

## Begründung

### **zum Bebauungsplan Nr. 67 "Elsdorf - Desdorf"**

#### **1. Anlaß zur Aufstellung**

Der Ort Desdorf ist eine kleine Ansiedlung im Bereich der Gemeinde Elsdorf, die ursprünglich aus einigen landwirtschaftlichen Hofstellen bestand. Die landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude ist mittlerweile aufgegeben worden. In den fünfziger Jahren siedelte sich in einer der landwirtschaftlichen Hofstellen der Gewerbebetrieb TIP - TOP Stahlgruber an. Dieser Betrieb repariert insbesondere Förderbänder und beschichtet Vorprodukte aus Metall mit Gummi. Der Betrieb hat sich stetig entwickelt und dabei seine Betriebsfläche und baulichen Anlagen sukzessive erweitert. Der Betrieb weist z. Z. ca. 170 Arbeitsplätze auf und ist damit einer der größeren Gewerbebetriebe in der Gemeinde Elsdorf. Die landwirtschaftliche Nutzung der übrigen Hofstellen wurde zwischenzeitlich ebenfalls aufgegeben. Eine dieser Hofstellen hat die o.g. Firma erworben, die andere Hofstelle "Gut oder Burg Desdorf" soll ungenutzt werden als Managerschule, Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter sowie für eine Unternehmensberatung. Die letztgenannten Anwesen sind Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Die wirtschaftlich dynamische Entwicklung des Gewerbebetriebes erfordert in absehbarer Zeit neue bauliche und flächenmäßige Erweiterungen zur Sicherung des Betriebsstandortes. Das Unternehmen ist mittlerweile in eine Größenordnung hineingewachsen, die jetzt eine völlige Neuorganisation der Produktion verlangt. Die laufende Produktion soll ausgeweitet und durch die Herstellung von Vorprodukten, die bisher

...

über lange Wege angeliefert wurden, ergänzt werden. Ebenso soll die Produktpalette aufgestockt werden. Alle drei Maßnahmen sind im Zusammenhang zu sehen, da deren isolierte Durchführung allein unwirtschaftlich wäre. Sowohl der Betrieb als auch die Gemeinde sind der Auffassung, daß weitere betriebliche Erweiterungen im Wege des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB weder eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Planung zulassen noch auf diesem Wege eine städtebaulich geordnete Entwicklung in dieser besonderen Situation zu erreichen ist. Daher hat der Rat der Gemeinde Elsdorf in seiner Sitzung vom 25.09.1990 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich beschlossen.

2. Entwicklung aus dem Flächen-  
nutzungsplan

Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan im Bereich Desdorf geändert. Zur Zeit weist der Flächennutzungsplan für den Bereich Desdorf eine gemischte Baufläche aus; diese soll umgenutzt werden für den bestehenden und zukünftigen Betriebsbereich in eine gewerbliche Baufläche. Die Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 20 Landesplanungsgesetz mit der Regional- und Landesplanung abgestimmt.

3. Erfassen und Bewerten der Na-  
turgrundlagen nach der Empfind-  
lichkeit und Schutzwürdigkeit

Der Ort Desdorf ist umschlossen von zum Teil sehr stark befahrenen Verkehrsbändern, so die Autobahn 61, die Kreisstraße 41 und die K 43. Von diesen Anlagen gehen erhebliche Schadstoffemissionen aus, die sich im Bereich von Desdorf niederschlagen. Landschaftspflegerisch bedeutsame Vegetationsstrukturen befinden sich in Form eines alten Baumbestandes entlang der K 43, in Form einer Brachfläche/Wild-

wiese im Bereich zwischen dem Baudenkmal "Gut oder Burg Desdorf" und der K 41 bzw. der K 43. Die geplante Gewerbeflächenerweiterung bezieht sich ausschließlich auf eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche. Diese Fläche und die nördlich und westlich anschließenden Flächen sind im wesentlichen ausgeräumte Feldfluren mit einem monokulturellen Vegetationsbestand.

Eine detaillierte Zustandserfassung, Analyse und Bewertung der beabsichtigten Planung ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zusammengefaßt. Der Fachbeitrag ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

4. E r f a s s e n u n d B e w e r t e n d e r v o r -  
h a n d e n e n B a u - u n d N u t z u n g s -  
s t r u k t u r

Die Baustruktur des Ortes Desdorf wurde geprägt durch die lose Aneinanderreihung landwirtschaftlicher Hofstellen. Durch die Ansiedlung des Gewerbebetriebes TIP - TOP dominieren heute im nördlichen Bereich gewerblich genutzte Hallen. Die sich westlich an den Gewerbebetrieb anschließenden zwei Hofstellen sind denkmalgeschützte Gebäudeanlagen.

Es fehlt eine sinnvolle städtebauliche und landschaftliche Einbindung und Abstimmung der Gebäude und Nutzungen untereinander.

Die dem Gewerbebetrieb direkt benachbarte denkmalgeschützte Hofanlage befindet sich jetzt ebenfalls im Eigentum der Fa. TIP - TOP. Es ist geplant, diese Gebäude für ergänzende betriebliche Einrichtungen zu nutzen.

Das Baudenkmal "Gut oder Burg Desdorf" ist ansatzweise renoviert. Das Hauptgebäude wird zu Wohnzwecken genutzt. Von dem Eigentümer wird im weiteren die Einrichtung einer Manager-

schule bei gleichzeitiger Rekonstruktion und Renovierung der Gesamtanlage geplant.

Der Bereich des Baudenkmales ist stark geprägt durch die Verkehrsbänder A 61 und K 41, im Osten und Nordosten durch die freie Feldflur in Richtung Kläranlage Elsdorf und durch die gewerblichen Bauten im Nordwesten.

Durch die hier vorhandene Wohnnutzung ist bei der geplanten Erweiterung des Gewerbebetriebes auf die Einhaltung der entsprechenden Lärmschutzrichtwerte zu achten.

Aufgrund dessen wurde beim Ingenieurbüro Dr. Wohlfahrt, Burscheid, ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Dem Gutachter wurde aufgegeben, die derzeitige Lärmsituation zu untersuchen und Lärmschutzmaßnahmen zu bestimmen, die durch die geplante Erweiterung notwendig werden. Seine Untersuchungen beziehen sich dabei in Abstimmung mit dem GAA Köln auf die Wohnnutzung der Hofanlage "Burg oder Gut Desdorf" (Bericht Nr. 441 003 291 vom Januar 1992).

Zur Beurteilung der Immissionsvorbelastung wurde am 05.11.1991 in der Nachtzeit eine Messung vor Ort durchgeführt. An dem betreffenden Wohnhaus wurden zu diesem Zeitpunkt 55 dB(A) ermittelt.

Dabei konnte festgestellt werden, daß aufgrund der hohen Verkehrslärmimmissionen Lärmemissionen des Gewerbebetriebes nicht meßbar waren.

Rechnerisch wurden anhand der Verkehrsmengenangaben folgende Immissionspegel, die durch die Verkehrsbänder K 41 und A 61 verursacht werden, festgestellt:

anteilige Immissionspegel durch	anteilige Immissionspegel am IP 1	
	tags dB(A)	nachts dB(A)
K 41	55	44
A 61	62	57
in Summe	63	57

Aufgrund der stark befahrenen Verkehrsbänder besteht eine erhebliche Immissionsvorbelastung des Planbereiches. Die heutigen und künftigen Lärmemissionen des Gewerbebetriebes lassen sich nur rechnerisch ermitteln.

## 5. Erschließung und Bebauung

### 5.1 Erschließung:

#### 5.1.1 Verkehr:

Die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen im Bereich dieses Bebauungsplanes sind durch die vorhandenen Wege und Verkehrsstraßen erschlossen. Die Zufahrt des Gewerbebetriebes liegt an einem landwirtschaftlich genutzten Weg, der im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wird. Die Wegeparzelle wird auf insgesamt 8,0 m als öffentliche Verkehrsfläche verbreitert. Darüber hinaus wird entlang der Straße, zur freien Feldlage hin, eine 2,0 m tiefe öffentliche Grünfläche ausgewiesen. An dieser zu bepflanzenden Grünfläche, in der u.a. einzelne standortgerechte, großkronige Laubbäume angepflanzt werden sollen, ist die Anlage der erforderlichen Zufahrten zu den angren-

zenden Ackerflächen zulässig. Die Grünfläche dient der Abschirmung der Verkehrsflächen zur freien Landschaft hin.

### 5.1.2 Ver- und Entsorgung:

Die Ortschaft Desdorf wird z. Z. an die Kläranlage Elsdorf angeschlossen. Die Abwasserreinigungskapazität der Kläranlage reicht zur Aufnahme des Schmutzwassers aus dem Planbereich aus.

## 5.2 Bebauung:

### 5.2.1 Gestalterische Grundsätze:

Die geplante bauliche Erweiterung des Gewerbebetriebes wird hofartig zur K 41 n im nördlichen Bereich der denkmalgeschützten Hofanlagen ausgerichtet. Diese hofartige Anordnung der Gebäude ist angelehnt an die vorhandenen Strukturen und erlaubt in optimaler Weise die Abschirmung des Betriebes zu den benachbarten Denkmälern und der freien Landschaft. Es wird dabei von vornherein davon ausgegangen, daß die gewerblichen Zweckbauten in dieser Situation keinen positiven Gestaltungsbeitrag leisten können.

Mit der Anordnung der Gebäude im Erweiterungsabschnitt - unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Gewerbebauten - wird zudem bezweckt, diese möglichst wenig in Erscheinung treten zu lassen.

Aus Gründen des Umgebungsschutzes der benachbarten Baudenkmäler wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Angabe der max. Trauf- und Firsthöhen beschränkt, sowie die Dachform und in Teilbereichen des Plangebietes, die Hauptfirstrichtung vorgegeben.

Ebenfalls aus Gründen des Umgebungsschutzes der Baudenkmäler wird in Abstimmung mit der Denkmalpflege zwischen der Gewerbebebauung und den denkmalwerten Hofanlagen eine Grünfläche angeordnet, auf der nach dem Ergebnis des landschaftspflegerischen Fachbeitrages Ausgleichsmaßnahmen geplant sind.

Die Art der Anordnung der Gewerbebauten, die vorgegeben wird durch entsprechende überbaubare Flächen und durch die Festsetzung einer Baulinie gegenüber dem "Gut oder Burg Desdorf" wirkt zugleich als Lärmabschirmung zur vorhandenen Bebauung.

#### **5.2.2 Art und Maß der Nutzung unter Berücksichtigung von Lärmschutzvorkehrungen:**

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Betriebsgebäude der Fa. TIP - TOP als Gewerbegebiet und für das benachbarte "Gut oder Burg Desdorf" als Mischgebiet festgesetzt. Die baurechtlich genehmigte Nutzung für das "Gut Desdorf" ist in einem Mischgebiet zulässig.

Das Gewerbegebiet wird nach der Art der Nutzung gegliedert, um das angrenzende Mischgebiet vor unzumutbaren Immissionen zu schützen. Aufgrund einer gutachterlichen Untersuchung durch das Büro Dr. Wohlfahrt (s.o.) wurde für das Gebiet GE\*\* und GE\*\*\* ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt, der die Einhaltung der Immissionsrichtwerte am Wohnhaus des "Gutes Desdorf" garantiert (tags 60 dB(a), nachts 45 dB(A)).

Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß diese Richtwerte durch die erheblichen Verkehrsemissionen z. Z. ständig überschritten sind. Die Lärmschutzvorkehrungen des Betriebes würden sich erst dann auswirken, wenn die Verkehrsemissionen um das Mehrfache reduziert bzw. abgeschirmt würden.

Das Gebiet GE\* ist ebenfalls in seiner Nutzung eingeschränkt und nur zulässig für ergänzende betriebliche Einrichtungen, wie z.B. Lagerräume, Sozialräume, Betriebsverwaltung, etc.

## 6. Grünordnung

Im Bereich dieses Bebauungsplanes sind als Ausgleichsmaßnahmen und zur optischen Abschirmung sowie zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes umfangreiche Pflanzfestsetzungen vorgesehen.

Im Bebauungsplan wird im einzelnen festgesetzt, die Anpflanzung

eines Feldgehölzes	mit ca. 1.780 m <sup>2</sup> ,
einer Obstbaumwiese	mit ca. 6.490 m <sup>2</sup> und
von Gehölzstreifen	mit ca. 4.880 m <sup>2</sup> .

Die textlichen Festsetzungen zu diesen Pflanzmaßnahmen wurden in Anlehnung an die entsprechenden Pflanzbeschreibungen im Landschaftsplan 2 "Jülicher Börde und Titzer Höhe" formuliert. Diese sind lt. Stellungnahme der unteren Landschaftsbehörde hinreichend genau.

Zur landschaftsgerechten Einbindung der bestehenden Gewerbebebauung wird entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplanbereiches eine 2,0 m tiefe öffentliche Grünfläche entlang der Verkehrsfläche, in der die Anpflanzung großkroniger, standortgerechter Laubbäume festgesetzt wird, ausgewiesen. Größe und Umfang der insgesamt vorgesehenen Pflanzmaßnahmen ergeben sich aus der Eingriffs - Ausgleichsberechnung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Die bereits vorhandenen Pflanzbestände werden mit einer Pflanzbindung geschützt.

## 7. A b w ä g u n g   d e r   B e l a n g e

In dieser Planung sind innerhalb des Plangebietes insbesondere die Belange des Gewerbebetriebes, die Belange des Denkmalschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Belange der Bewohner herauszustellen. Schließlich muß auch auf die Bedeutung des Betriebes hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung in der Gemeinde Elsdorf insgesamt hingewiesen werden.

Die Erweiterung des Gewerbebetriebes im Bereich der Verkehrsbänder A 61 und K 41 in den Bereich einer hierdurch stark belasteten Fläche hinein ist regionalplanerisch unbedenklich, städtebaulich gut begründbar und landschaftspflegerisch vertretbar und ausgleichbar. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag stellt die Intensität des Eingriffs dar und umschreibt die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Anordnung der Gebäude, die Begrenzung der Höhenentwicklung und das Abrücken der Gewerbegebäude von den Baudenkmalern sowie der Bepflanzung dieser Abstandsflächen berücksichtigt. Weitere den Betrieb belastende Maßnahmen sind nicht zu rechtfertigen. Die Betriebserweiterung stellt damit keine Beeinträchtigung des Baudenkmales dar. Der Umgebungsschutz des Denkmals wird hierbei ausreichend berücksichtigt. Zum unabdingbaren Merkmal des Umgebungsschutzes des Denkmals kann nicht die freie Feldflur gezählt werden, wie sie durch die moderne Landmaschinenteknik entstanden ist. Die denkmalgeschützten Hofanlagen sind städtebaulich eindeutig auf den Verlauf der K 43 ausgerichtet. In diesem Bereich werden keine für das Denkmal negativen Veränderungen vollzogen. Die Beeinträchtigung der Baudenkmalern durch die Errichtung der nah vorbeiführenden Verkehrsbänder kann nicht dem Betrieb zur Last gelegt werden.

Der südliche Teil des Plangebietes erfaßt eine Teilfläche des Bodendenkmals BM 18 "Gut Desdorf", das im Bebauungsplan entsprechend abgegrenzt und gekennzeichnet wurde. Eine hier durchgeführte Bodenuntersuchung im August 1993 hat keine Hinweise auf archäologisch bedeutsame Bodenfunde gegeben, die der geplanten Nutzung entgegenstehen könnten.

Die Belange der Bewohner drücken sich vor allem in dem Bedürfnis einer angemessenen Wohnruhe aus. Die derzeitige und künftige Immissionssituation wurde mittels eines Gutachtens analysiert und die Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

#### 8. B o d e n o r d n u n g   u n d   F i n a n z i e r u n g

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Wegeparzelle, die als Zufahrt zum Gewerbebetrieb dient, soll ausgebaut werden. Die direkte Abwasserentsorgung zur Kläranlage Desdorf befindet sich z. Z. im Bau.

Weitere Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 "Elsdorf, Gut Desdorf" wurde beim Aufstellungsbeschuß am 25.09.1990 durch den Rat der Gemeinde Elsdorf akzeptiert.

Die Öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 07.03.1994 bis 07.04.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die beim Aufstellungsbeschuß akzeptierte Begründung wurde in die öffentliche Auslegung einbezogen. Eine Änderung war nicht erforderlich.

Die Begründung wurde demnach unverändert dem Satzungsbeschuß zugrundegelegt.

50189 Elsdorf, *14.11.95*



( Bürgermeister )



( Ratsmitglied )



( Gemeindedirektor )