

**- ORTSTEIL BERRENDORF
IM BEREICH ZWISCHEN DER FELDSTR.
UND DEM WIRTSCHAFTSWEG ZWISCHEN
DER STRASSE "ZUM SPORTPLATZ"
UND DER KERPENER STRASSE**

BEGRÜNDUNG**1. Vorgaben zur Planung****1.1 Bestand**

Der Geltungsbereich umfaßt die südlich der Feldstraße und westlich der Kerpener Straße angrenzenden Grundstücke, die mit Ausnahme eines Eckgrundstücks bereits vollständig bebaut sind und eine geschlossene Straßenfront ergeben. Die bauliche Nutzung entlang der Feldstraße entspricht der eines Mischgebietes, wobei die Wohnnutzung überwiegt. Die Bebauung entlang der Kerpener Straße vermittelt deutlich den in Großteilen von Berrendorf noch vorhandenen Dorfgebietscharakter. In der gemischten baulichen Nutzung befinden sich ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb sowie kleine Geschäfte und Betriebe. Die Obergeschosse der durchweg zweigeschossigen Gebäude werden zu Wohnzwecken genutzt. Die rückwärtigen, teilweise sehr tiefen Grundstücksflächen werden mit Ausnahme einiger gewerblich genutzter Grundstücke gärtnerisch genutzt; in einigen Grundstücksbereichen befinden sich ebenfalls Nutzgärten, wie sie in dörflich geprägten Gebieten typisch sind.

Die weitaus größten Flächen des Plangebietes entlang der Straße "Zum Sportplatz" werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Erhaltenswertiger Vegetationsbestand innerhalb dieser Flächen besteht nicht, größere Strauch- und Baumreihen befinden sich entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke.

Das Plangebiet ist allseitig durch Verkehrsflächen erschlossen. Feldstraße und Kerpener Straße verfügen über einen angemessenen Straßenquerschnitt mit beidseitigen Gehwegen; der Verbindungsweg an der südlichen Plangebietsgrenze ist derzeit nicht befestigt. Die Straße "Zum Sportplatz" an der westlichen Plangebietsgrenze verfügt über keinen Gehweg.

1.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf ist für das gesamte Plangebiet gemischte Baufläche - M dargestellt; diese Art der Bauflächendarstellung berücksichtigt den dörflichen Charakter dieses Teils von Berrendorf.

1.3 Bestehende Bebauungspläne

Nördlich an das Plangebiet grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49 an, der in wesentlichen Bereichen realisiert wurde. Im Süden überlagern Teilflächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 69 den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 "Am Wiehbach". Im Bereich dieser Überlagerung (Verkehrsflächen des Verbindungsweges Kerpener Straße zur Straße "Zum Sportplatz") wird der

Bebauungsplan Nr. 54 durch den Bebauungsplan Nr. 69 ersetzt. Da diese Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes erforderlich sind, ist die Zuordnung zum Bebauungsplan Nr. 69 städtebaulich sinnvoll.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, entsprechend dem dringenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde Elsdorf auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes ein Wohnquartier mit Einzel-/Doppelhäusern und eventuell einigen Hausgruppen zu schaffen, das den Ortsteil Berrendorf in Ergänzung der südlich und nördlich bestehenden baulichen Nutzung abrundet.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Feldstraße
- im Osten durch die Kerpener Straße
- im Süden durch den Wirtschaftsweg zwischen Kerpener Straße und der Straße "Zum Sportplatz"
- im Westen durch die Straße "Zum Sportplatz".

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Erschließung/Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist allseitig von Verkehrsflächen erschlossen. Durch die geschlossene Bauflucht entlang der Kerpener Straße und Feldstraße ist die Erschließung des Innenbereichs nur über die Straße "Zum Sportplatz" oder die Verbindungsstraße zur Kerpener Straße möglich. Die Erschließung wurde über die Verbindungsstraße geplant, um die Zahl der Zufahrten zur Straße "Zum Sportplatz" aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zu erhöhen.

Die Haupteerschließung des Innenbereichs erfolgt über eine Erschließungsschleife; die besondere Zweckbestimmung dieser Verkehrsflächen wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der spätere Ausbau ist im Mischprofil vorgesehen.

Öffentliche Stellplätze im Straßenraum sind im nördlichen und östlichen Abschnitt der Erschließungsschleife festgesetzt. Bei der Planung wird davon ausgegangen, daß bei der Realisierung des Bebauungsplans die erforderlichen Stellplätze auf den einzelnen Privatgrundstücken nachgewiesen werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist entlang der Straße "Zum Sportplatz" ein kombinierter Fuß- und Radweg geplant, der durch einen dicht bepflanzten Grünzug von den östlich angrenzenden Wohngrundstücken optisch getrennt wird.

Zwischen dem vorgenannten kombinierten Fuß- und Radweg und der inneren Erschließungsschleife wurde ein Verbindungsfußweg als Verkehrsfläche festgesetzt, um die fußläufige Erreichbarkeit dieses Wohngebietes zu verbessern.

Die bestehenden Verkehrsflächen an der südöstlichen Plangebietsgrenze zwischen der Straße "Zum Sportplatz" und der Kerpener Straße wurden als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt. Die festgesetzte Zweckbestimmung entspricht der heutigen Nutzung und verhindert mit einer entsprechenden

Beschilderung später möglichen Durchfahrts- bzw. Abkürzungsverkehr.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den bestehenden Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird als Baugebietsart das Dorfgebiet - MD festgesetzt. Da der spätere Nutzungscharakter dieses Dorfgebietes nicht einheitlich sein wird, wird das Dorfgebiet gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert in die Dorfgebiete MD¹ und MD².

Dorfgebiet MD¹

In dem als Dorfgebiet MD¹ gegliederten Teil des Baugebietes sind neben dem Wohnen die typischen Dorfnutzungen, wie etwa Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe gemäß Baunutzungsverordnung zulässig. Diese Nutzungen sind derzeit entlang der Feldstraße und Kerpener Straße vorhanden und werden durch entsprechende Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert bzw. deren spätere Erweiterung ermöglicht.

Der an der Kerpener Straße bestehende landwirtschaftliche Betrieb wird zukünftig aufgegeben und wurde deshalb sowohl in der Plandarstellung als auch durch die textlichen Festsetzungen überplant zugunsten einer besseren Ausnutzbarkeit des Dorfgebietes MD².

Dorfgebiet MD²

Für den als Dorfgebiet MD² gegliederten Teil des Baugebietes wurde der Nutzungskatalog für Dorfgebiete (gemäß Baunutzungsverordnung) auf die Nutzungsart sonstige Wohngebäude reduziert, da weitergehende Nutzungen auf diesen Bauflächen nicht beabsichtigt sind. Auch wenn diese ausschließliche Nutzung Wohnen eher dem Baugebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes ähnelt, wurde die Gebietsart Dorfgebiet dennoch gewählt, um den späteren Bauherren zu verdeutlichen, daß von landwirtschaftlichen Betrieben in seiner unmittelbaren Nachbarschaft Geruchs- und Lärmimmissionen ausgehen können, die höher sind als sie in Allgemeinen Wohngebieten zu erwarten sind.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Dorfgebiet MD¹ an der vorhandenen Baudichte. Durch die Festsetzung der Obergrenzen des § 17 BauNVO wird der Bestand planungsrechtlich erfaßt und gesichert.

Für die Bauflächen des Dorfgebietes MD² wird das Maß der baulichen Nutzung abgestimmt auf eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen in zeitgerechtere Baudichte. Durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (0,4) und der Geschoßflächenzahl (0,8) wird eine zu hohe Versiegelung bzw. Verdichtung des Wohnquartiers entsprechend der Planungsidee des Vorentwurfs verhindert.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Dorfgebiet - MD ¹

Durch die Festsetzungen der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche wird der bestehende Baugebietscharakter im Bebauungsplan erhalten bzw. fortgeschrieben. Entlang der Kerpener Straße ist mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Betriebes, der überplant wird, eine geschlossene Bauweise ortstypisch, entlang der Feldstraße hingegen schon eine offene, aufgelockerte Bauweise, d.h. es sind keine zusammenhängenden Fassadenlängen von mehr als 50 m vorhanden. Entsprechend dieser Situation wird für die Bauflächen entlang der Feldstraße die offene Bauweise, für die Bauflächen entlang der Kerpener Straße die geschlossene Bauweise festgesetzt. Da die Bewahrung des Erscheinungsbildes der geschlossenen Straßenfront nur direkt an der Kerpener Straße städtebaulich sinnvoll ist, wurde eine Festsetzung getroffen, wonach die geschlossene Bauweise nicht für die rückwärtigen eingeschossigen Bauflächen gilt.

4.5 Vergnügungsstätten

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 wurden Vergnügungsstätten, die gemäß § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen. Begründung dafür ist, daß die Gefahr der Verdrängung dorfgebietstypischer Nutzungen durch Vergnügungsstätten besteht und durch die Ansiedlung solcher Vergnügungsstätten Attraktivitätsverluste und Identifikationseinbußen zu erwarten sind.

4.6 Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Begründung dieser Festsetzung liegt in dem Bemühen, die rückwärtigen Grundstücksflächen von Pkw freizuhalten. Die Wohnruhe dieser in der Regel als Gärten genutzten Flächen soll hierdurch gewährleistet bzw. Nachbarkonflikte im voraus vermieden werden.

4.7 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß im Dorfgebiet - MD Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit diese nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von maximal 30 cbm zulässig sind. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine zu große Verdichtung und eine damit verbundene Verunstaltung einzelner Grundstücksflächen zu verhindern. Die in der Regelung angesprochenen Gartenhäuschen (bis 30 cbm) entsprechend einer allgemeinen städtebaulichen Entwicklung und beeinflussen den dörflichen Charakter von Berrendorf positiv.

4.8 Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens wurde festgesetzt, um sogenannte Sockelgeschosse, wie sie in Elsdorf nicht üblich sind, zu verhindern. Ohne diese Festsetzung können in Verbindung mit zwei zulässigen Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoß Gebäude entstehen, die dem städtebaulichen Erscheinungsbild bezüglich der Gebäudehöhen an diesem Standort nicht gerecht werden.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die einzelnen für die Planung relevanten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Da bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 69 mit Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen ist, müssen die Belange des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan berücksichtigt werden. Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen in den Abwägungsprozeß einstellen zu können, wurde ein Fachbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet, in dem neben einer eingehenden Bestandsbewertung der Landschaft eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Flächenbilanz) enthalten ist.

Die Ergebnisse dieser Eingriffs-/Ausgleichsbilanz werden neben den anderen bei der Planung zu berücksichtigenden Belangen in den Abwägungsprozeß eingestellt. Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs ist jedoch das Wohnbedürfnis der Bevölkerung (§ 1 (5) Nr. 2 BauGB) als vorrangiger Belang zu werten.

Bestandsbewertung

In der Plandarstellung des Fachbeitrages, der dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, ist die Freiflächennutzung auf denjenigen Flächen des Bebauungsplanes dargestellt, auf denen spätere Eingriffe zu erwarten sind. Die Flächen, die baulich in Anspruch genommen werden können, werden fast ausschließlich als Ackerflächen landwirtschaftlich intensiv genutzt; sie werden bei der Beurteilung mit einem ökologischen Wertfaktor von 3 erfaßt. Untergeordnete Flächen nördlich des Verbindungsweges Kerpener Straße/"Zum Sportplatz" sind als Sukzessionsflächen mit einem höheren Wertfaktor einzustufen, bleiben jedoch bei der Bilanz aufgrund der zu vernachlässigenden Größe unberücksichtigt. Im Bereich der bebauten Grundstücke sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen einige Gärten bzw. Nutzgärten vorhanden, für die ein ökologischer Wertfaktor von 2 festgelegt wird.

Eingriffe

Eingriffe in die Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen sind nur im Bereich der geplanten Verkehrsflächen (2.630 qm) sowie der Infrastruktur der Wohngebäude (z.B. Stellplätze, Garagen u.a.) zu erwarten. Da die Rundverfügung des Regierungspräsidenten Köln vom 04.11.1991 jedoch bei der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft über die Regelung des Landschaftsgesetzes hinausgeht und Wohngebäude ebenfalls als Beeinträchtigung definiert, wird die Flächeninanspruchnahme durch Wohngebäude in die Eingriffsflächen mit aufgenommen. Als Bemessungsgrundlage hierfür werden die im Plangebiet hinzukommenden Bauflächen ermittelt; bei der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine Fläche von 6.997 qm.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Verkehrsflächen

Als Ausgleich für die geplante Erschließungsstraße ist geplant, entlang der Straße "Zum Sportplatz" einen öffentlichen Grünstreifen von 10 m Breite mit dichtem Baumbestand gemäß einem Pflanzschema anzulegen (825 qm). So ergibt sich ein Verhältnis Eingriff : Ausgleich von 3 : 1.

Wohnbauflächen

Als Ausgleich für die Eingriffe auf privaten Grundstücken (Wohnbauflächen) wurden im räumlichen Zusammenhang private Grünflächenstreifen (4 - 5 m Breite) im Bebauungsplan festgesetzt. Auf diesen Streifen sind Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen gemäß einem Pflanzschema vorzunehmen. Insgesamt werden 4.126 qm private Grünfläche festgesetzt. Es ergibt sich ein Verhältnis Eingriff : Ausgleich von 2 : 1.

Minderungsmaßnahmen

Oberflächengestaltung

Im Bebauungsplan kann als gestalterische Festsetzung festgesetzt werden, daß Zufahrten, Wege und Stellplätze auf den privaten Grundstücken in wasserdurchlässigem Material herzustellen sind. Durch diese Maßnahme kann eine Versickerungswirkung auf den Grundstücken erzielt werden.

Versickerung der Dachentwässerung

Über die Entwässerungssatzung der Gemeinde kann geregelt werden, daß die Dachentwässerung nicht in das Kanalnetz abgeführt wird, sondern auf den Grundstücken generell zu versickern ist.

Zusammenfassung

Werden die Eingriffs- und Ausgleichsflächen addiert, ergibt sich ein Verhältnis von 2 : 1 zu Ungunsten der Ausgleichsflächen.

Stellt man jedoch die ökologischen Wertfaktoren der höherwertigen Ausgleichsmaßnahmen der bestehenden überwiegenden Ackernutzung entgegen und berücksichtigt noch die vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen, so kann davon ausgegangen werden, daß der zu erwartende Eingriff bei der Realisierung des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann.

5. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde Elsdorf geht davon aus, daß die für die geplanten Erschließungsmaßnahmen notwendigen Flächen auf freiwilliger Basis erworben werden, so daß eine Baulandumlegung vermieden werden kann.

6. Kosten

Für die Gemeinde Elsdorf entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

- | | |
|---|----|
| - Grunderwerb und erstmalige Herstellung der Erschließungsflächen | DM |
| - Grunderwerb und Herrichtung des Kinderspielplatzes | DM |

09.11.1992