
BEGRÜNDUNG 2. Offenlage**1. Vorgaben zur Planung**

Die Flächen zwischen den Straßen Lindgesweg, Milanweg und nördlich bzw. südlich des Bussardweges werden derzeit mit Ausnahme der teilweise vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung landwirtschaftlich genutzt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf stellt für den überwiegenden Teil dieses Bereiches Wohnbaufläche - W dar. Für die Flächen eines Flurstückes östlich des Lindgesweges wird Gemischte Baufläche - M dargestellt. Diese Darstellung einer Gemischten Baufläche sichert die Entwicklungsmöglichkeit der dort bestehenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle durch die vorbereitende Bauleitplanung ab.

Die Flächen nördlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt; südlich des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 an.

Der Bebauungsplan Nr. 55 mit seinen Baugebietsfestsetzungen Allgemeines Wohngebiet - WA und Dorfgebiet - MD wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzung in Wohnbaufläche soll im Zusammenhang mit anderen Standorten im Gemeindegebiet der Bauflächenbedarf der Gemeinde Elsdorf der nächsten Jahre abgedeckt

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen - vom Lindgesweg
- im Norden - von der Parzelle Gemarkung Esch, Flur 2, Nr. 110
- im Osten - von den Parzellen Gemarkung Esch, Flur 3, Flurstück Nr. 109, 122 und 123 teilweise sowie einer gedachten Linie, die in einem Abstand von ca. 48 m parallel zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 111 verläuft
- im Süden - von den Parzellen Gemarkung Esch, Flur 3, Nr. 28, 29, 31 bis 37 und 38 teilweise, sowie den Parzellen 119, 120 und dem Adlerweg auf dem Teilstück von Einmündungsbereich Wahlenpfad bis zum Ende der Parzelle Nr. 38.

3. Ziel und Zweck der Planung

Dem Bauflächenbedarf folgend, wird der Bebauungsplan Nr. 55 aufgestellt, um einen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen einer baulichen Nutzung zuzuführen und die bestehende landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle über den Bestand hinaus planungsrechtlich abzusichern.

4. Bisheriges Verfahren

1986 wurde ein Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 55, der im wesentlichen eine Wohnbebauung (WA) nördlich und südlich des Bussardweges vorsieht, erarbeitet. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im März 1987 haben der nordöstlich des Plangebietes angesiedelte Landwirt sowie die Kreisbauernstelle des Erftkreises Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Der Landwirt betreibt eine Kälbermast, die bei einem Bestand von ca. 1.000 Kälbern als Viehintensivhaltung bezeichnet wird. Die Bedenken wurden begründet mit dem drohenden Verlust von landwirtschaftlichen Flächen sowie mit dem Heranrücken der Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb.

Die Gemeinde Elsdorf hat daraufhin beschlossen, beim Gewerbeaufsichtsamt in Köln eine Stellungnahme einzuholen, ob Immissionen des landwirtschaftlichen Viehintensivbetriebes auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 über das für Allgemeine Wohngebiete zulässige Maß hinaus einwirken können. Mit Schreiben vom 14.05.1987 hat das Gewerbeaufsichtsamt Köln Bedenken vorgetragen und darauf hingewiesen, daß für die vorhandene und genehmigte Kälberzucht ein Abstand zu Wohnhäusern in einem Allgemeinen Wohngebiet von ca. 380 m erforderlich ist; derzeit beträgt der Abstand des Betriebes zur vorhandenen Bebauung der Ortslage Esch ca. 200 m. In Absprache mit dem Regierungspräsidenten Köln und dem Gewerbeaufsichtsamt Köln hat die Gemeinde Elsdorf anschließend das Büro Dr. Wohlfarth beauftragt, ein Gutachten über die Geruchsmissionen des Kälbermastbetriebes zu erarbeiten, das Auskunft darüber gibt, ob es aufgrund der Nähe des Betriebes zur geplanten Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Windrichtungen und Windhäufigkeit zu Immissionskonflikten kommen kann.

Das Gutachten, das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, wurde im Herbst 1988 vorgelegt. Hierin kommt der Gutachter zu dem Schluß: Es ist zu erkennen, "daß bei Windrichtungen aus dem Bereich 285° und 325° (entsprechend nordwestlicher Windrichtung), also genau die Windrichtung aus Richtung des Kälbermastbetriebes, auf das Bebauungsplangebiet Nr. 55 - Esch, Bereich Lindgesweg, keine schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß dem Gemeinsamen Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie vom 14.10.1986 zu erwarten sind."

Unterstützt durch das Ergebnis des Geruchsgutachtens vom Büro Dr. Wohlfarth und der darin enthaltenen Erkenntnis, daß durch die heranrückende Wohnbebauung kein Immissionskonflikt zum bestehenden Kälbermastbetrieb geschaffen wird, wird das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 55 von der Gemeinde Elsdorf weiterbetrieben.

Da der Kälbermastbetrieb in der Zwischenzeit aufgegeben wurde, ist der diskutierte Immissionskonflikt Kälbermastbetrieb/geplantes Wohngebiet nicht mehr Gegenstand der Planung.

Die 1. öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 55 erfolgte 1991. Nachdem der Bebauungsplan zwischenzeitlich ruhte, wird der Bebauungsplan mit einer Änderung nach der öffentlichen Auslegung 1994 fortgeführt. Da die Änderung nach der öffentlichen Auslegung die Grundzüge der Planung berührt, wird eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Diese wird durchgeführt unter der Maßgabe, daß Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten Bereichen vorgebracht werden dürfen. (Änderung Seite 5, Punkt 5.6 - Verkehrsflächen).

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan, den Zielsetzungen des Bebauungsplanes und der vorhandenen, das Plangebiet umgebenden Bebauung wird die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet - WA und Dorfgebiet - MD festgesetzt.

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird der überwiegende Teil der Flächen zwischen Milan- und Lindgesweg als Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, da sie aufgrund ihres Flächenanspruches, ihres Erscheinungsbildes und ihres Charakters nicht in die städtebauliche Struktur der näheren Umgebung passen.

5.1.2 Dorfgebiet - MD

Östlich des Lindgesweges wird die Nutzungsart Dorfgebiet -MD festgesetzt. Dies wird mit der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für diesen Teil des Bebauungsplangebietes und der damit verbundenen Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle begründet.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten der Nutzung

- Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Nr. 8 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 9 Tankstellen

nicht zulässig sind, da sie aufgrund ihres Flächenanspruches, ihres Erscheinungsbildes und ihres zu erwartenden Emissionsverhaltens gegenüber der bestehenden und geplanten umliegenden Wohnnutzung nicht in die städtebauliche Struktur der umliegenden Baugebiete passen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und der Umgebung und dem vorgesehenen Charakter als Allgemeines Wohngebiet - WA und Dorfgebiet - MD.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Den Festsetzungen über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen liegt der Vorentwurf zum Bebauungsplan zugrunde. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet - WA werden demnach so angeordnet, daß bei der überwiegenden Zahl der vorgeschlagenen Grundstücke reine Nordlagen der Grundstücke vermieden werden. Sie sind so bemessen, daß der individuelle Spielraum für die geplante Neubebauung nicht übergebührend eingeschränkt wird; daher werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet - WA wird unter Berücksichtigung der vorhandenen benachbarten Bau- und Grundstücksstrukturen die offene Bauweise, verbunden mit der Festsetzung von Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern und der Festsetzung von max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus festgesetzt. Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten wurde getroffen, weil Erfahrungen gezeigt haben, daß bei der ausschließlichen Festsetzung Einzelhaus bzw. Doppelhaus in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Vielzahl von Wohneinheiten entstehen können, die in ihren Ausmaßen nicht dem Erscheinungsbild der näheren Umgebung entsprechen und daher städtebaulich nicht gewollt sind.

5.4 Stellplätze und Garagen

Um optische Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes der Vorgärten zu vermeiden, wurde festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen innerhalb der Vorgärten nicht zulässig sind.

5.5 Höhenlage baulicher Anlagen

Ergänzend zu den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wird die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche als Höchstgrenze festgesetzt. Hierdurch wird die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt, ohne den individuellen Spielraum des Bauherrn bezüglich Sockel- und Drempelhöhen zu stark einzuschränken.

5.6 Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden, soweit sie zur ausreichenden Erschließung des Baugebietes erforderlich sind, festgesetzt. Die Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" wurde festgesetzt, da die Gemeinde Elsdorf beabsichtigt, die Verkehrsfläche als Mischfläche herzustellen.

~~Nördlich und südlich des Bussardweges wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, um Grundstücke, die aufgrund der vorgeschlagenen Parzellierung im rückwärtigen Bereich liegen, an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. *)~~

5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze im südlichen und nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in einer Tiefe von 4,00 m Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um eine Eingrünung der Neubebauung zur freien Landschaft bzw. zu gegenüberliegenden bestehenden Grundstücksflächen sicherzustellen. Es ist eine dichte Bepflanzung aus Sträuchern und Einzelbäumen vorzusehen, wobei landschafts- und standortgerechte Gehölze zu verwenden sind; das Anpflanzen von Nadelgehölzen gilt nicht als landschaftsgerecht.

Als Orientierungshilfe für den Bauherrn werden folgende Pflanzbeispiele für eine landschaftsgerechte Bepflanzung genannt:

Bäume: Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde, Buche, Esche, Sandbirke, Eberesche u.a.

Sträucher: Haselschlehe, Schneeball, Saalweide, Faulbaum, Hundsrose u.a..

6. Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, daß der Oberkreisdirektor des Erftkreises als Untere Bauaufsichtsbehörde ein Merkblatt für Bauherren erstellt hat, welches Auskunft über die genaue Lage der Erdbebenzone gibt.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde Elsdorf geht davon aus, daß die für die geplanten Erschließungsanlagen notwendigen Flächen auf freiwilliger Basis erworben werden.

8. Kosten

Für die Gemeinde Elsdorf entstehen Kosten sowohl für den Grunderwerb von Flächen als auch für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen.

*)

Aus Gründen der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht für die erforderlichen Erschließungsflächen hat der Rat der Gemeinde Elsdorf beschlossen, die nördlich und südlich des Bussardwegs gelegenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" zu ändern.

11.01.1994

BEGRÜNDUNG zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß Bauordnung
Nordrhein-Westfalen (BauONW 1984)

1. Dachneigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung Dachneigungen zwischen 35° - 48° festgesetzt. Damit wird einer in der Umgebung eingeleiteten Bauform entsprochen und für die Neubebauung ein gebietstypisches Gestaltungsmerkmal festgesetzt. Die Dachneigungen sind so bemessen, daß über die Nutzung der Dachgeschos individuell entschieden werden kann.

2. Vorgärten und Einfriedigungen

Für die im Planbereich festgesetzten Vorgartenflächen werden Festsetzungen getroffen, die die Vorgartenbereiche soweit wie möglich mit in den Straßenraum einbeziehen. Die optische Wahrnehmung gestalteter Grünflächen trägt zu einer wünschenswerten Bereicherung des Straßenraumes bei.

Für die rückwärtigen Gartenbereiche werden massive Einfriedigungen in Form von Mauern u.ä. ausgeschlossen, da dies dem Charakter des durchgrüntes Wohngebietes mit großzügigen Freiflächen widersprechen würde.