

Gemeinde Elsdorf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84 „Angelsdorf, Birkenweg“

1. Allgemeines

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Südosten der Ortslage Angelsdorf. Es wird im Norden begrenzt durch die Köln-Aachener-Straße und im Süden durch den Birkenweg. Es grenzt im Westen an den Geltungsbereich der Abgrenzungssatzung für den Bereich des Marienhofes an. Die östliche Plangebietsgrenze bildet die Gemarkungsgrenze zum Ortsteil Elsdorf.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Textbebauungsplanes Nr. 60 „Mausweg, Köln-Aachener-Straße, Birkenweg“, der nur den Gebietscharakter festsetzt. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 84 wird der Bebauungsplan Nr. 60 in dem überlagerten Teilbereich außer Kraft gesetzt.

Das Plangebiet ist ca. 3.3 ha groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bis auf das ehemalige Betriebsgelände einer Holzhandlung an der Köln-Aachener-Straße und zwei innerhalb der vorhandenen Bebauung liegende baulich noch nicht genutzte Grundstücke nördlich bzw. östlich des Birkenweges überwiegend bebaut.

Die vorhandene Bebauung wird geprägt durch Gewerbetriebe (u.a. Tankstelle mit Waschanlage, Getränkevertrieb, Gaststätte) sowie Wohnnutzung. Die Tankstelle wird in Kürze am gegenwärtigen Standort den Betrieb einstellen.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die beiden bisher noch unbebauten Planbereiche mit einer Gesamtgröße von ca. 1.1 ha verkehrsgerecht erschlossen und einer städtebaulich geordneten Bebauung zugeführt werden. Die vorhandene Bebauung wird unter Berücksichtigung städtebaulich vertretbarer Erweiterungsmöglichkeiten in ihrem Bestand festgeschrieben.

Mit dem Bebauungsplan soll im Gemeindegebiet dringend benötigtes Bauland für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern bereit gestellt werden.

3. Beschreibung der Planinhalte

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

In Anpassung an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und die im Plangebiet bereits vorhandene Bebauung wird im Bebauungsplan Mischgebiet (MI) ausgewie-

sen. Dieses Mischgebiet wird in der Nutzung so eingeschränkt, daß Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, da diese hier am Ortsrand städtebaulich nicht vertretbar sind

Für die bereits bebauten bzw. durch vorhandene Bebauung geprägten Grundstücke ist in Anpassung an die bestehenden Gebäude eine max. zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Bis auf den mit Hallen bebauten Bereich des Getränkevertriebes wird die offene Bauweise so eingeschränkt, daß hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bereich Köln-Aachener-Straße und im Bereich des Getränkevertriebes entsprechend der Höchstgrenze der Baunutzungsverordnung für MI - Gebiete mit 0,6 festgelegt. Damit wird der hier vorhandenen Bebauung und Nutzung entsprochen.

Im übrigen Plangebiet wird die GRZ auf 0,4 beschränkt.

Mit dieser Festsetzung und der Einschränkung der offenen Bauweise soll dem gegenwärtigen Zustand in den übrigen bereits bebauten Planbereichen Rechnung getragen und eine für das Baugebiet untypische nachträgliche Verdichtung der Bebauung verhindert werden.

Für die beiden bisher nicht bebauten Bereiche, die jeweils durch eine Stichstraße von der Köln-Aachener-Straße bzw. vom Birkenweg erschlossen werden sollen, setzt der Bebauungsplan eine eingeschossige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern fest.

In diesen beiden Planbereichen wird aus städtebaulichen Gründen die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt. Mit dieser Einschränkung soll verhindert werden, daß hier am Ortsrand eine stark verdichtete und nachträglich durch Mehrfamilienhäuser geprägte Bebauung entsteht, die zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes an dieser Stelle führen würde.

Von der Stichstraße im östlichen Plangebiet ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eine Zuwegung zu dem hier vorhandenen Wohn- und Bürohaus vorgesehen.

Aus gestalterischen Gründen werden in einer gesonderten Satzung gem. § 86 Bauordnung NRW geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 40° für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Abweichungen bei zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Gebäuden sowie Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind grundsätzlich zulässig.

4. Belange des Landschaftschutzes

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Nr. 3 „Bürgewälder“ des Erftkreises und ist in diesem Plan der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugeordnet. Mit dem Bebauungsplan wird im Wesentlichen die vorhandene Bebauung und Erschließung festgeschrieben.

Bei dem nach den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von der Köln-Aachener-Straße erschlossenen Planbereich handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände einer Holzhandlung, das auch heute noch, nach Abbruch der ursprünglich vorhandenen Lagerhallen, fast vollständig versiegelt ist. Mit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Bebauung und Erschließung wird daher hier, wie auch in den bereits bebauten Bereichen, kein neuer Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt praejudiziert. Der in diesem Bereich vorhandene Baumbestand wird durch Ausweisung einer privaten Grünfläche mit dem Planzeichen „Parkanlage“ in Verbindung mit der Baumschutzsatzung der Gemeinde Elsdorf im Bestand erhalten.

Der zukünftig vom Birkenweg erschlossene noch unbebaute Bereich (ca. 0.5 ha) wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und ist dem Innenbereich zuzuordnen. Daher

erfolgt auch in diesem Bereich kein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt, der auszugleichen gleichen ist.

Auf die Aufstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes konnte daher verzichtet werden.

Im Rahmen der Abwägung hat sich der Rat der Gemeinde Elsdorf dafür entschieden, in diesem durch Bebauung und Versiegelung ohnehin vorbelasteten Bereich eine weitere, auf der Grundlage des Bebauungsplanes städtebaulich geordnete Bebauung zu ermöglichen und dadurch die Inanspruchnahme von Freiraum einzuschränken.

5. Abwasserbeseitigung

Das aus dem Plangebiet im Bereich der beiden zusätzlichen Stichstraßen anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Mischwasserkanalisation über den im Birkenweg vorhandenen Mischwasserkanal bzw. über die Köln-Aachener-Straße dem an der östlichen Plangrenze außerhalb des Plangebietes verlaufenden Schmutzwassersammler zugeführt.

Gemäß §51a Landeswassergesetz ist das neu anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Im Bereich des geplanten Stichweges, der in die Köln-Aachener-Straße einmündet, wird das unverschmutzte Niederschlagswasser in den ebenfalls östlich angrenzenden Regenwassersammler eingeleitet.

In dem noch unbebauten Bereich am Birkenweg ist auf Grund der zu erwartenden kleinteiligen Grundstückszuschnitte eine gefahrlose Abwasserbeseitigung auf den zukünftigen Baugrundstücken durch Versickerung oder Verrieselung nicht möglich. Da dieser Planbereich ohnehin in dem in Aufstellung befindlichen Kanalnetzplan Elsdorf enthalten und der vorhandene Kanal im Birkenweg so ausgelegt ist, daß das gesamte anfallende Abwasser aufgenommen werden kann, ist hier der Ausnahmetatbestand des § 51a Abs. 4 LWG gegeben. Auf weiter gehende Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers wurde daher im Bebauungsplan verzichtet.

6. Mögliche Altlasten im Plangebiet

Im Bereich des Tankstellengeländes sind mögliche Bodenbelastungen durch Schadstoffe nicht auszuschließen. Spätestens vor einer Nutzungsänderung ist eine diesbezügliche Untersuchung und gegebenenfalls erforderliche Sanierung durchzuführen.

7. Gasfernleitung

Im Böschungsbereich der Köln-Aachener-Straße verläuft parallel zur Plangebietsgrenze außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine stillgelegte Gasfernleitung der Thyssengas GmbH mit einem Schutzstreifen von 8,0m. Da dieser Schutzstreifen grundbuchlich gesichert ist, wurde auf eine Eintragung des Schutzstreifens in den Bebauungsplan verzichtet.

8. Maßnahmen und Auswirkungen auf Grund des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan sieht den Ausbau von zwei zusätzlichen Stichstraßen mit Wendepunkten vor. Damit verbunden sind Straßenlandabtretungen aus den Parzellen Gemarkung Angelsdorf, Flur 4, Nr. 66, 68 und 91.

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist in den beiden bisher noch unbebauten Bereichen nicht erforderlich. Der Ausbau der Erschließungsanlagen soll nach Möglichkeit über Erschließungsverträge entsprechend den Vorgaben des BauGB erfolgen.

Aufgestellt im August 1998

Gemeinde Elsdorf
Der Bürgermeister
-Bauamt-