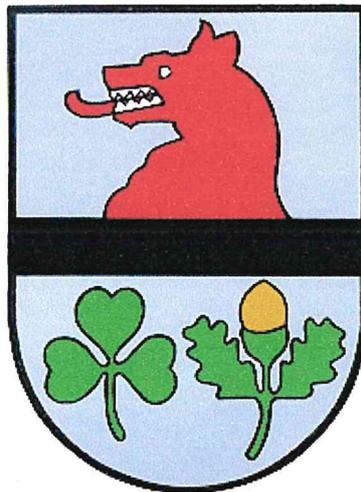


## **Gemeinde Elsdorf**



### **Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 94, 1. Änd.**

**„Elsdorf, ehemalige Bahntrasse zwischen  
Köln-Aachener Straße und Gladbacher  
Straße sowie Maarstraße und Nollstraße“**

## **Gliederung**

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Allgemeines**
- 3 Ziel und Zweck der Planänderung**
- 4 Beschreibung der wesentlichen Planänderungen**
- 5 Belange von Natur und Landschaft**
- 6 Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 7 Abwasserbeseitigung**
- 8 Maßnahmen die auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung erforderlich werden sowie die voraussichtlichen Mehrkosten für die Erschließung**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Dieser Bebauungsplan wurde 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 zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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).

Das Aufstellungsverfahren der Bebauungsplanänderung wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

## **2. Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Elsdorf, ehemalige Bahntrasse zwischen Köln - Aachener Straße und Gladbacher Straße sowie zwischen Maarstraße und Nollstraße“ liegt im Zentrum der Ortslage Elsdorf und ist ca. 9 ha groß. Der überwiegende Teil des Plangebietes war bei der Planaufstellung bereits bebaut.

Mit dem Plan wurde über die bestehende Bebauung und Erschließung hinaus die ehemalige Bahntrasse im Planbereich als öffentliche Verkehrsfläche und Grünfläche festgesetzt. Mit der Verkehrsfläche sollen insbesondere die angrenzenden, zum Teil sehr tiefen Gartenflächen der vorhandenen Bebauung an der Maarstraße und der Gladbacher Straße, die im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet ausgewiesen sind, einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan wurde am 25.11.2003 vom Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen und ist seit dem 23.01.2004 rechtskräftig. Zur Zeit wird die Erschließungsstraße auf der Bahntrasse ausgebaut.

## **3. Ziel und Zweck der Planänderung**

Im Rahmen der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen auf der ehemaligen Bahntrasse hat sich herausgestellt, dass südlich angrenzend an den vorgesehenen Wendepunkt 4 Parzellen durch eine vorgelagerte Parzelle mit einer Größe von ca. 180 m<sup>2</sup> noch nicht erschlossen sind. Diese Fläche soll im Rahmen der Planänderung zusätzlich als Verkehrsfläche festgesetzt und so ausgebaut werden, dass sie neben der Erschließungsfunktion auch dem ruhenden Verkehr dient.

In die Änderung einbezogen wurde aus Gründen einer eindeutigen Abgrenzung zwischen dem Planbereich der eine Dachneigung für die vorhandene Bebauung an der Gladbacher Straße von 0° bis 45° festsetzt und dem Bereich an der Maarstraße, für den Dachneigungen von 20° bis 45° vorgesehen sind, an der nördlichen Grenze der Parzelle Nr. 13 eine zusätzliche Nutzungsgrenze (Knotenlinie) für diese unterschiedlichen gestalterischen Festsetzungen.

Der Bereich der Planänderung ist ca. 3.772 m<sup>2</sup> groß.

Da es sich bei dem Änderungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, kann das Planänderungsverfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

## **4. Beschreibung der wesentlichen Planänderungen**

Neben der zuvor beschriebenen ergänzten Nutzungsgrenze und der zusätzlichen öffentlichen Verkehrsfläche, die wie die im rechtskräftigen Plan bereits festgesetzte Erschließungsstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

„Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen wird, wurden die angrenzenden überbaubaren Flächen in entsprechendem Abstand zur neuen Straßenbegrenzungslinie verschoben. Die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des im Änderungsplan weiterhin vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes bzw. Mischgebietes wurden gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht geändert.

## **5. Belange von Natur und Landschaft**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 - und somit auch der Bereich der Planänderung - liegen innerhalb der Ortslage Elsdorf und nicht im Festsetzungsbereich eines Landschaftsplanes.

Für den rechtskräftigen Plan wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan durch das Büro für Landschaftsarchitektur Reepel, Düren erstellt, in dem der Eingriff bilanziert und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt worden sind.

Mit der Planänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bedingt, die einen weiteren Ausgleichsbedarf auslösen, so dass auf eine Ergänzung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages verzichtet werden konnte. Die durch die ca. 180 m<sup>2</sup> zusätzliche Verkehrsfläche anstelle von allgemeinem Wohngebiet verursachte geringfügige weitere Versiegelung wird ohne rechnerischen Nachweis und besondere Festsetzung durch die Anlage von Verkehrsrün innerhalb der Verkehrsfläche (Baumbepflanzung) ausgeglichen.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs im Rahmen dieses Änderungsverfahrens ohnehin nicht erforderlich.

## **6. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die Bebauungsplanänderung wird als Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Bei der Planänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Änderungsbereich ist ca. 3.772 m<sup>2</sup> groß, so dass eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Von daher ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt.

## **7. Abwasserbeseitigung**

Die neu zu entwässernden Baugrundstücke im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, zu denen auch der Änderungsbereich an der Planstraße auf der ehemaligen Bahntrasse gehört, sind im (Kanal-) Netzplan der Gemeinde Elsdorf, der am 25.02.1999 (AZ. 54-2-3.1- (3.4) – 10 –2683 –ra) von der Bezirksregierung als zuständiger Aufsichtsbehörde zustimmend zur Kenntnis genommen wurde, enthalten. Bei der Berechnung und beim Ausbau der Kanalisation des in diesem Plan dargestellten Einzugsbereiches wurde davon ausgegangen, dass das aus dem Plangebiet anfallende Abwasser – einschließlich des unverschmutzten Niederschlagswassers – in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet und der Kläranlage Elsdorf zugeführt wird. Die vorhandenen Abwasserbeseitigungsanlagen sind entsprechend dimensioniert .

In der Bebauungsplanänderung wird daher - wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan - nicht festgesetzt, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln ist. Jedoch schließt die Entwässerungssatzung der Gemeinde nicht aus, dass bei Vorliegen geeigneter Bodenverhältnisse und ausreichend großer Grundstücke das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert oder verrieselt werden kann. Die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises ist dazu einzuholen.

#### **8. Maßnahmen die auf der Grundlage der Bebauungsplanes erforderlich werden und die voraussichtlichen Mehrkosten für die Erschließung**

Die für den zusätzlichen Verkehrsflächenausbau erforderliche Grundstücksfläche (ca. 180 m<sup>2</sup>) ist von der Gemeinde zu erwerben.

Die zusätzlichen Ausbaurkosten werden sich - ohne Grunderwerb - auf voraussichtlich ca. 10.000 € belaufen.

Aufgestellt im April 2007

Gemeinde Elsdorf

Der Bürgermeister

Fachbereich 3 – Bau, Planung und Immobilienmanagement