

Stadt Elsdorf



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1

„Angelsdorf - Nord“, 2. Änderung

Inhaltsverzeichnis

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 3. Bestehendes Planungsrecht**
 - 3.1 Regionalplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 3.3 Landschaftsplan
 - 3.4 Bebauungspläne (BP)
- 4. Anlass und Wahl des Verfahrens zur Bebauungsplanänderung**
 - 4.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung
 - 4.2 Wahl des Bebauungsplanverfahrens (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)
- 5. Begründung der Planinhalte**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 gestalterische Festsetzungen
 - 5.4 Erschließung
- 6. Eingriffe in Natur und Landschaft - Schutzerfordernisse**
 - 6.1 Ausgleichserfordernis
 - 6.2 Immissionsschutz
 - 6.3 Denkmalschutz
 - 6.4 Abwasserbeseitigung
 - 6.5 Klimaschutz
- 7. Maßnahmen, die auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten**

1. Rechtsgrundlagen

Diese Bebauungsplanänderung wird 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 vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) 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).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Angelsdorf, Nord“ überplant Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 „Angelsdorf, Nord“, die zugehörige 1. Änderung und Nr. 44 „Angelsdorf, Nord-Ost“.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Parzellen Gemarkung Angeldorf, Flur 1 Nr. 154 und Nr. 847 und hat eine Flächenausdehnung von ca. 1.154 m². Die genaue Lage kann der nachfolgenden Übersicht entnommen werden.



Übersicht des Geltungsbereiches; Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Stand September 2012, genordet; unmaßstäblich



Luftbild mit Geltungsbereich; genordet, unmaßstäblich, Stand September 2012

Das Plangebiet befindet sich in einem Wohnbaugelände, das durch eine geringe Dichte und eine hohe Durchgrünung (Gartengrün) geprägt ist. Die Erschließung erfolgt über die Stichstraße „In den Billen“. In der direkten Umgebung ist eine eingeschossige, offene Bauweise vorhanden. Die Dachform besteht hauptsächlich als Satteldachbauweise. Das angrenzende Grünband wird durch das Escher Fließ bestimmt und fungiert als räumliche Zäsur zu dem nordwestlich angrenzenden Wohnbaugelände. Der Geltungsbereich wird durch eine Geländestufe von ca. 1,5 bis 2 Metern durchzogen, wobei das bestehende Gebäude auf der Böschungskante errichtet wurde so dass der Untergeschossbereich deutlich aus dem Erdreich hervortritt. Dadurch entsteht aus der nordöstlichen Ansicht auf das bestehende Gebäude eine optische Zweigeschossigkeit, die im Wege des Planverfahrens berücksichtigt wird.

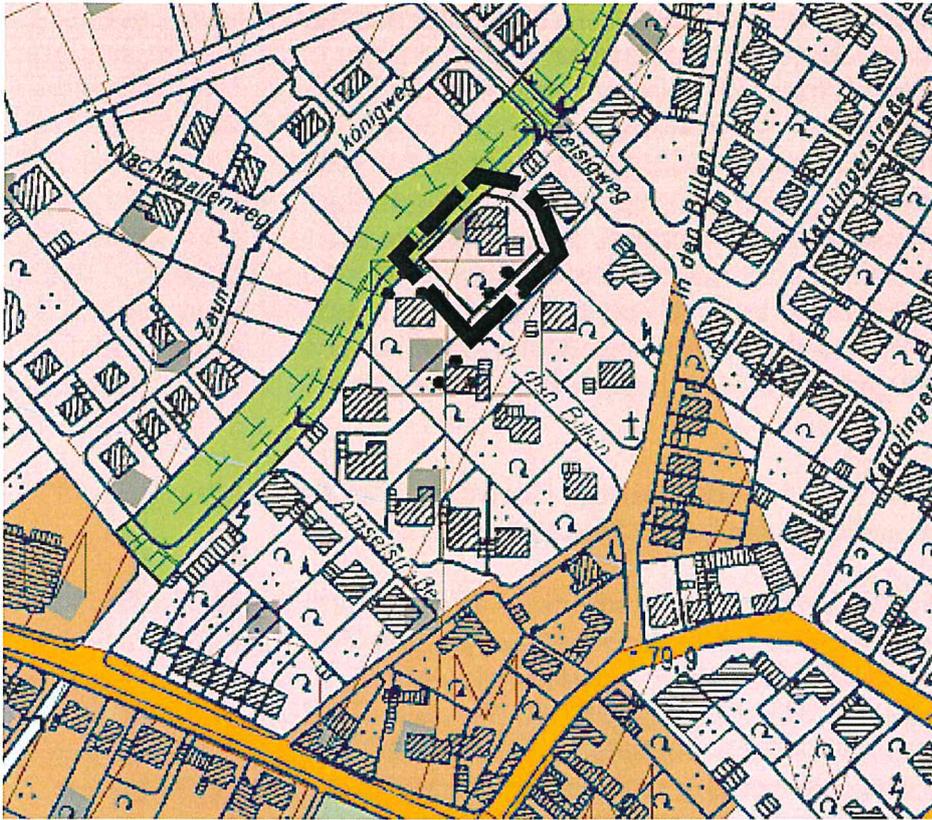
3. Vorhandenes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Köln - ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche (W) dar.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf (Stand Februar 2010) mit dem Geltungsbereich der B-Planaufstellung, genordet, unmaßstäblich

3.3 Landschaftsplan

Der rechtskräftige Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreises Nr. 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ 2. Änderung setzt für den angrenzenden Bereich des „Escher Fließes“ ein Landschaftsschutzgebiet fest.



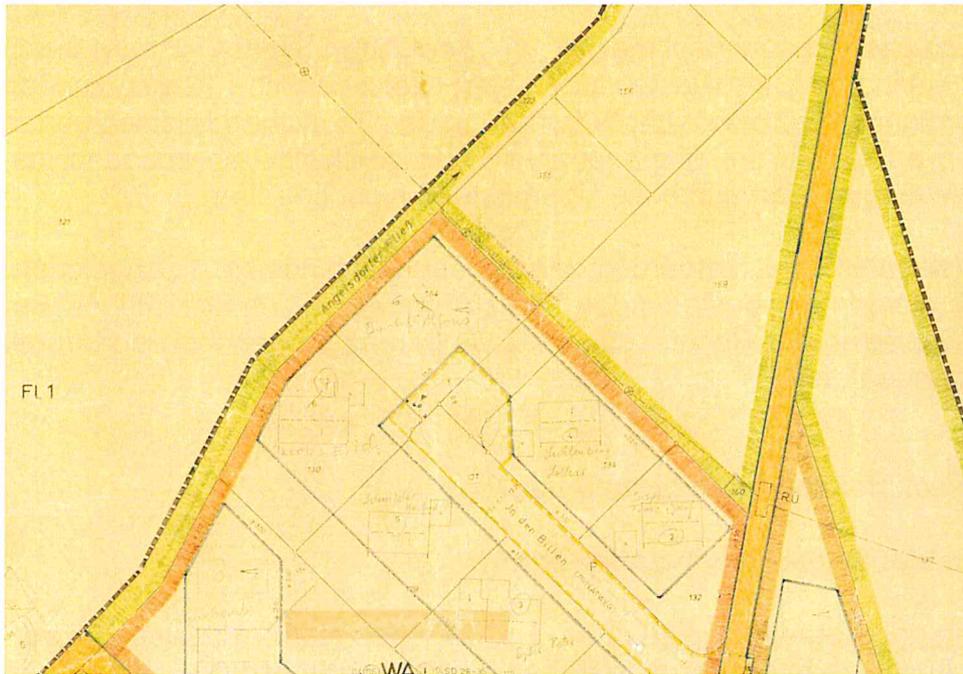
Auszug aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreises Nr. 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ 2. Änderung (Stand Juli 2011), genordet, unmaßstäblich

Der Schutzcharakter des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes besteht in der Erhaltung der natürlichen Landschaftselemente sowie einer ökologischen Aufwertung der Nebenläufe der Erft einschließlich der Talbereiche mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen. In den textlichen Festsetzungen wird der Schutzzweck konkretisiert und beinhaltet die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 21a LG), insbesondere wegen der Bedeutung für den Biotopverbund zum Erfttal und den Bördebereichen, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, wegen des biotischen Potenzials, zur Erhaltung des Fließwasserökosystems und wegen der wasserwirtschaftlichen Bedeutung (Selbstreinigungsvermögen, Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion). Zusätzlich wird die Bedeutung für das Landschaftsbild (§ 21b LG), insbesondere wegen der gliedernden und belebenden Bedeutung benannt. Auswirkungen auf diese geschützten Elemente sind von dem Bebauungsplan Nr. 1 „Angelsdorf, Nord“ 2. Änderung nicht zu erwarten.

3.4 Bebauungspläne Nr. 1 „Angelsdorf, Nord“, Nr. 1 „Angelsdorf, Nord“ 1. Änderung und Nr. 44 „Angelsdorf, Nord-Ost“

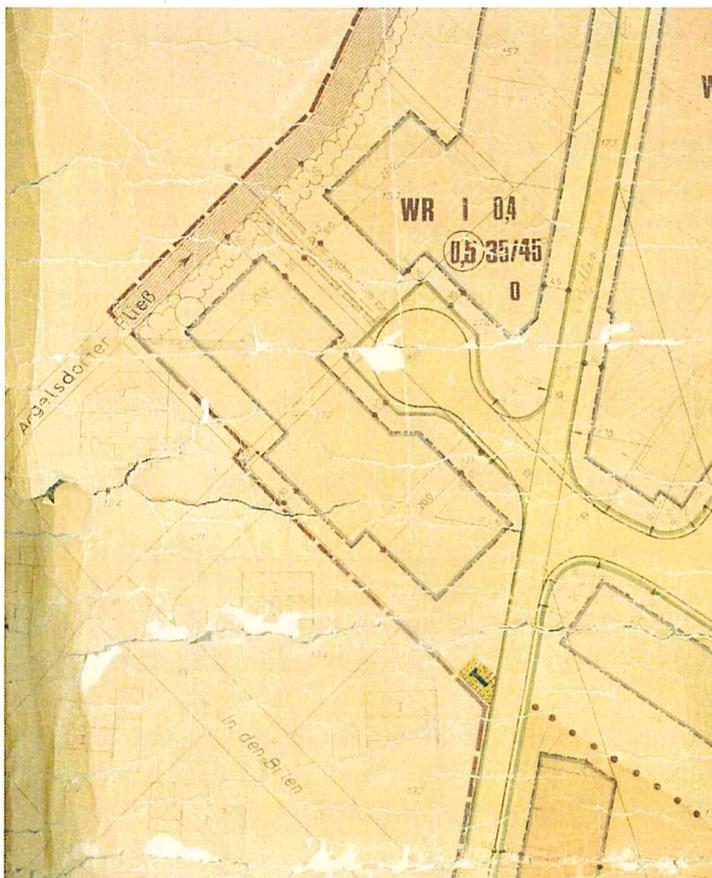
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Angelsdorf, Nord“ 2. Änderung überlagert Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 „Angelsdorf, Nord“ (Rechtskraft seit dem 25.05.1973), Nr. 1 „Angelsdorf, Nord“ 1. Änderung (Rechtskraft seit dem 15.08.1989) und Nr. 44 „Angelsdorf, Nord-Ost“ (Rechtskraft seit dem 16.09.1980). Dabei beinhaltet die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Angelsdorf, Nord“ lediglich eine Umstellung auf die damalig gültige Baunutzungsverordnung.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Angelsdorf, Nord“, die den Bereich der 2. Änderung betreffen, beinhalten ein Baufenster, das sich über die Grundstücksgrenzen hinweg um die Stichstraße „In den Billen“ erstreckt. Das Baufenster, das durch Baugrenzen aufgezogen ist, orientiert sich dabei im rückwärtigen Bereich (Nordosten) in einem Abstand von drei Metern entlang der Grundstücksgrenze. Nordwestlich angrenzend befindet sich das Escher Fließ, das als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist. In der baulichen Ausnutzbarkeit setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA), eingeschossige und offene Bauweise sowie Satteldächer für den betroffenen Änderungsbereich fest.



Auszug aus dem B-Plan Nr. 1 „Angelsdorf, Nord“, genordet, unmaßstäblich

In den Textlichen Festsetzungen werden zahlreiche Festsetzungen getroffen, die vorwiegend der gestalterischen Regelung dienen. Diese entfalten für die Änderung keine Relevanz mehr und werden nicht fortgeführt, da die gestalterischen Festsetzungen auf das Erscheinungsbild eines gesamten Wohnquartiers abgestellt waren und der Gesamteindruck ansprechen gestaltet werden sollte.



Auszug aus dem B-Plan Nr. 44 „Angelsdorf, Nord-Ost“, genordet, unmaßstäblich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Angelsdorf, Nord-Ost“ wird durch die Änderung nur geringfügig im Westen überlagert. Zeichnerische Festsetzungen sind von dem Überplanungsbereich nicht betroffen. In den Textlichen Festsetzungen sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Weitere Festsetzungen sind durch die Überplanung nicht betroffen.

Für den Bereich, der durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Angelsdorf, Nord“ erfasst wird, werden die bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne mit Eintreten der Rechtskraft der 2. Änderung aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

4.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Angelsdorf Nord“ wird das Ziel verfolgt, die bauliche Ausnutzbarkeit des betroffenen Wohnbaugrundstücks im Einklang mit dem Umfeld zu verbessern. Dazu werden im Wesentlichen der Verlauf der Baugrenze und die maximale Geschossigkeit angepasst. Des Weiteren werden die gestalterischen Festsetzungen reduziert, um eine angemessene Steuerung der baulichen Entwicklung zu ermöglichen.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB notwendige Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan, mit dem Ziel ein Baugebiet festzusetzen, ist gegeben.

4.2 Wahl des Bebauungsplanverfahrens (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Bebauungsplan zu der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Angelsdorf, Nord“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Dazu sind zunächst die rechtlichen Voraussetzungen zu prüfen, ob das Verfahren angewendet werden kann.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt voll umfänglich im Innenbereich gem. § 34 BauGB (vgl. Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte mit Geltungsbereich unter Abschnitt 2).
- Die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung dient der Innenentwicklung i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB.
- Die beabsichtigte Bebauungsplanung entspricht der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes.
- Es wird kein Vorhaben begründet, bei dem die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass durch die Bebauungsplanaufstellung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.
- Die maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche liegt bei ca. 288 m² und unterschreitet damit deutlich die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB benannten 20.000 m² (überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen ca. 720 m², GRZ 0,4).

Dadurch lässt sich der Bebauungsplan Nr. 1 „Angelsdorf Nord“ 2. Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchführen. Ferner kann von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig, so dass kein ökologischer Ausgleich erfolgen muss. Zusätzlich entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 3 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB sowie der Erstellung der Umweltklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB (Zusammenfassende Erklärung). Eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung entfällt, da die Inhalte des Bebauungsplanes der Darstellung des FNP entsprechen und somit das Entwicklungsgebot nicht verletzt wird.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet in Ausrichtung zum umgebenden Gebäude- und Nutzungsbestand festgesetzt. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

trägt der Intention Rechnung, dass der Charakter eines Wohngebietes gewahrt bleiben soll und störende Nutzungen aus dem intakten Wohnumfeld weiterhin ferngehalten werden sollen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / Bauweise

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, entspricht den Vorgaben der BauNVO. Parallel führt die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude dazu, dass eine aufgelockerte Bebauung erhalten wird und eine übermäßige Bevölkerungs- und Bebauungsverdichtung die vorhandene Infrastruktur nicht überlastet und keine Bodenrechtlichen Spannungen ausgelöst werden. Das Baufenster ist so dimensioniert, dass die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes möglichst hoch ist und dem Eigentümer ein Höchstmaß an individueller Bebaubarkeit ermöglicht wird. Dazu erfolgt im Vergleich zum bestehenden Planrecht eine Anpassung der nordwestlichen Baugrenze, die sich in Richtung Escher Fließ orientiert, wobei der Verlauf der Baugrenze den vorhandenen Bebauungsbestand mit aufnimmt, der bisher über die bestehende Baugrenze hinausging. Abgesehen von der Anpassung entlang des Bestandsgebäudes verbleibt die Baugrenze in einem Abstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze. Zugleich wird die rückwärtige Baugrenze auf das Flurstück Gemarkung Angelsdorf, Flur 1, Nr. 847 verschwenkt. Die zusätzlich eingezogene Baugrenze orientiert sich am rückwärtigen Bereich des bestehenden Wohngebäudes, das zur Straße „In den Billen“ ausgerichtet ist. Durch diese weitere Baugrenze wird eine stufige Geschossigkeit

in direkter Angrenzung begründet, die ebenfalls eine maßvolle Nachverdichtung und eine erhöhte bauliche Ausnutzbarkeit des Gebäudebestandes ermöglicht.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Geschossigkeiten reagiert auf die einheitlich gestaltete bauliche Höhenentwicklung im Übergang des Böschungsbereiches innerhalb des Geltungsbereiches. So ist für den Gebäudeteil, der sich zu der Erschließungsstraße „In den Billen“ orientiert, in Anlehnung an das bestehende Planungsrecht eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Für den nördlichen Anbaubereich wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, um die einheitliche Höhenentwicklung des Gesamtgebäudes zu ermöglichen. Die Zweigeschossigkeit reagiert auf die Geländestufe, die das Grundstück durchquert. Der Böschungsbereich markiert dabei den Übergang der eingeschossigen Bebauung zur maximal zweigeschossigen Bebauung.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die räumliche Begrenzung der Stellplatzmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr beruht auf der planerischen Absicht, die privaten Grünflächen möglichst zu schonen, um so den Charakter einer durchgrüneten und durch Gärten aufgelockerten Siedlungsstruktur für den Gesamtbereich zu erhalten und zu fördern.

5.3 gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

Die Festsetzung der Dachform wird um Flachdach ergänzt, Satteldächer bleiben weiterhin zulässig. Um den zusätzlich möglichen Dachformen gerecht zu werden, wird eine zulässige Dachneigung von 0° - 40° festgesetzt. Dadurch wird die energetische Nutzung der Dachflächen ermöglicht und gleichzeitig bleibt eine maßvolle Anpassung an die Umgebungsbebauung gewahrt.

5.4 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 „Angelsdorf Nord“ 2. Änderung erfolgt über die Verkehrsfläche „In den Billen“. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht erwartet.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft - Schutzerfordernisse

6.1 Ausgleichserfordernis

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind bei einem Bebauungsplan mit einer maximal möglichen Grundflächen von weniger als 20.000 m² zu erwartende Eingriffe als nicht ausgleichspflichtig anzusehen. Grundsätzlich besteht kein Ausgleichserfordernis für Flächen, die bereits nach § 34 BauGB bebaubar waren.

Das geänderte Planungsrecht, das speziell für dieses Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches angepasst wurde, begründet keine nennenswerte erhöhte Versiegelungsmöglichkeit im Vergleich zum Bebauungsbestand. Die Anpassung der Baugrenze im Westen basiert auf einem geringfügigen Heranrücken an das Escher Fließ und die Verschwenkung der rückwärtigen Baugrenze umfährt die vorhandene Bebauung.

Mit den Änderungen und Ergänzungen an den maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden sich voraussichtlich keine oder nur geringfügige Änderungen an dem Bauvolumen des Wohnhauses ergeben. Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind daher nicht zu erwarten.

6.2 Immissionsschutz

Für das Plangebiet können immissionstechnische Belastungen, die die Nutzbarkeit als Allgemeines Wohngebiet einschränken würden, ausgeschlossen werden. Ebenso ist auszuschließen, dass von dem Planvorhaben selbst schädliche Emissionen auf die Umgebung zu erwarten sein könnten.

6.3 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

6.4 Abwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über die bestehende Mischwasserkanalisation. Aufgrund der nur geringfügig erhöhten Abwassermenge ist die vorhandene Entwässerungsinfrastruktur ausreichend.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann grundsätzlich in Zisternen aufgefangen werden und als Brauchwasser zur Toilettenspülung, Gartenbewässerung o.ä. Verwendung finden.

6.5 Klimaschutz

Um den Zielen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wird empfohlen bzw. darauf hingewiesen, dass zur Einsparung von Energie und zur Reduktion von Schadstoffbelastungen bei Bauvorhaben die Nutzung regenerativer Energien vorrangig eingesetzt werden sollte. Zugleich ist die Energieeinsparverordnung (EnEV) in ihrer jeweils gültigen Fassung bei der Projektierung von Bauvorhaben zwingend zu beachten.

6.6 Gewässerschutz

Entlang des Escher Fließes wird ein Gewässerrandstreifen festgesetzt, der dem Schutz und der Pflege des Gewässers dient. Da ein bestehendes Gebäude bereits in diesen Gewässerrandstreifen hineinragt wird für die Reduktion der Breite des Randstreifens an dieser Stelle auf 2 Meter eine Ausnahme definiert, die den Gebäudebestand sichert und unter aktiven Bestandsschutz stellt. Der Rückbau dieses Gebäudes oder von Teilen ist angesichts eines verbliebenen Randstreifens von 2 Metern unverhältnismäßig.

7. Maßnahmen, die auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten

Auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung entstehen keine Kosten für den Ausbau zusätzlicher öffentlichen Verkehrsflächen oder Erschließungsanlagen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches abzurechnen wären.

Aufgestellt 30.08.2013

Stadt Elsdorf
Der Bürgermeister
Fachbereich 3 - Bau, Planung, Immobilienmanagement