

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 2, 5. Änderung

„Niederrembt, östliche Teilortslage“

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 2, 5. Änderung „Niederrembt, östl. Teilortslage“ ist seit dem 30.05.1974 rechtsverbindlich. Er wurde in bisher vier Änderungsverfahren aktualisiert und den geänderten Planvorstellungen der Gemeinde Elsdorf angepaßt.

Der Bereich der 5. Änderung umfaßt eine Fläche von ca. 0,16 ha im Bereich Neustraße/In der Speiche, die in der rechtskräftigen 2. Änderung des o.a. Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) ohne überbaubare Fläche festgesetzt ist.

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde weist hier abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft aus. Wegen der geringfügigen Abweichungen von der Darstellung des FNP wird ein gesondertes Änderungsverfahren nicht für erforderlich gehalten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der Überarbeitung des gesamten Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Die bereits durchgeführte Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde hat ergeben, daß landesplanerische Bedenken gegen die zusätzliche Bebauung nicht bestehen.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der Bebauungsplanänderung soll die Straße „In der Speiche“ in dem baulich bisher nicht beanspruchten Bereich um 3,0 m aufgeweitet werden, so daß hier ein verkehrsgerechter Straßenausbau unter Berücksichtigung des erhöhten Verkehrsaufkommens aus dem an die Langgasse angrenzenden Wohngebiet und unter Berücksichtigung parkender Fahrzeuge im Bereich der zusätzlichen Bebauung ermöglicht wird. Dadurch verbessert sich auch die Verkehrssituation im Einmündungsbereich in die Neustraße.

Neben der Verbesserung der Verkehrssituation sollen mit der Bebauungsplanänderung durch zusätzliche Bebauung auf der östlichen Seite der Straße „In der Speiche“ weitere Baugrundstücke unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen bereitgestellt werden.

Festgesetzt wird eine überbaubare Fläche in einer Tiefe von ca. 14,0 m für eine eingeschossige Bebauung. Diese max. Bautiefe und die Geschossigkeit entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Bereich der Langgasse.

Die offene Bauweise wird so eingeschränkt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um eine allzu verdichtete Bebauung zu verhindern.

Im Bereich der Neustraße sieht der Bebauungsplan eine Aufweitung der Verkehrsfläche um 1,5 m im Bereich des Fahrbahnteilers vor. Diese zusätzliche Verkehrsfläche soll der Anlage eines Gehweges dienen, so daß künftig der Fußgänger vom Gehweg auf der südlichen Seite der Neustraße über den Fahrbahnteiler und den neu ausgewiesenen Gehweg gefahrlos in das Baugebiet an der Langgasse gelangen kann.

3. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist entlang der Neustraße eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Tiefe von 10,0 m ausgewiesen. Diese bisher nicht bepflanzte Fläche wird im Änderungsbereich so angeordnet, daß sie nunmehr an der rückwärtigen Grundstücksgrenze der zukünftigen Bauparzellen liegt. Die Fläche ist geringfügig größer als die bisherige Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Sie dient dem Ausgleich des durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffs in den Natur und Landschaftshaushalt. Der durch die Bebauungsplanänderung ermöglichte Eingriff in den Natur und Landschaftshaushalt ist nicht wesentlich größer als der nach den bisherigen Festsetzungen mögliche, da der Änderungsbereich auch bisher als allgemeines Wohngebiet, jedoch ohne überbaubare Fläche, dargestellt war. Bauliche Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze oder versiegelte Flächen sind hier auch bisher grundsätzlich zulässig.

Auf die Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde wegen der Geringfügigkeit der Planänderung verzichtet.

4. Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser und das unverschmutzte Niederschlagswasser sollen wie auch im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Niederembt, östliche Teilortslage“ der vorhandenen gemeindlichen Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Hier ist nach Auffassung der Gemeinde Elsdorf für max. 4 Bauvorhaben der technische und wirtschaftliche Aufwand zur Schaffung der Voraussetzungen zu Versickerung, Verrieselung und Einleitung in ein Gewässer technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig, so daß die Voraussetzungen zur Anwendung des § 51 a Abs. 4 LWG gegeben sind.

A u f g e s t e l l t : im Februar 1997

