

Gemeinde Elsdorf

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 46 b „Elsdorf, Gewerbegebiet Oststraße / Desdorfer Straße“

1. Landesplanerische Vorgaben

Im Nordosten der Ortslage Elsdorf ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Dieses Gewerbegebiet wird bis auf den südlichen Teilbereich um Gut Neuenhof von den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 6a und 46a überdeckt. Die Geltungsbereiche beider Bebauungspläne sind weitgehend bebaut bzw. die Gewerbegrundstücke wurden bereits veräußert und stehen kurzfristig zur Bebauung an.

Da der Bereich um Gut Neuenhof aufgrund der Eigentumsverhältnisse langfristig als Gewerbegebiet nicht zu nutzen ist, wurde im Rahmen der 21. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Köln, TA kreisfreie Stadt Köln, Kreisfreie Stadt Leverkusen, Erftkreis, Oberbergischer Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis ein Flächentausch vorgesehen. Anstelle des Gewerbe- und Industriebereichs (GIB) um Gut Neuenhof wird nunmehr im Gebietsentwicklungsplan GIB-Fläche nordöstlich der Max-Planck-Straße, unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46 a dargestellt und eine zusätzliche Fläche nordöstlich der K 43.

Die Fläche nordöstlich der Max-Planck-Straße wird im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Für diesen Bereich wird der Bebauungsplan 46 b Elsdorf, „Gewerbegebiet Oststraße / Desdorfer Straße“ aufgestellt. Mit Schreiben vom 11.10.1997, Az. 62.6 - 1.1.3.04 hat die Bezirksplanungsbehörde der Gemeinde Elsdorf mitgeteilt, daß das Planvorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Anschluß an das auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 46 a „Elsdorf, Gewerbegebiet Oststraße“, der seit Dezember 1996 rechtskräftig ist, bereits erschlossene und teilweise bebaute bzw. zur Bebauung anstehende GE-Gebiet soll mit dem Bebauungsplan Nr. 46 b weiteres Gewerbegebiet in einer Größe von ca. 11 ha (Bruttobaulandfläche) zur Verfügung gestellt werden. Mit der Vergrößerung des Gewerbegebietes will die Gemeinde dem Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken entsprechen und eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes innerhalb des Gemeindegebietes erreichen. Insbesondere soll auch den im Gemeindegebiet ansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit geboten werden, ihre Produktionsstätten ins Gewerbegebiet auszulagern und damit Betriebserweiterungen begünstigt und Arbeitsplätze langfristig gesichert werden.

Das Gewerbegebiet an der Oststraße ist das einzige größere zusammenhängende Gewerbegebiet der Gemeinde Elsdorf. Hier soll unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes eine Konzentration der Gewerbebetriebe erfolgen, die nicht oder nur mit Einschränkungen innerhalb der Ortslagen zulässig sind. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes wurde das Gewerbegebiet auf der Grundlage der Abstandsliste des MURL vom 02.04.1998 in Bezug auf die zulässige Nutzung eingeschränkt. Nicht zulässig sind danach die in der v.g. Abstandsliste aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I - IV.

Darüber hinaus soll durch den Bebauungsplan derjenige Einzelhandel, der typischerweise einer städtebaulichen Integration bedarf, im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und Maßnahmen im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Planes soll gewährleistet werden, daß, soweit Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt unumgänglich sind, diese durch entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Bebauungsplangebiet wird die Nutzungsart Gewerbegebiet - GE - festgesetzt. Dieses Gewerbegebiet wird auf der Grundlage des Abstandserlasses des MURL vom 02.04.1998 in der Nutzung so eingeschränkt, daß Beeinträchtigungen durch unzulässige Immissionen in den nächstgelegenen allgemeinen Wohngebieten an der Oststraße vermieden werden.

Durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Warensortimenten soll verhindert werden, daß derjenige Einzelhandel im Gewerbegebiet angesiedelt werden kann, der typischerweise einer städtebaulichen Integration bedarf. Damit soll u.a. vermieden werden, daß der Ortskern von Elsdorf in seiner Versorgungsfunktion und wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit beeinträchtigt wird.

In dem an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 46a) sind Wohnungen bzw. Wohnhäuser für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal vorhanden. Diese sollen auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 b gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Da das Gewerbegebiet überwiegend als Standort für das produzierende Gewerbe vorgehalten werden soll, werden die gem. § 8 (3) Nr.2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Vorhaben (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) für unzulässig erklärt. Diese Vorhaben sind hier auch aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, da sie ihrer Bestimmung nach in der Regel in die Ortszentren gehören.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der im benachbarten Gewerbegebiet getroffenen Festsetzungen wird für die zukünftige Bebauung im Plangebiet eine max. Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 sowie eine Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,6 festgesetzt. Darüber hinaus wird die max. Gebäudehöhe auf 15,0 m beschränkt, so daß das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt ist.

Für Sonderbauwerke und Sonderbauteile kann aufgrund der besonderen Zweckbestimmung sowie besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden.

Durch diesen vorgesehenen Bebauungsmaßstab, bei dem die nach der BauNVO vorgesehene Obergrenze für die Geschosßflächenzahl unterschritten wird, kann sichergestellt werden, daß das angrenzende Gesamtortsbild Elsdorf und das Landschaftsbild allgemein nicht negativ beeinträchtigt werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, daß eine individuelle bauliche Nutzung entsprechend dem beabsichtigten Zweck des Bebauungsgebietes ermöglicht wird.

Im Bereich unmittelbar angrenzend an die freie Strecke der B 55 wurde die überbaubare Fläche so angeordnet, daß ein Abstand von 30 bis 35 m zwischen Fahrbahn und Baufläche eingehalten wird. In dem Bereich, der unmittelbar an der freien Strecke der K 43 liegt, beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und Fahrbahnrand ca. 25 m.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt, so daß keine zwingend festgelegten Baufluchten einzuhalten sind. Der Abstand zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche ist mit 4,0m ausreichend bemessen.

3.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Max-Planck-Straße her über eine ringförmige Straße, die Grundstücke in verschiedenen Tiefen erschließt. Von dieser ringförmigen Erschließungsstraße führt eine Stichstraße bis an die Eingrünung an der südöstlichen Plangrenze. Die vorgesehenen Querschnittsbreiten der Erschließungsstraßen entsprechen mit 10 m der Breite der Verkehrsflächen im angrenzenden Gewerbegebiet. Sie sind auf die vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet abgestellt. Die Belange des ruhenden Verkehrs und der Radfahrer werden dabei berücksichtigt.

Am Böschungsfuß der K 43 und entlang der B 55 verläuft z.Z. ein Wirtschaftsweg der weiter in südöstlicher Richtung in die freie Feldlage führt. Da die Teilstücke dieses Weges im Bereich der K 43 und der B 55 durch die Ausweisung des Gewerbegebietes nicht mehr erforderlich sind, werden sie im Bebauungsplan als Ausgleichsflächen überplant. Der verbleibende Wirtschaftsweg erhält eine Wendemöglichkeit im Plangebiet für den landwirtschaftlichen Verkehr und wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg - ausgewiesen.

3.5 Versorgungsflächen

Im Bebauungsplan wurden in Abstimmung mit dem Versorgungsträger keine Flächen für Versorgungsanlagen (Gas, Wasser, Strom) ausgewiesen, da z. Zt. der Bedarf und die erforderlichen Standorte nicht festgelegt werden können. Soweit Flächen für derartige Anlagen erforderlich werden, wird die Gemeinde bei der Beschaffung behilflich sein.

3.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur inneren Durchgrünung und zum Ausgleich von unvermeidlichen Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu den Erschließungsstraßen bzw. zu den Ausgleichsflächen hin Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit standortgerechten Gehölzen von den jeweiligen Grundstückseigentümern dicht zu bepflanzen sind. Innerhalb dieser Flächen ist jedoch

die Anlage von Ein- und Ausfahrten zu den Verkehrsflächen im erforderlichen Umfang zulässig.

3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan sind in den Randbereichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Tiefen von 10,0 bzw. 20,0m zur Kompensation des durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes präjudizierten Eingriffs ausgewiesen. Darüber hinaus dienen diese Flächen einer landschaftsgerechten Eingrünung und Abschirmung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft hin.

Eine besondere ökologische Wertigkeit erhalten diese Fläche in der Randlage durch die Möglichkeit des Biotopverbundes mit den Böschungsbereichen der K 43 und der B 55.

Die Ausgleichsfläche A mit einer Größe von ca. 2.486 m² ist dem Eingriff zugeordnet, der durch die Versiegelung der Verkehrsflächen verursacht wird, die Ausgleichsfläche B (ca. 12.109 m) dient dem Ausgleich des möglichen Eingriffs im Bereich der zukünftigen Baugrundstücke.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können aufgrund dieser Festsetzungen ca. 49% des Eingriffs ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit in einer Größe von ca. 15.926 m² soll durch eine Anpflanzung am Ortsrand von Elsdorf in Verlängerung der Straße „Birkenweg“ zwischen Ehrenfriedhof und ehemaliger Bahntrasse kompensiert werden. Dazu wird eine entsprechende Vereinbarung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Erftkreises getroffen.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Umwelt

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes nordöstlich des Ortsteiles Elsdorf und der topographisch ebenen Geländesituation sind Beeinträchtigungen des Klimas nicht zu erwarten. Bezüglich Lärm-, Geruchs-, Staub- und sonstigen Immissionen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die schädliche Umwelteinwirkungen oder Belästigungen in den schutzwürdigen Gebieten ausschließen.

Die Bebauung des Plangebietes führt zum Verbrauch von Freiflächen und der Versiegelung von bisher intensiv genutzten Ackerböden durch Bauwerke, Straßen, Zufahrten, Hofflächen etc. und stellt damit nach eingehender Abwägung einen nicht vermeidbaren Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt dar. Dieser Eingriff, dessen Umfang in der Begründung beigefügten Bilanzierung auf der Grundlage der Arbeitshilfe NRW für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ ermittelt wurde, soll durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die unter Ziff. 3.6 und 3.7 aufgeführt sind, verringert bzw. zumindest zum Teil ausgeglichen werden.

Der darüber hinaus noch erforderliche Ausgleich soll im Südwesten der Ortslage Elsdorf, im Bereich der Verlängerung der Straße „Birkenweg“ zwischen Ehrenfriedhof und ehemaliger Bahntrasse erfolgen.

Das zukünftige Gewerbegebiet liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes Nr. 2* „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ des Erftkreises, der das Entwicklungsziel „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedern-

* Hinweis:

Der Landschaftsplan 2 ist seit dem 7.7.1998 rechtskräftig.

den und belebenden Elementen vorgibt. Weitere Festsetzungen, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären, sind nicht enthalten.

Durch die vorgesehene Bebauung und Versiegelung der bisher als Ackerland genutzten Flächen fallen im Plangebiet zukünftig erhebliche Mengen an Oberflächenwasser an. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW ist das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Bei dem Gewerbegebiet liegt jedoch eine der Voraussetzungen des § 51a Abs. 4 Satz 2 LWG vor, da der wirtschaftliche Aufwand für die getrennte Abwasserbeseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser unverhältnismäßig hoch wäre. Für das Gewerbegebiet liegt eine Kanalnetzplanung vor, die vorsieht, daß die Entwässerung des Plangebietes über Mischwasserkanäle zur Kläranlage bzw. zum RÜB Oststraße und den geplanten bzw. im Bau befindlichen Bodenfilterbecken zur weitergehenden Abwasserbehandlung erfolgt. Die Kläranlage Elsdorf ist ausreichend ausgelegt, um das anfallende Abwasser aufzunehmen. Durch Anschluß an die Bodenfilterbecken ist gewährleistet, daß zumindest ein Teil des anfallenden Abwassers vorgereinigt in das Elsdorfer Fließ eingeleitet und damit dem Naturhaushalt wieder zugeführt wird.

Zu berücksichtigen ist auch, daß das Gemeindegebiet Elsdorf im Sumpfungsgebiet des Tagebaus Hambach liegt, in dem das oberflächennahe Grundwasser ständig abgepumpt wird.

Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken im Gewerbegebiet wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht ohnehin von der Gemeinde für problematisch gehalten, da eine mögliche Belastung durch Schadstoffe hier nie ganz auszuschließen ist. Daher werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur ortsnahen Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ein Gewässer getroffen.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Elsdorf in der zur Zeit gültigen Fassung schließt jedoch nicht aus, daß unverschmutztes Niederschlagswasser mit Genehmigung der zuständigen unteren Wasserbehörde auf den jeweiligen Grundstücken versickert oder verrieselt wird.

4.2 Belange der Bodendenkmalpflege

Auf Grund konkreter Hinweise ist nicht auszuschließen, daß im Planbereich öffentliche Belange des Bodendenkmalschutzes betroffen werden. Im Interesse der Planungssicherheit wird die Gemeinde Elsdorf in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden vor der baulichen Inanspruchnahme der Flächen eine ergänzende Sachverhaltsermittlung durchführen. Eine Verlagerung der Erweiterungsflächen für das Gewerbegebiet in einen aus der Sicht der Bodendenkmalpflege weniger sensiblen Bereich ist unter Berücksichtigung der im angrenzenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 46a) bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, der direkten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, des relativ geringen Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt, im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes und unter Berücksichtigung landesplanerischer Vorgaben nicht möglich.

4.3 Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde ist zum Teil im Besitz der im Plangebiet gelegenen Grundstücke. Es wird von der Gemeinde angestrebt, alle von der Planung betroffenen Grundstücke zu erwerben und sie nach Ausbau der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünflächen an Interessen-

ten als Gewerbegrundstücke abzugeben, so daß bodenordnende Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, nach heutiger Sicht nicht erforderlich werden.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen im Bereich der Vorerschließung sind weitgehend vorhanden. Sie werden im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes soweit notwendig ergänzt und verbessert. Der Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt den Erfordernissen entsprechend abschnittsweise und wird zeitlich mit der Durchführung der Entwässerung sowie der Energieversorgung koordiniert.

4.4 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Erstellung der Erschließungsanlagen (Kanal- und Straßenbau, Beleuchtung) belaufen sich auf ca. 2.400.000,- DM. Finanzierungsmittel stehen voraussichtlich ab 1999 im Haushalt der Gemeinde Elsdorf zur Verfügung.

Aufgestellt im Juli 1998