

Gesehen!
Köln, den 30. Juni 1981
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 49

- ORTSTEIL BERRENDORF -

BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben zur Planung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf bildet somit die Basis für den Bebauungsplan Nr. 49.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Teile des Bebauungsplangebietes sind als Innenbereich nach § 34 BBauG einzustufen. Die das Plangebiet begrenzende Giesendorfer Straße, Fliederweg und Feldstraße sind bereits teilweise einseitig beziehungsweise beidseits angebaut. Entsprechend der verstärkten Nachfrage nach Familienheimen ist es erforderlich, auf der Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung den vom Fliederweg westlich gelegenen Bereich "Zum Sportplatz" für weiteres Bauland zur Verfügung zu stellen. Durch den Bebauungsplan wird die Grundlage zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung hergestellt. Es ist Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, sowohl für die bereits erwähnten bebauten als auch für die unbebauten Bereiche an Stelle der derzeitigen Beurteilungsgrundlagen durch das neu zu schaffende Ortsrecht eindeutige Kriterien für die künftige Beurteilung zu schaffen. Außer der ortsrechtlichen Festlegung über eine ordnungsgemäße Erschließung und Bebauung geht es vor allem darum, innerhalb des Plangebietes, das im wesentlichen mit Wohngebäuden bebaut werden soll, störende Arten von Nutzungen auszuschließen.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung und den Ergebnissen der Untersuchungen zum Bebauungsplanentwurf wird für das Bebauungsplangebiet "MD - Dorfgebiet" festgesetzt. Im "MD-Dorfgebiet" ist eine über das ortsübliche Maß hinausgehende Intensivviehhaltung unzulässig, wobei sich der Begriff "ortsüblich" auf den Ortsteil Berrendorf bezieht. Die Einschränkung ist darin begründet, das Wohnen zu schützen und Beeinträchtigungen weitgehend zu minimieren.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für die mit * gekennzeichneten MD-Teilbereiche die in § 5 (2)

- Nr. 1 BauNVO Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Nr. 2 BauNVO Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Nr. 4 BauNVO Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Nr. 7 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 10 BauNVO Tankstellen

aufgeführten zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die Begründung liegt darin, daß in diesen Teilbereichen eine gewisse Entmischung angestrebt wird, um die im westlichen Plangebietsbereich sich anschließende geplante Familienheimbebauung nicht zu stark zu beeinträchtigen. Durch den überlassenen Nutzungsspielraum werden individuelle Bedürfnisse von potentiellen Bewohnern berücksichtigt.

In den mit ** gekennzeichneten MD-Teilbereichen sind von den in § 5 (2) BauNVO aufgeführten zulässigen Nutzungen nur zulässig:

- Nr. 3 BauNVO sonstige Wohngebäude,
- Nr. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 8 BauNVO Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die einschränkende Gliederung wird damit begründet, die beabsichtigte Familienheimbebauung mit ihrem Wohncharakter zu schützen und nicht durch störende Nutzungen zu benachteiligen.

3.1.1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich in arrondierten Bereichen an der vorhandenen Bebauung und dem geplanten Charakter als Familienhausgebiet. Weiterhin ist für die vorgesehene Bebauung der Maßstab der unmittelbaren Umgebung und der des Ortsbildes zugrundegelegt, damit auch insgesamt das Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflusst wird.

Die Ausweisung einer eingeschossigen Bebauungsmöglichkeit und zweigeschossigen Höchstgrenze in überwiegend arrondierten Teilbereichen wird unter Berücksichtigung der bereits vollzogenen Bebauung vorgenommen. Die im Bebauungsplan enthaltene viergeschossige Höchstgrenze respektiert das vorhandene Silogebäude. Ansonsten werden eine maximale eingeschossige Bebauung, zweigeschossige Höchstgrenze und zwingende Zweigeschossigkeit separat in einzelnen Teilbereichen ausgewiesen. Durch die Festsetzung unterschiedlicher Geschößzahlen wird einerseits den individuellen Ansprüchen potentieller Bewohner Rechnung getragen, andererseits wird aus gestalterischer Sicht eine allzu starke Vermischung von ein- und zweigeschossigen Gebäuden vermieden. Zudem ist es unter anderem Zielsetzung, die Realisierung der Bebauung möglichst unter Respektierung der jetzigen Eigentumsverhältnisse zu ermöglichen. Dies führt in einigen Teilbereichen dazu, daß aufgrund der vorhandenen Grundstücksbreiten die Ausweisung einer zwingenden Zweigeschossigkeit erforderlich wird.

3.1.2

Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird die offene und geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Placierung der offenen und geschlossenen Bauweise wird unter den Gesichtspunkten der vorhandenen Bebauung und der gegebenen Grundstücksbreiten getroffen. Es ist, wie bereits erwähnt, unter anderem Zielsetzung, die Realisierung der Bebauung möglichst unter Respektierung der jetzigen Eigentumsverhältnisse zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich mit Bau-
grenzen umgrenzt, um den individuellen Spielraum für die Bebauung nicht einzuengen.

3.1.3

Flächen für Stellplätze und Garagen

Die jetzt schon vorhandenen Stellplatzflächen für den Kindergarten werden im Bebauungsplan aufgenommen. Die ausgewiesene Garagenfläche ist für die geplante Reihenhausbauung notwendig.

3.1.4

Flächen für den Gemeinbedarf

Der vorhandene Kindergarten wird entsprechend seiner Zweckbestimmung im Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich wird teilweise die Parzelle Nr. 217 als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Dadurch werden sowohl Erweiterungsmöglichkeiten und notwendige Freiflächen für die Funktionsausübung als Kindergarten gesichert.

3.1.5 Verkehrsflächen

Das System der Aufschließung des Gebietes ist unter Beachtung der vorhandenen Verkehrsflächen und auf eine Familienheimbebauung abgestellt. Die Anordnung des gesamten Erschließungskonzeptes ist darauf ausgerichtet, Durchgangsverkehr zu vermeiden und das Verkehrsaufkommen so zu minimieren, um dem angestrebten Wohncharakter des Gebietes gerecht zu werden. Die Festsetzung von Fußwegen und verkehrsberuhigten Wohnstraßen soll diese Zielsetzung unterstützen. Dabei wird die Dimensionierung der Verkehrsflächen unter Beachtung der Bedürfnisse des Fahrverkehrs, des ruhenden Verkehrs und der Fußgänger vorgenommen.

Durch die Anordnung von Parkbuchten werden erforderliche Abstellflächen für den ruhenden Verkehr sichergestellt.

3.1.6 Versorgungsflächen

Die Festsetzung der Fläche für eine Trafostation ist durch die Standortvorgabe des Versorgungsträgers begründet.

3.1.7 Öffentliche und private Grünflächen

Zwischen der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" und der Giesendorfer Straße wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Da sie im direkten Umfeld der Gemeinbedarfsfläche liegt, bietet es sich an, diese öffentliche Grünfläche mit der Gemeinbedarfsfläche zu integrieren. Dadurch wird erreicht, daß Flächen für die "Freizeit und Erholung" zur Verfügung gestellt werden können. Eine bauliche Nutzung dieser öffentlichen Grünfläche ist umso weniger sinnvoll, da der Kindergarten zu stark eingeengt wurde und Flächen für eine Aktivnutzung unter anderem auch für Erwachsene nicht mehr zur Verfügung stehen würden.

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen vor den ausgewiesenen Garagen wird die bauliche Anlage eingegrünt und trägt somit zur Belebung des Straßenraumes bei.

Zudem wird für das Familienheimgebiet die notwendige Folgeeinrichtung von einem Kinderspielplatz festgesetzt. Der Kinderspielplatz wird in seiner Lage so fixiert, daß er möglichst gefahrlos erreicht werden kann und die Wohnbebauung nicht allzu stark beeinträchtigt.

3.1.8 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastenden Flächen

Durch diese Festsetzung im Bebauungsplan wird die Erschließung eines bereits bestehenden Wohngebäudes gesichert.

3.1.9 Bindungen für Bepflanzungen

Die Eingrünung mit landschafts- und standortgerechter Bepflanzung ist vorgesehen, um einen gestalteten Übergang zur freien Landschaft zu sichern und somit das Baugebiet möglichst optimal in das Landschaftsbild einzugliedern.

3.1.10 Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Höhenlagen der Erdgeschoßfußbodenoberkanten wurden eingeschränkt, damit die Kellergeschosse nicht zu stark aus dem umgebenden Erdreich herausgehoben werden. Damit soll erzielt werden, daß das Orts- und Landschaftsbild gewahrt bleibt. Außerdem wird dadurch verhindert, daß nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch allzu starkes unterschiedliches Herausheben der Kellergeschosse erfolgen.

3.2 Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 103 Bauordnung Nordrhein Westfalen

3.2.1 Dachneigungen

Für ein- und zweigeschossige Gebäude werden unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt. Die Begründung ist darin zu sehen, daß bei eingeschossigen Gebäuden der Dachausbau allgemein erwünscht und ermöglicht werden soll, während bei zweigeschossigen Gebäuden der Dachausbau vermieden werden soll. Es kommt hinzu, daß dadurch die ein- und zweigeschossigen Gebäude in ihrer Höhenentwicklung nicht allzu stark differieren.

4. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e BBauG (Bau- und Pflanzgebot, Nutzungsgebot, Abbruchgebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Gemeinde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 30 b - 39 e vor.

Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e (Bau- und Pflanzgebot, Nutzungsgebot, Abbruchgebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Gemeinde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e vor.

5. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Gemeinde Elsdorf gemäß § 13 a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Sollte eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis nicht erreicht werden, so beabsichtigt die Gemeinde, um die Verwirklichung des Planes sicherzustellen, eine Umlegung nach §§ 45 ff BBauG durchzuführen.

7. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur gem. § 9 a (1) BBauG

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung führte zu der Festsetzung im Bebauungsplan bezüglich einer schadlosen Abwasserbeseitigung.

8. Kosten und Finanzierung

8. Kosten und Finanzierung

Die überschläglich ermittelten Kosten, insbesondere für die Erschließung, betragen ca. 1.900.000,-DM. Die Finanzierung dieser Aufwendungen ist durch den Einsatz von laufenden Haushaltsmitteln und durch Erschließungsbeiträge sichergestellt.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49 wurde beim Aufstellungsbeschuß am 16.6.1980 durch den Rat der Gemeinde Elsdorf akzeptiert und in die öffentliche Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 12.08.1980 bis 15.9.1980 und in die eingeschränkte Beteiligung gem. § 2 a Abs. 7 BBauG einbezogen.

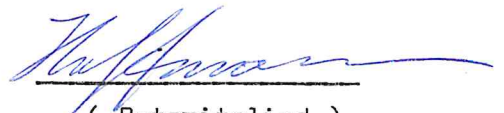
Eine Änderung der Begründung aufgrund von Anregungen und Bedenken war nicht erforderlich. Die Begründung wurde demnach unverändert dem Satzungsbeschuß am 25.3.1981 zugrundegelegt.

5013 Elsdorf, den 25.3.1981

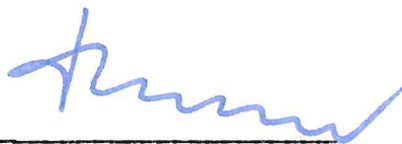


(Bürgermeister)





(Ratsmitglied)



(Gemeindedirektor)