

Gemeinde Elsdorf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2, 6. Änderung „Niederembt, östliche Teilortslage“

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Niederembt, östliche Teilortslage“ umfaßt den Bereich östlich der Kirchstraße im Ortsteil Niederembt. Er wird im Norden begrenzt durch die Bebauung an der Hahnenstraße. Der Bebauungsplan ist seit dem 30.5.1974 rechtskräftig und wurde in mehreren Änderungsverfahren in verschiedenen Planbereichen aktualisiert und den geänderten Planvorstellungen der Gemeinde angepaßt.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes soll in zwei räumlich getrennten Änderungsbereichen eine bessere bauliche Nutzung sichergestellt werden. Dabei werden die Vorgaben des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im Bereich östlich der Kirchstraße und südlich der Martinusstraße (Änderungsbereich 1) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan auf den zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bebauten Parzellen Gemarkung Niederembt, Flur 5, Flurstücke 3 und 153 eine überbaubare Fläche ausgewiesen, die den Gebäudebestand nur teilweise erfaßt. Die straßenseitige Baugrenze wurde mit einem Abstand von 3,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie hin festgesetzt und verläuft durch die beiden vorhandenen Wohngebäude. Da sich beide Gebäude in einem guten baulichen Zustand befinden und langfristig keine Änderung der vorhandenen Bausubstanz zu erwarten ist, wird im Rahmen der Planänderung die straßenseitige Baugrenze so angeordnet, daß die vorhandene Bebauung vollständig innerhalb der überbaubaren Fläche liegt. Die straßenseitige Baugrenze wird dadurch bis auf 2,0 m an die Straßenbegrenzungslinie der Kirchstraße verschoben.

Darüber hinaus wird im Rahmen der Planänderung auf der Parzelle Nr. 153 die Baugrenze zur Martinusstraße so angeordnet, daß hier künftig eine durchgehende straßenseitige Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m zur Martinusstraße zu festgesetzt ist. Damit ergibt sich eine bessere bauliche Nutzung des Grundstückes. Unter Berücksichtigung des Abstandes zwischen überbaubarer Fläche und Verkehrsfläche, des vorhandenen Gehweges und des geringen Verkehrsaufkommens im Bereich der südlichen Kirchstraße ist auch bei einer zusätzlichen Bebauung im Einmündungsbereich Kirchstraße/Martinusstraße nicht mit Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit zu rechnen.

Im Rahmen der Planänderung wird die überbaubare Fläche an der Kirchstraße auch in südlicher Richtung aufgeweitet, so daß auch hier eine zusätzliche Bebauung möglich wird. Der im Süden der Planänderung verlaufende Wirtschaftsweg stellt eine endgültige Abgrenzung der bebauten Ortslage zum Außenbereich hin dar, so daß eine städtebaulich unerwünschte bandartige bauliche Entwicklung in Verlängerung der Kirchstraße ausgeschlossen ist.

Eine weitere Bauflächenerweiterung ist auch im Änderungsbereich 2 vorgesehen, mit dem Ziel, hier ebenfalls die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes zu ermöglichen. Der Ände-

rungsbereich umfaßt ein Grundstück (Parz. Nr. 261), dessen überbaubare Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan zu der in nördlicher Richtung von der Martinusstraße abzweigenden Stichstraße ausgerichtet ist. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße und der auf den benachbarten Grundstücken vorhandenen Bebauung ist durch Aufweitung der überbaubaren Fläche eine zusätzliche Bebauung zur Martinusstraße hin möglich.

In beiden Änderungsbereichen wird in Anpassung an die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes und die vorhandene Bebauung im Änderungsplan allgemeines Wohngebiet (WA) für eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit Dachneigungen von 30° bis 45° festgesetzt.

Mit der Bebauungsplanänderung ist es möglich, ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand und ohne Beanspruchung von Freiraum in der Ortslage Niederrembt weitere Baumöglichkeiten zu schaffen.

3. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Beide Änderungsbereiche mit einer Gesamtgröße von ca. 0,2 ha liegen innerhalb der Ortslage Niederrembt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Niederrembt, östliche Teilortslage“ und sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Derzeit werden sie als Hausgärten genutzt.

Wegen der Geringfügigkeit des zu erwartenden Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt wurde auf eine Bilanzierung verzichtet.

Im Rahmen der Abwägung ist ohnehin der zusätzlich möglichen Bebauung der Vorrang vor den Belangen des Landschaftsschutzes einzuräumen, da hier ohne weitere Eingriffe in den Freiraum und ohne zusätzliche Versiegelungen für Verkehrsflächen dringend benötigte Bauflächen in geringfügigem Umfang kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können.

4. Abwasserbeseitigung

Für beide Änderungsbereiche ist die Möglichkeit des Anschlusses an das vorhandene Kanalnetz (Mischsystem) gegeben, das so ausgelegt ist, daß das anfallende zusätzliche Niederschlagswasser und das Schmutzwasser über die gemeindliche Kanalisation zur Kläranlage Niederrembt abgeleitet werden können.

Es wurden in den Änderungsbereichen keine Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers getroffen. Statt dessen soll auf der Grundlage der allgemeinen Entwässerungssatzung der Gemeinde Elsdorf eine jeweils grundstücksbezogene Einzelfalllösung herbeigeführt werden.

Die vorhandene Kanalnetzplanung beruht auf den bei deren Aufstellung geltenden gesetzlichen Vorgaben und läßt ausreichende Aussagen und Schlußfolgerungen zur Abwasserbeseitigung zu.

Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen sowie im Hinblick auf eine Gleichstellung aller Baugrundstücke bei der Berechnung der Abwassergebühren innerhalb der Ortslage ist danach grundsätzlich die Einleitung des Niederschlagswassers in die Mischkanalisation zulässig.

5. Voraussichtliche Kosten oder bodenordnende Maßnahmen, die mit der Verwirklichung der Planänderung erforderlich werden

Mit der Verwirklichung der Planänderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung werden in den Änderungsbereichen nicht erforderlich.

Aufgestellt im Januar 1998 - Bauamt Elsdorf