

Gemeinde E l s d o r f
Erftkreis, Reg. Bezirk Köln

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 2 "Elsdorf", 9. Änderung

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Elsdorf" wurde durch Ratsbeschluß vom 23.12.1969 aufgestellt und ist seit dem 26.07.1972 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wurde in bisher acht Änderungsverfahren aktualisiert und den geänderten Planvorstellungen der Gemeinde angepaßt.

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Siedlungsschwerpunktes Elsdorf, im Bereich der "Mozartstraße, Schubertstraße, Nordstraße, Klinkenweg" und ist heute bereits überwiegend bebaut.

Der Bebauungsplan wurde aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

2. Ziel und Zweck der Planänderung:

Die Planänderung wird erforderlich im Bereich westlich der Einmündung der Straße "Zum Kapellchen" in die "Mozartstraße" und erfaßt die Parzellen Flur 3, Nr. 320, 321 und 582. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war zur Mozartstraße hin auf der Parzelle Nr. 321 eine Fläche für Garagen festgesetzt, für die, nach dem die Bebauung auf den umliegenden Grundstücken überwiegend vollzogen ist und Garagen in ausreichender Anzahl errichtet worden sind, kein zwingender Bedarf mehr besteht. Um hier eine bessere bauliche Nutzung zu ermöglichen und eine städtebaulich erwünschte Verdichtung der Bebauung zu erreichen wird die überbaubare Fläche in Richtung Mozartstraße erweitert.

...

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war für die Bebauung zur Straße "Zum Kapellchen" eine zwingend zweigeschossige Bebauung für Doppelhäuser vorgesehen. Die Bebauung auf den westlichen Grundstücksflächen, die zu der hier bereits ausgebauten Stichstraße mit Wendeplatz hin orientiert ist, sollte eingeschossig in offener Bauweise erfolgen. Da sich auf Grund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die festgesetzte Doppelhausbebauung Probleme bei der Realisierung der Bebauung ergaben, wird nun für den gesamten Änderungsbereich eine max. zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise vorgesehen.

Diese Festsetzungen sind städtebaulich vertretbar, da in unmittelbarer Nachbarschaft des Änderungsbereiches sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Wohngebäude in offener und in geschlossener Bauweise errichtet wurden.

3. Belange des Landschaftsschutzes:

Belange des Landschaftsschutzes werden durch die Planänderung nicht unmittelbar betroffen. Die geringe Erweiterung der überbaubaren Flächen präjudiziert keinen zusätzlichen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt im Sinne des Landschaftsgesetzes NW, der durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

4. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

Bodenordnende Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Alle Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

A u f g e s t e l l t : i m A u g u s t 1 9 9 3