

Gemeinde Elsdorf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59 „Elsdorf, Bereich Eisenbahnstraße, L 276n, Dürener Straße, Köln- Aachener-Straße“

1. Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am 03.02.1988 beschlossen, für den Bereich „Eisenbahnstraße, L 276n, Dürener Straße, Köln-Aachener-Straße“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Bebauungsplan hat bereits 1989 und 1990 öffentlich ausgelegen.

Da zu diesem Zeitpunkt erste Planungsüberlegungen zur Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Verlängerung der Straße „Zum Ostbahnhof“ unter Einbeziehung einer von der Bezirksregierung geforderten städtebaulich attraktiven Anbindung an das Ortszentrum von Elsdorf angestellt wurden, die auch Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hatten, wurden die Planungsabsichten zunächst zurückgestellt.

Nach Abschluß der Bauleitplanung für das Sondergebiet hat der Bau- und Planungsausschuß des Rates der Gemeinde Elsdorf in seiner Sitzung am 27.08.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 mit einem nun verkleinerten Plangebiet beschlossen, da Teilbereiche des ursprünglich vorgesehenen Geltungsbereichs in der Zwischenzeit Bestandteil der Festsetzungen des angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71 „Elsdorf, Hinter den Elsdorfer Gärten“ geworden sind. Hierbei handelt es sich um den Bereich westlich angrenzend an die Straße „Zum Ostbahnhof“ sowie den südlich davon gelegenen Bereich, der durch die L 276n und die „Eisenbahn-Straße“ begrenzt wird.

Soweit wie möglich wurden die Festsetzungen des bereits offen gelegten Planentwurfes beibehalten.

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf entwickelt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im FNP in Anpassung an die vorhandene Nutzung und Bausubstanz als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Zwischen der gemischten Baufläche und der L 276n sieht der FNP Grünfläche mit dem Planzeichen „Parkanlage“ vor.

Der Bereich um die im Süden des Bebauungsplanes vorhandenen Nebenanlagen der Zuckerfabrik (Eindicker) ist als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

2. Vorhandene Situation

Der nördliche Bereich des Plangebietes grenzt unmittelbar an das Ortszentrum der Gemeinde Elsdorf an, die im Bereich der „Köln-Aachener-Straße“ durch eine typische Mischgebietsnutzung geprägt ist.

Diese Mischgebietsnutzung setzt sich entlang der „Dürener Straße“ und der „Eisenbahnstraße“ in südlicher Richtung fort. Gekennzeichnet sind diese Straßenzüge durch ein historisch gewachsenes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Es sind zahlreiche kleinere Betriebe vorhanden, die teilweise auch im rückwärtigen Bereich der tiefen Grundstücke gelegen und im Mischgebiet zulässig sind. Als größerer Betrieb ist ein Landhandel im Plangebiet ansässig. Auf Grund der vorhandenen Gemengelage gilt im Plangebiet das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme

Die Freiflächen der zum Teil sehr tiefen Grundstücke werden derzeit überwiegend gärtnerisch genutzt.

An der südlichen Spitze des Plangebietes liegt der Eihdicker der Elsdorfer Zuckerfabrik. Es handelt sich bei dieser Anlage um eine genehmigte Nebeneinrichtung im Sinne der 4. VO zum BImSchG. Der Eihdicker wird im wesentlichen 3 - 4 Monate im Jahr während der Zuckerrübenverarbeitung betrieben.

Das Plangebiet wird von einer Gasfernleitung der Thyssengas GmbH in Ost-Westrichtung durchquert. Die Leitung verläuft innerhalb der Verkehrsfläche der „Eisenbahnstraße“ und ist im Bebauungsplan dargestellt. Sie wird durch einen 2 x 4,0m tiefen Schutzstreifen gesichert. Die Baugrenze auf der Nordwestseite der Eisenbahnstraße wurde so angeordnet, daß die Schutzzone berücksichtigt wird. Auf das der Gemeinde vorliegende Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen“ wird hingewiesen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung im Planbereich angestrebt werden.

Die bisher baulich nicht genutzten Gartenflächen westlich des ehemaligen Ostbahnhofes sowie der unbebaute Bereich südlich der Eisenbahnstraße sollen darüber hinaus durch den Bebauungsplan verkehrsgerecht erschlossen und einer städtebaulich geordneten Bebauung zugeführt werden.

Auf Grund der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen und der zentralen Lage im Siedlungsschwerpunkt Elsdorf ist hier aus städtebaulichen Gründen eine Verdichtung der Bebauung sinnvoll.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Mischgebiet

Das Plangebiet ist entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen überwiegend bebaut. In diesen Bereichen wird die tatsächliche Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

Das bedeutet, daß der größte Teil des Plangebietes als Mischgebiet (MI) festzusetzen war. Die jeweilige Bautiefe wird bedingt durch die vorhandene Bebauung unterschiedlich ausgewiesen.

Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die im Mischgebiet allgemein zulässige Art der Nutzung

Nr.1 Wohngebäude

innerhalb der mit der Geschossigkeit I festgesetzten Flächen nicht zulässig ist, da in diesem Bereich bereits einige Betriebe bestehen und eine zusätzliche Wohnnutzung zu erheblichen Nutzungskonflikten führen könnte. Eine Hinterbebauung mit Wohngebäuden wird darüber hinaus auch aus städtebaulichen Gründen für bedenklich gehalten.

Weiter wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Nutzungen

Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tankstellen

nicht zulässig sind, da sie aufgrund ihres Flächenanspruches, ihres Erscheinungsbildes und ihres Charakters nicht in die städtebauliche Struktur des Mischgebietes passen.

4.2 Gewerbegebiet

Gegenüber der Zuckerfabrik wird für den Bereich zwischen „Dürener Straße“ und der L276n Gewerbegebiet - GE 1 festgesetzt.

Gemäß § 1 (4) Baunutzungsverordnung wird das Gewerbegebiet - GE 1 so gegliedert, daß hier nur zulässig sind:

Lagerhäuser, Lagerplätze und Geschäfts-,
Büro- und Verwaltungsgebäude,
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
Anlagen für soziale Zwecke.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um Nutzungskonflikte zwischen den im GE - Gebiet zulässigen Vorhaben und der im MI - Gebiet vorhandenen Wohnbebauung auszuschließen.

Die einschränkenden Festsetzungen des GE 1 verhindern ein Heranrücken des Mischgebietes an die vorhandenen Anlagen der Zuckerfabrik und bieten dieser gleichzeitig beschränkte Expansionsmöglichkeiten.

Für die Fläche des Eindickers der Zuckerfabrik ist die Nutzungsart Gewerbegebiet - GE 2 festgesetzt. Gemäß § 1 (4) Baunutzungsverordnung wird dieser Teilbereich des Gewerbegebietes so gegliedert, daß hier nur Nebeneinrichtungen im Sinne der 4.

Verordnung zum BImSchG zur Ver- und Entsorgung von Zuckerfabriken sowie die im GE 1 möglichen Nutzungsarten zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung wird die derzeitige Nutzung und, für den späteren Fortfall des Eindickers, eine mit dem nahe gelegenen Mischgebiet verträgliche Nutzung festgeschrieben.

4.3 Einzelhandel

Gem. § 1 (5) Baunutzungsverordnung sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, in den als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Bereichen nicht zulässig, da eine Ansiedlung derartiger Anlagen und Betriebe in diesem Bereich nachhaltige Auswirkungen auf den Ortskern hat und zu einer Schwächung seiner zentralen Funktion führt.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Die festgesetzten Grundflächenzahlen für das MI- und GE-Gebiet entsprechen mit 0,6 und 0,8 den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Auf die Angabe der Geschößflächenzahl konnte verzichtet werden, da durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Anzahl der festgesetzten Geschosse das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO ausreichend definiert ist.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung wird in der straßenseitigen überbaubaren Fläche entlang der „Dürener Straße“ eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Diese Geschossigkeit ist auch in den beiden bisher unbebauten Bereichen, die durch Stichstraßen von der Eisenbahnstraße her erschlossen werden, vorgesehen. Um hier allzu hohe Gebäudekörper zu vermeiden wird zusätzlich noch die max. Gebäudehöhe auf 11,0 m über OK Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) vor Gebäudemitte beschränkt. Im Bereich der Einmündung der „Dürener Straße“ in die „Köln-Aachener-Straße“ und weiter entlang der „Köln-Aachener-Straße“ ist ebenfalls in Anpassung an den vorhandenen Baubestand eine max. dreigeschossige Bauweise vorgesehen. Für die rückwärtigen Bauflächen im Mischgebiet wird die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss beschränkt, da es sich bei der hier bereits vorhandenen Bebauung in der Regel um eingeschossige Nebenanlagen handelt und der Maßstab dieser „Hinterbebauung“ auch zukünftig beibehalten werden soll.

Für das Mischgebiet, mit Ausnahme der beiden noch unbebauten Teilbereiche, für die wegen der Randlage und Grundstücksverhältnisse offene Bauweise vorgesehen ist, wird unter Berücksichtigung des Baubestandes und der Grundstückszuschnitte geschlossene Bauweise (g) ausgewiesen.

Im Gewerbegebiet konnte auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und der zulässigen sowie derzeit ausgeübten Nutzung auf die die Festsetzung der Bauweise verzichtet werden.

4.5 Dachformen

Für die bisher unbebauten Bereiche an den beiden Stichstraßen wird als Dachform „Satteldach“ zwingend vorgeschrieben. Auf die Festlegung der Dachform in den übrigen Planbereichen wurde verzichtet, da hier die Grundstücke überwiegend bebaut und unterschiedliche Dachformen bereits vorhanden sind.

4.6 Verkehrsflächen

Die bereits bebauten Bereiche des Plangebietes grenzen an vorhandene Verkehrsflächen an, die auf Grund des Bebauungsplanes keiner Änderung bedürfen und daher bis auf die „Eisenbahnstraße“ nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurden.

Die „Eisenbahnstraße“, die das Plangebiet in Ost-Westrichtung durchquert, wurde in ihren Katastergrenzen dem tatsächlichen Ausbauzustand entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der beiden Stichstraßen geschaffen, die die noch nicht bebauten Bereiche im Plangebiet erschließen sollen.

Die in nördlicher Richtung verlaufende Stichstraße wurde bis an die Grundstücksgrenzen der zur „Köln-Aachener-Straße“ orientierten Bebauung geführt, da diese Grundstücke auch derzeit über einen vorhandenen Weg von der „Eisenbahnstraße“ über das Grundstück des ehemaligen Ostbahnhofs erreicht werden können.

4.6 Grünfläche

Südlich der „Eisenbahnstraße“ ist im Bebauungsplan zwischen MI - Gebiet und L 276 eine öffentliche Grünfläche mit dem Planzeichen „Parkanlage“ festgesetzt, die von der Gemeinde landschaftsgerecht mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt wird und neben der Eingrünung des angrenzenden Baugebietes Ausgleichsfunktionen für einen möglichen Eingriff in den Natur -und Landschaftshaushalt erfüllen soll.

5. Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Landschaftsplanes Nr. 3 „Bürgewälder“ des Erftkreises und ist nach diesem LP der bebauten Ortslage zugeordnet. Festsetzungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen wären, sind im Landschaftsplan nicht enthalten.

Mit dem Bebauungsplan wird überwiegend der vorhandene Baubestand festgeschrieben.

Die an der Stichstraße nördlich der „Eisenbahnstraße“ mögliche Bebauung (ca. 0,3 ha MI-Gebiet einschließlich Straßenfläche und Hausgärten) liegt im Innenbereich. Die Fläche wird derzeit als Gartenland genutzt. Im Bereich der geplanten Straße befindet sich ein befestigter Zufahrtsweg zu den Grundstücken an der „Köln-Aachener-Straße“.

Die an der südlichen Stichstraße vorgesehene zusätzliche Bebauung (ebenfalls ca. 0,3 ha MI-Gebiet einschließlich Straßenland und Hausgärten) ist zumindest teilweise dem Innenbereich zuzuordnen. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine teilbefestigte Brachfläche mit einzelnen Gehölzstrukturen.

Wegen der Geringfügigkeit des zu erwartenden Eingriffs wurde auf die Aufstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes mit einer genauen Bilanzierung des Umfanges des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt verzichtet. Die an der L 276n ausgewiesene öffentliche Grünfläche wird von der Gemeinde mit standortgerechten Gehölzen so bepflanzt, daß eine im ökologischen Sinne deutliche Wertsteigerung erfolgt und von dieser Fläche Ausgleichsfunktionen erfüllt werden.

6. Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und an die vorhandene Mischwasserkanalisation, die der Kläranlage Elsdorf zugeordnet ist, angeschlossen. Ein genehmigter Generalentwässerungsplan liegt vor. In dem z. Zt. in Aufstellung befindlichen Kanalnetzplan der Gemeinde Elsdorf, der bereits mit dem Staatlichen Umweltamt Köln abgestimmt wurde, ist der Planbereich dem Einzugsbereich der Kläranlage Elsdorf zugeordnet.

Eine getrennte Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser für die wenigen noch unbebauten Grundstücke im Sinne des § 51a Landeswassergesetz würde einen unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand bedeuten und auch im Sinne einer gerechten Gebührenverteilung nicht vertretbar sein, so daß hier § 51a Abs. 4 LWG zum Tragen kommt und auf eine Festsetzung im Bebauungsplan, die das Versickern, Verrieseln oder ortsnahe Einleiten in ein Gewässer vorschreibt, verzichtet wurde.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Klima, Boden, Luft und Wasser

Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, sind zusätzliche nachteilige Auswirkungen, die durch den Bebauungsplan begründet sind, nicht zu erwarten.

7.2 Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist alsbald nach Erlangen der Rechtskraft vorgesehen.

Bodenordnende Maßnahmen sind in den bisher unbebauten Bereichen, die durch die beiden geplanten Stichstraßen erschlossen werden sollen, gegebenenfalls erforderlich.

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für den Ausbau der geplanten Stichstraßen und die Bepflanzung der bereits im Eigentum der Gemeinde befindlichen öffentlichen Grünfläche.

Aufgestellt im Juni 1998 - Bauamt Elsdorf