist. Dabei ist zu berücksichtigen, daß gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 23 "Heppendorf, Am Schützenplatz" im Bebauungsplan Nr. 23 a insbesondere durch Ausweisung von Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen Bauflächen zurückgenommen worden sind, die ursprünglich in die Berechnung der Leistungsfähigkeit der Kläranlage eingeflossen waren.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll, soweit möglich, dezentral auf den Baugrundstücken versickert werden.

### **3.5 Berücksichtigung ökologischer Belange/Ausgleichsmaßnahmen**

Bei der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan präjudiziert einen nach erfolgter Abwägung unvermeidlichen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt, der durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen ist. Um den genauen Umfang des erforderlichen Ausgleichs zu ermitteln, wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Nach diesem landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfolgt der flächenmäßig größte Anteil der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten privaten Grünfläche, die als "Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" gekennzeichnet ist. Hier sollen das vorhandene Grünland extensiviert, Baumgruppen angepflanzt und ein naturnah gestalteter Teich angelegt werden. Darüber hinaus ist im Plangebiet eine private Grünfläche mit Planzeichen "Parkanlage" gesondert ausgewiesen, in der alleeartig angelegte private Verkehrswege vorgesehen sind, die aber auch Ausgleichsfunktionen wahrnimmt. Festgesetzt sind zum weiteren Ausgleich für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die entsprechend den vorgegebenen Pflanzlisten mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind. Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage der zur Erschließung des GE-Gebietes erforderlichen Zufahrten ausdrücklich zulässig. Über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag wird der Grundstückseigentümer verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe spätestens im Kalenderjahr nach Errichtung des Bauvorhabens fertigzustellen.

### **4. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen und die überschläglich ermittelten Kosten**

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es erforderlich, im Bereich des Gewerbegebietes entlang der Straße "Am Schützenplatz" einen zusätzlichen Gehweg anzulegen. Die Ausbaurkosten werden sich ohne den erforderlichen Grunderwerb auf ca. 35 000,- DM belaufen.

Alle übrigen Erschließungsanlagen sind vorhanden. Bodenordnende Maßnahmen, die von der Gemeinde durchzuführen wären, werden auf der Grundlage der Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Der Wirtschaftsweg am nordwestlichen Rand des Plangebietes, der zur Erschließung der angrenzenden Parzellen nicht mehr erforderlich ist, wurde im Bebauungsplan als Baugebiet bzw. Grünfläche überplant.

**A u f g e s t e l l t :**

**im Dezember 1994**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 b "HEppendorf, Am Schützenplatz" wurde beim Aufstellungsbeschluß am 30.08.1994 durch den Rat der Gemeinde Elsdorf akzeptiert.

Die Öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 13.02.1995 bis 13.03.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die beim Aufstellungsbeschluß akzeptierte Begründung wurde in die öffentliche Auslegung einbezogen. Eine Änderung war nicht erforderlich.

Die Begründung wurde demnach unverändert dem Satzungsbeschluß zugrundegelegt.

50189 Elsdorf, *20.06.1995*

*Helwede*

( Bürgermeister )

*Fersch*

( Ratsmitglied )

*[Handwritten signature]*

( Gemeindedirektor )