

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

- 1.1 Bisheriges Verfahren
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Derzeitiges Planungsrecht

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Begründung der Planinhalte

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
- 3.4 Erschließung
- 3.5 Garagen und Stellplätze
- 3.6 Ökologie und Begrünung
- 3.7 Kinderspielplatz
- 3.8 Ver- und Entsorgung
- 3.9 Altlasten

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Ausschuß für Umwelt, Bau, Planung, Verkehr und Umsiedlung des Rates der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am 20.10.1998 den Grundsatzbeschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 'Berrendorf, Heinrich-Doll-Straße' gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefaßt und die Verwaltung beauftragt die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch den Aushang von Planunterlagen und schriftlichen Erläuterungen im Rathaus Elsdorf entsprochen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteiles Berrendorf, südöstlich der Heinrich – Doll – Straße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan Nr. 74 im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

- **Flächennutzungsplan (FNP)**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf stellt für das Bebauungsplangebiet W - Wohnbauflächen dar.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stimmen mit den Zielvorstellungen für den Bebauungsplan Nr. 74 überein. Die erforderliche Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben.

- **Bebauungsplan (BP)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Vorrangiges Ziel der Planung ist, die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Familienheimbebauung, unter Berücksichtigung ökologischer Belange, zu schaffen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll zur Minderung des bestehenden Bedarfs an Wohnraum beitragen.

Die Ziele der Planung werden durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine kurzfristige Realisierung der Wohngebäude erwartet.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird für das gesamte Plangebiet WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzung von WA - Allgemeinen Wohngebieten ist zum einen in der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur im Umfeld des Plangebietes und zum anderen in der Zielvorgabe der Planung begründet, innerhalb dieser Flächen neben dem Wohnen auch sonstige Nutzungen gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden sollen.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluß der Nutzungen gem. Ziffer 4 und 5 ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig Wohnen zuzulassen. Der Ausschluß der vorgenannten Nutzungen wird damit begründet, daß bislang in diesen Teilflächen derartige Nutzungen nicht vorhanden und darüber hinaus derartige flächenintensive Nutzungen, wie z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, in der Nachbarschaft zu dem geplanten Wohngebiet als unverträglich beurteilt werden. Zudem würde sich der Anteil der versiegelten Flächen in einem unerträglichem Maß erhöhen und damit ebenfalls nicht den Zielsetzungen der Planung entsprechen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den benachbarten Baugebieten und dem Ziel der Planung, an dem Standort die Voraussetzung für vorwiegendes Wohnen zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), den Geschöszahlen und der maximalen Traufhöhen bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht den Höchstwerten des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis maximal 40 % der Grundfläche zuzulassen.

Um die Zielsetzung der Planung, die Höhen der vorhandenen Bebauung im Mittel nicht zu überschreiten, nicht zu gefährden, setzt der Bebauungsplan neben der GRZ und den Geschöszahlen zusätzlich maximale Traufhöhen fest.

Die Bebauung ist ausschließlich mit geneigten Dächern (35° - 48°) zulässig, so daß dem vorhandenen Bedarf an Wohnraum auch in den Dachgeschossen nachgekommen werden kann.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Bebauungsplangebiet die offene Bauweise fest.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ist begründet in der Zielsetzung, die im Umfeld des Plangebietes vorhandene lockere Baustruktur fortzuführen.

Mit der Zulässigkeit von ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern wird ebenso der bereits eingeleiteten Entwicklung entsprochen und auf das Maß der Verdichtung Einfluß genommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und so umfahren, daß die Bauabsichten nach den jeweiligen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

3.4 Erschließung

Die Heinrich – Doll – Straße verläuft innerhalb des Plangebietes entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze und mündet im Südwesten in die Heppendorfer Strasse und knickt im Norden in westlicher Richtung ab. Die nordwestliche Grenze der Heinrich – Doll – Straße ist identisch mit der Plangebietsgrenze. Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt ausschließlich von der Heinrich – Doll – Straße über ein Stichstraßen- bzw. Stichwegesystem. Im Mittelteil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine 6,5 m breite Verkehrsfläche als Stichstraße fest. Die Lage und Dimension dieser Trasse wurde mit dem Hintergrund einer möglichen Erweiterung des Planungsraumes in südöstlicher Richtung gewählt. Die Verkehrsfläche könnte dann über den Planungsraum hinausgeführt und zur Erschließung weiterer Quartiere verlängert werden.

Die übrigen Erschließungswege sind als 3,5 m breite, befahrbare Anliegerwege konzipiert. Über diese Anliegerwege werden maximal 3 – 4 Hauseinheiten erschlossen. Die festgesetzte Verkehrsflächenbreite ist daher ausreichend dimensioniert

Die Planstraßen sind zur Unterstützung der Freiraum- und Wohnfunktion des Plangebietes als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

Die detaillierte Ausbauplanung der Straßen wird einschließlich der Begrünung von der Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.

3.5 Garagen und Stellplätze

Es ist Ziel der Planung, die Flächen für den ruhenden Verkehr in direktem Umfeld der jeweiligen Bebauung ebenerdig anzulegen.

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, werden Garagen und Stellplätze nur an bestimmten Stellen zugelassen. Hierdurch wird sichergestellt, daß die dem Wohngebietscharakter entsprechende Wohnruhe nicht übermäßig beeinträchtigt wird.

Die erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.6 Ökologie und Begrünung

- **Planungsgrundsätze in der Bauleitplanung**

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Maßnahmengesetzes zum BauGB in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher zu prüfen inwieweit die vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich sind. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob der Eingriff selbst durch geringere Beeinträchtigungen zu minimieren ist.

Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen an Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 und § 8 Abs. 9 BNatSchG durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Art, Umfang und Fälligkeit der Kostenerstattung für die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde Elsdorf im weiteren durch die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen geregelt.

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet von dem Büro für Landschaftsplanung H. Koehler ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Dieser Fachbeitrag erfaßt die quantitativen und qualitativen Ausmaße, der durch die Bebauung des Geländes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Einordnung der Baumaßnahmen in die Struktur des vorhandenen Gesamtraumes.

Nach der vorliegenden Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung ist festzustellen, daß der Eingriff durch die Planung durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

• **Begrünungsmaßnahmen**

Zum Erhalt und zur Verbesserung der ökologischen und landschaftsästhetischen Situation wurden in die textlichen Festsetzungen neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Erhaltung vorh. Bäume, Verminderung der Versiegelung) Bepflanzungsvorschriften für die Baugrundstücke aufgenommen. Zur Aufwertung des Ortsbildes und der ökologischen Verhältnisse sind auf den Grundstücken Hecken und jeweils mindestens mindestens 1 Laub- /oder Obstbaum zu pflanzen.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan entlang der südöstliche Bebauungsgrenze (Ortsrand) und zur Verkehrsfläche der Heinrich – Doll – Straße einen 3,0 m breiten Gehölzstreifen fest, der mit naturnahen Gehölzen zu bepflanzen ist. Unmittelbar im Anschluß an die Verkehrsfläche der Heinrich – Doll – Straße setzt der Bebauungsplan eine 3,0 m breite öffentliche Grünfläche fest, die mit Bodendeckern und insgesamt 13 Laubbäumen zu bepflanzen ist. Diese Pflanzvorschrift dient der Aufwertung des Ortsbildes sowie der Verbesserung der ökologischen Verhältnisse innerhalb des Straßenraumes. Im Mittelteil des Plangebietes, setzt der Bebauungsplan im Anschluß an die geplante Stichstraße bis zur südöstlichen Plangebietsgrenze eine kleinere 'Sukzessionsfläche' fest. Entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages und gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll diese Fläche sich selbst überlassen bleiben.

3.7 Kinderspielplatz

Der Bebauungsplanvorentwurf enthält im Nordosten des Plangebietes einen Standortvorschlag für einen Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 450 m².

Die Lage des Kinderspielplatzes ist im Anschluß an einen befahrbaren Wohnweg und der freien Landschaft vorgesehen.

Von den im Westen und Süden geplanten Wohngebäuden aus, ist der gewählte Standort gut einsehbar, so daß stets ein Sichtkontakt Eltern / Kinder gegeben ist. Darüber hinaus wird an dem Standort ein Kommunikationsangebot für die künftig dort lebenden Familien geschaffen.

3.8 Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muß lediglich für die Neubebauung ergänzt werden.

Das Schmutz- und Regenwasser wird dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Heinrich – Doll – Straße zugeführt.

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Nach § 51a Abs. 4 ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation

abgeleitet wird, des weiteren Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Ausnahmeregelung gemäß Abs. 4 sind für den vorliegenden Bebauungsplan gegeben. Da das Bebauungsplangebiet in der genehmigten Kanalisationsplanung enthalten ist und der Mischwasserkanal sowie die nachgeschalteten Entwässerungsanlagen entsprechend ausgelegt wurden, sind bei der Kanalbaumaßnahme bereits Kosten entstanden, die bei einer Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken zu hohen 'unnützen' wirtschaftlichen Aufwendungen führen würden.

3.9 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Elsdorf, den

.....
(Bürgermeister)

.....
(Ratsmitglied)

Anlagen: - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag