

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 56  
Erftstadt-Köttingen  
Notweg

---

Bebauungsplan Nr. 56, Erfstadt-Köttingen "Notweg"

---

1. Begründung:Lage des Plangebietes:

Stadtteil Köttingen, in Angrenzung an die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 66.

Größe des Gewerbegebietes:

Ca. 18 ha GE, ca. 1,7 ha GI

Größe der Fläche für die Landwirtschaft:

Ca. 2,25 ha

Größe des Mischgebietes (aus dem Planbereich Nr. 12):

Ca. 0,2 ha

Der Rat der Stadt beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 am 24.6.1976.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gliederung der Gewerbeflächen entspricht den im Flächennutzungsplan geforderten Nutzungsbeschränkungen. Das Industriegebiet im Nordwesten des Planes ist gleichfalls in die Gliederung einbezogen (ca. 1,7 ha). Es handelt sich bei den GI-Flächen um Erweiterungsflächen für einen bestehenden standortgebundenen Industriebetrieb; die Flächen sind in der eingeplanten Größenordnung für das Gewerbegebiet nicht von dominierender Bedeutung. Ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 wird zum Ausbau der Kreuzung L 163/Villenweg/Notweg benötigt und in den Planbereich Nr. 56 aufgenommen.

Planziel:

Der Bebauungsplan hat folgende Ziele:

Im Plangebiet sind Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, an die wegen der Nachbarschaft zu Wohnbauflächen besondere Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes gestellt werden müssen.

Die Abwanderung von ortsansässigen Gewerbebetrieben soll mit Hilfe der Bauleitplanung verhindert werden, gleichzeitig soll Anreiz zur Ansiedlung neuer Betriebe gegeben werden.

Dem angrenzenden Gewerbebetrieb May wird die Erweiterung in genügendem Abstand von der Wohnbebauung ermöglicht.

Nutzungsbeschränkung:

Obwohl das Gewerbegebiet vorrangig der Aussiedlung vorhandener, in der Ortslage störender Gewerbebetriebe dienen soll, ist die Nutzungsart der zukünftigen Betriebe nur zum Teil bekannt.

---

Bebauungsplan Nr. 56, Erfstadt-Köttingen "Notweg"

---

Mit gezielt eingesetzten Nutzungsbeschränkungen zugunsten der benachbarten Wohnbebauung, wie sie der § 1 (4) und (5) BauN VO ganz besonders für die Gewerbenutzung vorsieht, ist eine dem Bedarf entsprechende Zonierung der Gewerbeflächen vorgenommen worden. Diese ist entwickelt aus der Abstandsliste zum RdErl. des Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 2.11.1977 und ist mit der Immissionsschutzbehörde abgestimmt. In der mehr als 300 m von der Wohnbebauung entfernten Zone im Nordwesten des Planbereiches soll eine Erweiterung der May-Werke ihren Standort finden. Dieses Industriegebiet ist flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung und in der Nutzung eingeschränkt.

Einzelhandelsbetriebe sind im Planbereich ausgeschlossen worden. Sie gehören nach ihrer Zweckbestimmung nicht in ein Gewerbegebiet, das nur einen geringen Anteil an Wohnbebauung (z.B. Betriebsinhaber usw.) enthält. Jedoch sind diese Anlagen als Ausnahme zulässig, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit zulässigen, im Planbereich ansässigen Gewerbebetrieben stehen. Die Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung des Stadtteiles Köttingen befinden sich im angrenzenden Ortsmittelpunkt an der Peter-May-Straße und sind hier auch weiterhin zulässig.

#### Erschließung:

Das Gewerbegebiet wird durch die Kreuzung Notweg/Peter-May-Straße erschlossen, diese Kreuzung ist im Rahmen der zukünftigen Erschließungsmaßnahmen auszubauen. Die Anbauverbote und -beschränkungen, desgleichen Zuwegungsverbote gemäß Landesstraßengesetz werden beachtet.

Geringe, in der Nutzung sehr stark eingeschränkte Gewerbeflächen und die im Bebauungsplan Nr. 12 angrenzende Wohnbebauung behalten ihren Anschluß an die Peter-May-Straße über die vorhandenen Straßen "Fuchsweg" und "Triftweg".

Langfristig ist der Anschluß des Gewerbeverkehrs an das überörtliche Straßennetz geplant, die entsprechenden Anbindungen sind noch zu erstellen.

#### Eingrünung:

Die Belange des Landschaftsschutzes werden durch Ausweisung von Anpflanzungen berücksichtigt, die überall dort verlaufen, wo die freie Landschaft unmittelbar anschließt. Auch in Nachbarschaft zur Wohnbebauung sind Anpflanzungen durch Bäume und Hecken vorgesehen.

Entlang der Haupteerschließungsstraße im Gewerbegebiet werden Baumreihen im Bürgersteigbereich angepflanzt.

Die Anpflanzungen werden im Rahmen der zukünftigen Grenzregulierung abgesichert, ~~die entsprechenden Flächen befinden sich im Besitz der Stadt.~~

#### Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung:

In einer Bürgerversammlung am 13.12.1978 sind Planungsalternativen zum Bebauungsplan Nr. 56 vorgestellt und eingehend diskutiert worden.

2. Kosten:

Straßenbaukosten: ca. 1.147.500,-- DM

Kanalbaukosten: ca. 607.500,-- DM

ca. 1.755.000,-- DM

3. Bodenordnung:

Eine Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff BBauG wurde nicht eingeleitet.

Ergänzung der Begründung nach der Offenlage:

Mit Ratsbeschluß vom 16.9.1980 ist auf Anregung der Firma May der Text zum Bebauungsplan Nr. 56 geändert worden.

Auf die Festsetzung der offenen Bauweise wird im GI-Gebiet verzichtet.

In diesem Falle erscheint das Erfordernis zur Festsetzung einer geschlossenen oder offenen Bauweise nicht gegeben. Eine Begrenzung von Industriebauten auf eine Länge von 50 m wird nur schwer durchzusetzen sein, sie ist dem Betriebsablauf in vielen Fällen hinderlich. In solch einem Falle kann aber das Freihalten der seitlichen Grenzabstände durchaus von städtebaulicher Bedeutung sein. Eine eindeutig abweichende Bauweise ergibt sich aber für Gewerbegebiete selten, daher erscheint die Festsetzung einer bestimmten Bauweise für diesen Bereich unzweckmäßig.

Somit erscheint für die Qualifikation dieses Plangebietes des Bebauungsplanes die Festsetzung der Bauweise nicht gegeben, es soll auf sie in Zone 3 verzichtet werden.

(Ergänzung der Begründung nach der Offenlage)

Zur Erschließung:

Eine Änderung des Verkehrskonzeptes, wie sie das Landesstraßenbauamt in seinem Einwand während der Offenlage des Bebauungsplanes gefordert hat, soll nicht vorgenommen werden.

Zur Gesamterschließung des Gewerbegebietes sind im Bebauungsplan zwei Straßenzüge voneinander getrennt geführt. Sie werden durch einen Fußweg verbunden, der Fahrverkehr soll nicht gemischt werden.

Die entsprechend großzügig dimensionierte Ringstraße dient dem überwiegenden Teil des gewerblichen und industriellen Verkehrsaufkommens, der Ring ist über den Notweg an die Landstraße L 163 angebunden - diese Kreuzung ist mit dem LSBA abgestimmt.

Der zweite Straßenzug des Bebauungsplanes, als Anliegerstraße mit zwei Wendehämmern konzipiert, erschließt Wohnbauflächen des Rechtsplanes Nr. 12 und einige Gewerbegrundstücke mit stark eingeschränkter Gewerbenutzung der Zone I des Bebauungsplanes 56. Dieser Straßenzug verläuft im Zuge des Triftweges und Fuchsweges. Er ist in Ortsmitte mit der L 163 verknüpft.

Obwohl diese Einmündung außerhalb des Bebauungsplangebietes 56 liegt und bereits im Rechtsplan Nr. 12 abgestimmt und abgesichert wurde (rechtskräftig seit 1969), wird sie jetzt vom LSBA beanstandet.

Die vorgeschlagene Zuführung beider Straßen nach Norden zur Kreuzung Notweg hin bringt eine Mischung der unterschiedlichen Verkehre. Sie widerspricht somit den Grundzügen der Planung, die auf einer Trennung der unterschiedlichen Verkehrsarten aufbaut. Sie würde unnötige Nachteile für die Wohnbebauung bringen, eine Belastung durch den Industrieverkehr wäre nicht auszuschließen.

An eine Schließung der Einmündung Triftweg/Fuchsweg insgesamt ist nicht gedacht, sie wäre für die Anwohner hinderlich, desgleichen würde damit die Hauptausfahrt für Feuerlöschfahrzeuge verbaut. Eine ähnliche Situation im Stadtteil Köttingen ergab sich bei der benachbarten Einmündung der Waldstraße, im Planverfahren Nr. 65 wurde diese Einmündung vom LSBA nicht beanstandet.

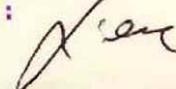
Somit soll das Verkehrskonzept des Bebauungsplanes Nr. 56 unverändert beibehalten werden und dem Einwand des Landesstraßenbauamtes nicht gefolgt werden.

Zur Eingrünung:

Zur Absicherung der im Bebauungsplan festgesetzten, zur Wahrung der Belange des Landschaftsschutzes erforderlichen Anpflanzungen wird die Stadt beim Verkauf oder Tausch der entsprechenden Flächen detaillierte Angaben über die Art der Bepflanzung als Auflage in ihre Verträge aufnehmen. Da von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, kann auf die Ausweisung von Pflanzgebieten verzichtet werden.

Gesehen!  
Köln, den 20.2.1981

Der Regierungspräsident  
Im Auftrag:



Bebauungsplan Nr. 56, Erfstadt-Köttingen, Notweg

---

Dieser Plan ist gem. § 2 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Erfstadt vom 24.6.1976 aufgestellt worden.

(Cremer)  
Bürgermeister

Dieser Plan hat gem. § 2a (6) BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617) in der Fassung der Änderung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 249) in der Zeit vom 23.1. bis einschl. 22.2.1980 öffentlich ausgelegen.

Der Stadtdirektor

(Lemberg)

Dieser Plan ist gem. § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617) in der Fassung der Änderung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) vom Rat der Stadt Erfstadt am 16.9.1980 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

(Cremer)  
Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 11 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617) in der Fassung der Änderung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) mit Verfügung vom genehmigt worden.

Der Regierungspräsident  
Im Auftrag

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 des BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2276, 3617) in der Fassung der Änderung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) ist am erfolgt.