

# **Gemeinde Elsdorf**

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49b „Berrendorf, Fliederweg“**

### **1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Berrendorf, Fliederweg“ wurde durch Ratsbeschluss vom 16.06.1980 aufgestellt und ist seit dem 22.07.1981 rechtskräftig.

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Berrendorf und wird begrenzt durch die Giesendorfer Straße, den Fliederweg, die Feldstraße und die Straße Zum Sportplatz. Bis auf wenige Baulücken ist es bebaut.

Neben zwei rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplanes wurden im Bereich des Kindergartens an der Giesendorfer Straße / Zum Sportplatz die ursprünglichen Festsetzungen durch den Bebauungsplan Nr. 49a den geänderten Planvorstellungen der Gemeinde angepasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49b betrifft den östlich angrenzenden Bereich, der begrenzt wird durch das Kindergartengrundstück, die Giesendorfer Straße und den Holunderweg.

Anstelle einer Planänderung wird hier aus Gründen der Rechtssicherheit ebenfalls ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt, der in seinem Geltungsbereich die Ursprungsplanung außer Kraft setzt.

Das Plangebiet ist ca. 0,6 ha groß und im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49 ist im Planbereich Dorfgebiet (MD) festgesetzt, das in diesem Teilbereich im Gegensatz zum übrigen Geltungsbereich Nutzungsbeschränkungen nur hinsichtlich der Intensivtierhaltung aufweist.

### **2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Mit der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 49b soll insbesondere im Bereich nördlich angrenzend an den Holunderweg eine Nachverdichtung der Bebauung ermöglicht werden. Durch die Ausnutzung von Baulandreserven innerhalb der Ortslagen soll den Belangen des Freiraumschutzes Rechnung getragen.

### **3. Beschreibung der Planinhalte**

Im Plangebiet ausgewiesen wird entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und den bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 49 Dorfgebiet (MD). Dieses MD - Gebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bis auf die Tierintensivhaltung in bezug auf die zulässige Nutzung nicht gegliedert oder eingeschränkt.

Daher werden auch im Bebauungsplan Nr. 49b keine nach der Baunutzungsverordnung im MD - Gebiet zulässigen Vorhaben ausgeschlossen. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der geringfügigen zusätzlichen Baumöglichkeiten erscheint es ausgeschlossen, daß hier Vorhaben entstehen können, die aus der Sicht des Immissionsschutzes oder aus städtebaulichen Gründen nicht verwirklicht werden sollten.

Durch den Bebauungsplan werden die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt.

Die überbaubaren Flächen wurden gegenüber dem Ursprungsplan so erweitert, daß insbesondere die Parzelle Nr. 135 zum Holunderweg hin zusätzlich bebaut werden kann. Im Bereich der Parzelle Nr. 137 (Eckgrundstück Giesendorfer Straße / Holunderweg) wurde die überbaubare Fläche ebenfalls zur Giesendorfer Straße vergrößert.

In den übrigen Bereichen wurden die überbaubaren Flächen im wesentlichen entsprechend den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes festgelegt.

Bei den in der Kartengrundlage dargestellten Gebäuden außerhalb der überbaubaren Fläche handelt es sich um Nebenlagen, die nach der BauNVO grundsätzlich außerhalb der Bauflächen zulässig sind und darüber hinaus ohnehin Bestandschutz genießen.

Zulässig ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49b die Errichtung von max. zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise. Auf die kleinteilige Gliederung in Bereiche für eine eingeschossige, max. zweigeschossige und zwingend zweigeschossige Bebauung wurde verzichtet, da aufgrund der vorhanden Bebauung hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit mehr gesehen wird.

Als Dachform wird geneigtes Dach vorgeschrieben. Die Dachneigungen werden in Anpassung an die bisherigen Festsetzungen für eingeschossige Gebäude mit 35° - 45° und für zweigeschossige Gebäude mit 25° - 35° festgesetzt. Abweichungen sind bei vorhandenen Gebäuden, Nebenanlagen und zur Anpassung an die Nachbarbebauung jedoch zulässig.

In den Bebauungsplan wurden die bisherigen Festsetzungen zur Höhe des Erdgeschoßfußbodens übernommen.

Die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen sind ausgebaut und nicht Gegenstand der Planänderung.

### **4. Belange von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage Berrendorf und unterliegt somit nicht den Festsetzungen eines Landschaftsplanes.

Es handelt sich um einen überwiegend mit Wohngebäuden und einem Gewerbebetrieb bebauten Bereich. Die Freiflächen werden als Hausgärten genutzt.

Mit dem Bebauungsplan wird kein zusätzliches Baugebiet ausgewiesen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des bereits im Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzten Dorfgebietes in geringem Umfang erweitert. Auf diesen Erweiterungsflächen waren bisher bereits Nebenanlagen zulässig, so daß kein zusätzlicher Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt durch den Bebauungsplan Nr. 49b vorgegeben wird.

Die zulässige Grundflächenzahl wurde nicht geändert.

Auf einen landschaftpflegerischen Fachbeitrag bzw. eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung konnte daher verzichtet werden.

Durch die Nachverdichtung der Bebauung innerhalb der bebauten Ortslage kann die Inanspruchnahme von Freiraum an den Ortsrändern vermieden werden, so daß im Rahmen der Abwägung aller Belange auch aus ökologischen Gründen die Entscheidung für die Planung getroffen wurde.

## **5. Abwasserbeseitigung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nahezu vollständig bebauten Bereich, der an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen und in dem mit Bescheid der Bezirksregierung Köln vom 27.12. 1982 Az. 54.2 CZ-3.1(3.4) - 15 (1477) genehmigten Generalentwässerungsplan enthalten ist. Eine zwingend festgesetzte getrennte Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser für die geringfügige zusätzliche Bebauung würde insbesondere unter Berücksichtigung der auf den Grundstücken schon vorhandenen Entwässerungsanlagen einen unverhältnismäßigen technischen und wirtschaftlichen Aufwand bedeuten, so daß hier § 51a Abs. 4 LWG zum Tragen kommt.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Elsdorf schließt jedoch nicht aus, daß bei Vorliegen der geohydrologischen Voraussetzungen mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde eine Versickerung oder Verrieselung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken erfolgt.

## **6. Altlastenverdachtsfläche**

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort einer Tankstelle (Parz. Nr. 137), der im Altlastenkataster des StUA Köln unter Nr. 50050052 registriert ist.

Auf eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs 5 Nr. 3 BauGB konnte bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan verzichtet werden.

Ein entsprechender Hinweis auf den Altstandort der Tankstelle wurde jedoch in den Bebauungsplan Nr. 49b übernommen. Vor einer weitergehenden baulichen Nutzung sollten hier entsprechende Bodenuntersuchungen durchgeführt werden.

## **7. Maßnahmen und Folgekosten, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes entstehen**

Die an das MD - Gebiet angrenzenden Verkehrsflächen sind endgültig ausgebaut, so daß durch die Planung keine zusätzlichen Erschließungskosten entstehen.

Bodenordnende Maßnahmen auf der Grundlage des Bebauungsplanes werden nicht erforderlich.

Aufgestellt im Mai 2000

Gemeinde Elsdorf  
Der Bürgermeister  
-Bauamt-