

Begründung

Bebauungsplan Nr. 80
Erftstadt-Friesheim
Gewerbegebiet

1. Begründung

Lage des Plangebietes:

Stadtteil Friesheim, südöstlicher Bereich in Angrenzung an die Landstraße L 162 und die Heinestraße.

Größe der Gewerbeflächen:

Ca. 4,2 ha

Größe der landwirtschaftlichen Flächen:

Ca. 4,27 ha

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 sind aus der Flächennutzungsplan-Änderung 01 entwickelt. Die Änderung, die eine Verbesserung des Immissions-schutzes bewirken soll, verlegt die im Rechtsplan vorgesehenen Gewerbeflächen ca. 200 m nach Süden, so daß sich zwischen die vorhandene Wohnbebauung und die geplanten Gewerbeflächen ein ca. 200 m breiter Streifen landwirtschaftlicher Nutzung schiebt. Das Bebauungsplangebiet deckt sich mit der Flächennutzungsplanänderung weitgehend und übernimmt dieses Konzept. Die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan werden im Verfahren gleichzeitig geführt (Parallelverfahren gem. § 8 (3) BBauG in der Änderung vom 6.7.1979).

Planziel:

Innerhalb des Stadtteils Friesheim, der sich, ehemals rein ländlich strukturiert, inzwischen zu einem Wohnort mit Wohngebietqualität entwickelt hat, befinden sich Betriebe, deren Emissionen die benachbarten Wohnviertel beeinträchtigen. Mit Hilfe der Bauleitplanung sollen im Plangebiet Nr. 80 Gewerbeflächen für eine zukünftige Aussiedlung dieser störenden Betriebsanlagen zur Verfügung gestellt werden.

Es ist langfristig beabsichtigt, das Gewerbegebiet nach Norden zu erweitern und hier in ihrer Nutzungsmöglichkeit auf das Wohngebiet abgestimmte Gewerbebetriebe anzusiedeln. Zur Information über diese spätere Planungsabsicht dient die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Stichstraße mit Wendehammer.

Nutzungsbeschränkungen:

Da das Gewerbegebiet vorrangig der Aussiedlung vorhandener, in der Ortslage störender Gewerbebetriebe dient, ist die Nutzungsart der hier zukünftig anzusiedelnden Gewerbeanlagen in großem Rahmen bekannt. So kann mit gezielt eingesetzten Nutzungsbeschränkungen zugunsten der benachbarten Wohnbebauung, wie sie der § 1 (4 und 5) BauNVO ganz besonders für die Gewerbenutzung vorsieht, eine dem Bedarf entsprechende Zonierung vorgenommen werden. Diese Zonierung ist entwickelt aus der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 2.11.1977, sie ist mit der Immissionsschutzbehörde abgestimmt. In der mehr als 300 m von der Wohnbebauung entfernten Zone 2 des Gewerbegebietes soll eine Fischräucherei ihren Standort finden, die sich z.Zt. inmitten des Stadtteils befindet und Beeinträchtigungen hervorruft.

Dieser Plan ist gem. §§ 2, 8 bis 10 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) durch Beschluß des Rates der Stadt Erfstadt vom 9.11.1978 aufgestellt worden.

(Cremer)
Bürgermeister

Dieser Plan hat gem. § 2a (6) BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom 3.10. bis einschl. 2.11.1979 öffentlich ausgelegen.

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Christ)
Stadtkämmerer

Dieser Plan ist gem. § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256/3617) vom Rat der Stadt Erfstadt am 13.2.1980 mit Begründung als Satzung beschlossen worden

(Cremer)
Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 11 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256/3617) 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. 2256/3617) ist am _____ erfolgt.

Erschließung:

Das Gewerbegebiet wird durch eine eigene Kreuzung, die im Rahmen der kommenden Erschließungsmaßnahmen zu erstellen ist und sich der beabsichtigten Begradigung der Landstraße L 162 anpaßt, an das überörtliche Verkehrssystem angeschlossen, wobei Anbauverbote und -beschränkungen desgleichen Zuwegungsverbote gem. Landesstraßengesetz beachtet werden. Über die gleiche Kreuzung ist auch eine Erschließung des westlich angrenzenden, zukünftigen Erholungsgebietes geplant; eine Anbindung an das Wirtschaftswegenetz ist möglich.

Eingrünung:

Das Gewerbegebiet soll entlang der Landstraße L 162 und in Angrenzung an die freie Landschaft eingegrünt werden. Diese Maßnahmen sind bei der zukünftigen Grenzregulierung abzusichern.

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung:

In einer Bürgerversammlung sind am 14.12.1978 Planungsalternativen zum Bebauungsplan Nr. 80 vorgestellt und diskutiert worden. In Abstimmung mit dem Landschaftsverband ist die Alternative 2 mit der planerisch günstigen unmittelbaren Anbindung an die Landstraße zur Ausführung gekommen.

2. Kosten:

Straßenbaukosten	994.100,-- DM
Kanalbaukosten	335.000,-- DM
	<hr/>
Summe	1.329.100,-- DM

Bodenordnung:

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

Gesehen!
Köln, den 4. Juni 1980
Der Regierungspräsident
im Auftrag
J. e. u.