

**GEMEINDE ELSDORF**

**Bebauungsplan Nr. 6 a**

**"Bereich Gartenstraße"**

**7. Änderung**

**Entwurf**

**Begründung**

**Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft  
Dr.-Ing. H. Thünker - Dr.-Ing. B. Heckenbücker  
Neuer Markt 38, 53340 Meckenheim, Tel.: 02225/2013  
Bearbeitung: Dipl.-Geogr. A. Schilling**

# INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                                                        |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....                                                            | 1 |
| 2. Aufgabenstellung und Ziele der Planung .....                                                                        | 1 |
| 3. Städtebauliche Planung .....                                                                                        | 2 |
| 3.1. Art der baulichen Nutzung .....                                                                                   | 2 |
| 3.2. Maß der baulichen Nutzung .....                                                                                   | 2 |
| 3.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....                                                                  | 2 |
| 3.4. Bauweisen .....                                                                                                   | 3 |
| 3.5. Garagen und Stellplätze .....                                                                                     | 3 |
| 3.6. Höhenlage der baulichen Anlagen .....                                                                             | 3 |
| 4. Erschließung und Ver- und Entsorgung .....                                                                          | 3 |
| 5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung<br>von Natur und Landschaft und Pflanzgebote ..... | 3 |
| 6. Eingriff und Ausgleich .....                                                                                        | 4 |

## 1. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im östlichen Bereich der Hauptortschaft Elsdorf.

Es wird im Norden durch eine Spielwiese, im Westen durch Kleingärten, im Süden und Osten durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt.

In der Übersichtskarte M 1:5.000 ist der räumliche Geltungsbereich dargestellt.

Der Änderungsbereich umfaßt:

das nordöstliche Teilstück der Parzelle Gemarkung Elsdorf, Flur 5, Nr. 648 und die Parzelle Gemarkung Elsdorf, Flur 5, Nr. 1104.

das diesen Parzellen vorgelagerte Teilstück der "Gartenstraße"

sowie den zur "Gartenstraße" hin orientierten Teilbereich der Parzelle Gemarkung Elsdorf, Flur 5, Nr. 934.

Das Plangebiet stellt sich als eine ebene Fläche dar, die im nördlichen Bereich als öffentliche Grünfläche (Spielwiese) und im südlichen Bereich als provisorischer Parkplatz in Form einer Schotterfläche für die umliegende Wohnbebauung genutzt wird.

## 2. Aufgabenstellung und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat am 16.02.1993 in seiner Sitzung die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 a "Bereich Gartenstraße" gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Der Gesamtbebauungsplan 6 a stellt die planungsrechtliche Grundlage für ein Wohnbaugebiet im östlichen Teil des Hauptortes Elsdorf dar. Das Gebiet um den Bereich der Änderung ist bereits bebaut und wird durch ein Nebeneinander von Einfamilienhäusern in Form von Doppel- und Einzelhäusern und Miethausbebauung (Mehrfamilienhäusern) geprägt.

Um einer gesteigerten Nachfrage nach Mietwohnungen nachzukommen, sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen geändert werden. Ziel der Planung soll es sein, die vorhandenen Baulücken zu schließen.

Die zukünftige Bebauung soll sich an den vorhandenen Baustrukturen und Bauformen der Umgebung orientieren.

### 3. Städtebauliche Planung

#### 3.1. Art der baulichen Nutzung

Im bestehenden Bebauungsplan ist das Plangebiet nördlich der Gartenstraße als öffentliche Grünfläche mit Zwecknutzung Spielwiese und das Plangebiet südlich der Gartenstraße als Fläche für Garagen ausgewiesen.

Da dieses Plangebiet nunmehr dem Wohnen dienen soll, wird das Plangebiet nördlich der Gartenstraße als Mischgebiet (MI) und südlich der Gartenstraße als allgemeines Wohngebiet (WA), in Anlehnung an die angrenzenden Ausweisungen, festgesetzt.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes besteht für die nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben aus städtebaulicher Sicht erstens kein Erfordernis und zweitens würde es die durch Wohnbebauung geprägte Umgebung beeinträchtigen. Sie werden daher ausgeschlossen.

Im Bereich des Mischgebietes besteht für die unter § 6 (3) und (2) Nr. 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen aus den gleichen Gründen wie beim allgemeinen Wohngebiet kein Erfordernis. Sie werden ebenfalls ausgeschlossen.

#### 3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 17 (1) BauNVO mit den Festsetzungen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde nach § 16 (4) BauNVO als zwingend festgesetzt.

Diese Festsetzungen sind in Anlehnung an die angrenzende Bebauung und an die Bauabsichten getroffen.

#### 3.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Es soll ein harmonisches Ortsbild geschaffen werden. Dabei sind die Fluchtlinien und Ansiedlungspunkte der vorhandenen und angrenzenden Gebäude und Verkehrsflächen ausschlaggebend.

### 3.4. Bauweisen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine Bebauung in offener Bauweise vor.

Diese Ausweisung erfolgt ebenfalls in Anlehnung an die umgebende aufgelockerte Bebauung.

### 3.5. Garagen und Stellplätze

Um einen gewissen Spielraum beim Garagenbau zu besitzen, können Garagen und Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gebaut werden. Die Garagen und Stellplätze müssen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

### 3.6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Um ein harmonisches Siedlungsbild zu erzielen, soll sich die Höhenlage der baulichen Anlagen der Nachbarbebauung anpassen. Es wird für das Erdgeschoß eine maximale Fußbodenhöhe von 1,25 m festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die mittlere Höhe der Bordsteinoberkante, an die das Grundstück grenzt.

## 4. Erschließung und Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Gartenstraße gesichert. Die Ver- und Entsorgung ist somit ebenfalls gewährleistet.

## 5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Pflanzgebote

Die getroffenen Festsetzungen zielen auf ein gesundes Wohnen ab. Eingriffe in den Wasserhaushalt (Versiegelung) sind dementsprechend zu minimieren.

Die festgesetzten Pflanzlisten führen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation auf, wobei die Standortbedingungen und Gestaltungsansprüche ebenfalls Berücksichtigung finden.

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrundstücken ist aus ortsgestalterischen Gründen von hoher Bedeutung. Auch die gesundheitsfördernde Wirkung von Bäumen (Sauerstoffprodukten, Staubfilterung, Klimaausgleich, psychologische Wirkung) bedingt die Festsetzung eines Mindestmaßes an Grünelementen. Dabei bleiben persönliche gestalterische Freiheiten der Grundstückseigentümer uneingeschränkt.

## 6. Eingriff und Ausgleich

Mit der Erhaltung sämtlicher Gehölze (Einzelbäume und Sukzessionsgehölze) wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.

Ebenso bedingt die Festsetzung über den Versiegelungsgrad ein hohes Versickerungspotential von unverschmutztem Regenwasser. Die vorhandene Wiesenfläche ist in ihrer ökologischen Wertigkeit durch häufiges Mähen und durch Bespielen stark beeinträchtigt. Sie ist artenarm und weist stellenweise eine offene Grasnarbe auf. In der Bewertungsskala nach Adam, Nohl, Valentin (MURL 1985) ist ihr daher der Punktwert von 2 zuzuordnen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird bauleitplanerisch erreicht, daß neben den öffentlichen Flächen auch die Privatgärten ökologische Funktionen übernehmen können, so daß der Fläche in Zukunft ein ökologischer Wert von 2 zuzuordnen ist.

Damit sind die ökologischen Wertigkeiten der Fläche sowohl heute, als auch in Zukunft gleich hoch einzuschätzen, womit der Eingriff durch die Bebauung im Plangebiet ausgeglichen ist.

Der reduzierten ökologischen wirksamen Fläche steht dabei eine qualitativ aufgewertete Gartenfläche, sowie die öffentlichen Grünflächen gegenüber.

## 7. Altlastenverdachtsfläche (ergänzt nach der Offenlage)

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, für die 1991 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt wurde. Eine Gefährdung von Schutzgütern ist danach nicht erkennbar.

Nach dem Gutachten von Adam, Nohl, Valentin (Hrsg. MURL, 1985) ist der Fläche daher der Punktwert 2 zuzuordnen.

Nach der Bebauung und der Anlage der Grünfläche und der Gärten wird gemäß den Festsetzungen ein hoher Durchgrünungsgrad erreicht sein. Dabei werden Arten der potentiellen natürlichen Vegetation bestimmend und blütenreiche Stauden, Blumen und ggf. Gräser ergänzend wirksam sein. Damit wird die ökologische Bilanz der Wohnbaufläche günstiger, d.h. höherwertiger ausfallen, als die der Ackerfläche. Wegen der durch Überbauung reduzierten Fläche relativiert sich dieser positive Effekt jedoch wieder, so daß in der Gesamtbilanz ein Punktwert von 2 anzusetzen ist.

Im Ergebnis zeigt sich daher, daß der Eingriff durch quantitativen Verlust von Fläche durch qualitative Aufwertung innerhalb des Plangebietes ausgeglichen ist.

## 9. Flächenbilanz und Kosten

### 9.1. Flächenbilanz

|                                                  |                      |         |
|--------------------------------------------------|----------------------|---------|
| Gesamtfläche des Plangebietes<br>(Bruttobauland) | 7.015 m <sup>2</sup> | 100,0 % |
| ./. öff. Grünfläche (Spielplatz)                 | 420 m <sup>2</sup>   | 6,0 %   |
| ./. Verkehrsflächen                              | 198 m <sup>2</sup>   | 2,8 %   |
| Nettobauland                                     | 6.397 m <sup>2</sup> | 91,2 %  |