

# Gemeinde Elsdorf



**Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 109**

**„Heppendorf, Bereich Josef-Feuser-Straße  
zwischen Burgstraße und der fußläufigen  
Verbindung zur Widdendorfer Straße“**

## Gliederung

- 1     **Rechtsgrundlagen**
- 2     **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 3     **Landesplanerische Vorgaben – Flächennutzungsplan**
- 4     **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 5     **Beschreibung der wesentlichen Planinhalte**
- 6     **Flächenbilanz**
- 7     **Landschaftsschutz**
- 8     **Denkmalschutz**
- 9     **Bodenschutz**
- 10    **Luft und Klima**
- 11    **Immissionsschutz**
- 12    **Abwasserbeseitigung**
- 13    **Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 14    **Maßnahmen und Kosten**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.06 (BGBl. I S. 3316) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage Heppendorf, in dem Maßnahmen zur Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

festgesetzt werden sollen. Daher kann dieser **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es wird eine Grundfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, die den Schwellenwert des § 13a Satz 1 Nr. 1 BauGB mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche deutlich unterschreitet. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die generell einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Kernbereich der Ortslage Heppendorf und ist ca. 1,7 ha groß.

Es wird im Nordwesten begrenzt durch die *Josef-Feuser-Straße*, im Nordosten durch den Fußweg zwischen *Alefstraße* und *Josef-Feuser-Straße*, der eine Verbindung zur *Widdendorfer Straße* herstellt, im Südosten durch die *Alefstraße* und im Südwesten durch die *Burgstraße*.

## 3. Landesplanerische Vorgaben – Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Gebietsentwicklungsplan (heute Regionalplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist die Ortslage Heppendorf als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf weist entlang der *Josef-Feuser-Straße* in einer Tiefe von ca. 30 m – 40 m Wohnbaufläche aus. Die südöstlich angrenzende Fläche zur *Alefstraße* und zur *Burgstraße* hin ist als gemischte Baufläche vorgesehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Satzung der Gemeinde Elsdorf über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Heppendorf vom 30.10.1997 und ist dem Innenbereich zugeordnet.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im rückwärtigen Bereich des Hausgrundstückes *Josef-Feuser-Straße* Nr. 26 befindet sich ein Backshop, der über den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden soll. Am Erhalt dieses Shops, der von erheblicher Bedeutung für die (Nah-) Versorgung der Ortslage ist, besteht ein öffentliches Interesse, da im Ortsteil Heppendorf z. Zt. keine vergleichbaren Versorgungseinrichtungen vorhanden sind.

Mit dem Bebauungsplan soll darüber hinaus auf dem angrenzenden Grundstück in Höhe des vorhandenen Backshops eine zusätzliche überbaubare Fläche für ein weiteres Wohnhaus geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen auch eindeutige planungsrechtliche Festsetzungen für die angrenzenden, überwiegend bereits bebauten Grundstücke, die bisher als Innenbereichsvorhaben gem. § 34 BauGB zu beurteilen sind, getroffen werden. Insbesondere gilt das für die Grundstücke an der *Alefstraße* mit ihrer z. T. sehr tief gestaffelten Hinterbebauung, die überwiegend aus Nebenanlagen besteht.

## 5. Beschreibung der wesentlichen Planinhalte

An der *Josef-Feuser-Straße* wird in Anpassung an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes die dort vorhandene Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) überplant. In diesem WA – Gebiet werden aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Festgesetzt wird eine max. zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise, die bis auf den Bereich des Eckgrundstücks an der *Burgstraße* nur Einzelhäuser zulässt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Für das zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bebaute Eckgrundstück wird wegen der Größe und des Zuschnittes auch eine Doppelhausbebauung zugelassen.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes *Josef-Feuser-Straße 26* wird der dort vorhandene Backshop mit einer überbaubaren Fläche, die auch im rückwärtigen Bereich des angrenzenden Hausgrundstücks Nr. 28 zusätzliche Baumöglichkeiten schafft, überplant. Städtebaulich vertretbar ist diese rückwärtige Bebauung, da dieser Bereich ohnehin durch bauliche Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäude geprägt ist, die zu an der *Alefstraße* gelegenen Anwesen gehören.

Die zusätzliche überbaubare Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 340 m<sup>2</sup> liegt nach dem verbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf innerhalb der gemischten Baufläche (M). Im Bebauungsplan wird hier Dorfgebiet (MD) für eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde entsprechend der in der BauNVO vorgesehenen Obergrenze mit 0,6 vorgegeben.

Das gesamte im Bebauungsplan ausgewiesene Dorfgebiet wird in der Nutzung so eingeschränkt, dass aus Immissionsschutzgründen die nach der BauNVO hier allgemein zulässigen Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nicht zulässig sind. Aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen werden – wie im allgemeinen Wohngebiet (WA) – darüber hinaus Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Die Errichtung von den nach § 5 Abs. 3 BauNVO im MD – Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO würde hier im dörflich geprägten Bereich ebenfalls eine städtebauliche Fehlentwicklung darstellen und wird daher auch für unzulässig erklärt.

Die Zufahrt zu der überbaubaren Fläche für den Backshop und das angrenzende Grundstück sowie die Erschließung erfolgen von der *Josef-Feuser-Straße* über eine private Verkehrsfläche, die jeweils zur Hälfte auf den beiden von der Festsetzung begünstigten Grundstücken *Josef-Feuser-Straße 26* und *28* festgesetzt ist.

Ebenfalls als MD – Gebiet mit den zuvor genannten Nutzungseinschränkungen ausgewiesen ist die vorhandene Bebauung an der *Burgstraße* und an der *Alefstraße*

mit den zugehörigen dorfgebietstypischen Wirtschafts- und Nebengebäuden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Um eine über den derzeitigen Bestand hinaus gehende Wohnnutzung in den bis zu 80 m in die Grundstücke hineinragenden Nebengebäuden im Interesse gesunder und geordneter Wohnverhältnisse auszuschließen, wird in den weiter zurückliegenden Grundstücksbereichen (MD\*) Wohnnutzung ausgeschlossen.

Die nordöstliche Plangrenze wird gebildet durch den vorhandenen Fußweg, der die *Alefstraße* mit der *Josef-Feuser-Straße* verbindet. Dieser Weg ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Innerhalb des Plangebietes liegt hier jedoch der Wendepunkt der *Widdendorfer Straße* mit der nord- und südwestlich angrenzenden Wohnbebauung, die mit entsprechenden überbaubaren Flächen überplant und ebenfalls als MD – Gebiet für eine max. zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise ausgewiesen ist.

Im Bebauungsplan festgesetzt sind für alle Bereiche des Plangebietes Dachneigungen von 20° - 45° als gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Bauordnung (BauO NRW), die in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen. Abweichungen an z.Zt. der Planaufstellung bestehenden Gebäuden sind ausdrücklich zulässig. Mit der Festsetzung der Dachneigungen soll dem dörflichen Charakter der Ortslage Heppendorf entsprochen werden, die durch geneigte Dachformen (überwiegend Satteldächer) geprägt ist.

## 6. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca. 1,7 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,63 ha
Dorfgebiet	ca. 1,0 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,07 ha

## 7. Landschaftsschutz

Die Ortslage Heppendorf liegt nördlich der *Alefstraße* im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ des Rhein-Erft-Kreises. In diesem Landschaftsplan ist das Plangebiet der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugeordnet und enthält keine Festsetzungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Gem. § 13a BauGB gelten Eingriffe in den Fällen des Satz 1 Nr. 1, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig, so dass kein Ausgleich erforderlich wird.

Auf der Parzelle Flur 18, Nr. 405 befindet sich der ehemalige Pfarrgarten, der sich zu einem schützenswerten Biotop entwickelt hat. Aufgrund seines Strukturreichtums und der unzugänglichen Lage kommt dem Bereich eine wichtige Funktion als Lebensraum für die Flora und Fauna zu. Die ursprüngliche Planvorstellung, hier eine weitergehende Bebauung über den Bebauungsplan zu ermöglichen, wurde daher

aufgegeben und die Festsetzung überbaubarer Flächen auf die bereits bebauten Randbereiche des Plangebietes beschränkt.

## **8. Denkmalschutz**

Auswirkungen der Planung auf die Belange der Bodendenkmalpflege sind nicht zu erkennen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist jedoch die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rhein. Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **9. Bodenschutz**

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich ursprünglich um Parabraunerden mit hoher Ertragsfähigkeit bei landwirtschaftlicher Nutzung. Durch die bisherige Bautätigkeit und Flächenversiegelungen sind bereits erhebliche Eingriffe in die Bodenstruktur erfolgt. Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine weitergehenden gravierenden Veränderungen der Bodenbeschaffenheit zu erwarten.

Hinweise auf Bodenbelastungen (Altlasten) liegen nicht vor.

## **10. Luft und Klima**

Da im wesentlichen nur die vorhandene Bebauung im Plangebiet festgeschrieben wird, sind spürbare Auswirkungen auf Luft und Klima nicht zu erwarten.

## **11. Immissionsschutz**

Konflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz werden durch die Planung nicht ausgelöst. Es sind auch keine Immissionsschutzprobleme bekannt, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären. Unzulässige Beeinträchtigungen der benachbarten Bebauung durch den Backshop werden durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren ausgeschlossen.

## **12. Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Alle Grundstücke sind an die gemeindliche Mischwasserkanalisation angeschlossen, über die sowohl das anfallende Schmutzwasser als auch das Niederschlagswasser zur Kläranlage Kenten abgeleitet wird. Eine nachträgliche getrennte Beseitigung des Schmutzwassers über die Kanalisation und des unverschmutzten Niederschlagswassers i. S. des § 51a Landeswassergesetz durch Versickerung oder Verrieselung auf den jeweiligen

Grundstücken würde einen unverhältnismäßig hohen technischen Aufwand bedeuten. Eine Festsetzung, die die Versickerung oder Verrieselung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers zwingend vorschreibt, ist daher im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Ohne großen technischen Aufwand kann jedoch das Niederschlagswasser in Zisternen aufgefangen und gesammelt werden und als Brauchwasser - z: B. zur Gartenbewässerung - Verwendung finden.

### **13. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Mit dem Bebauungsplan wird ein Gebiet nach § 34 BauGB überplant. Der sich aus der Eigenart der Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan weder vorbereitet noch begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Daher wird hier ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, der gem. § 13a BauGB keiner Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bedarf.

### **14. Maßnahmen, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten**

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen oder Erschließungsanlagen ausgebaut, so dass Erschließungskosten, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches abzurechnen wären, nicht anfallen.

Die Kosten für den Ausbau der privaten Verkehrsfläche und Erschließungsmaßnahmen gehen zu Lasten der Eigentümern der Parzellen Gemarkung Heppendorf, Flur 18, Nr. 275 und 352.

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Aufgestellt im Januar 2007

Gemeinde Elsdorf  
Der Bürgermeister  
FB 3 – Bau, Planung und Immobilienmanagement