

**STADT ELSDORF**



**BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 40A – 2. ÄNDERUNG**

**- ESCH, FASANENWEG -**

**Abteilung 4 / 20 Bauleitplanung**

## Inhalt

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes.....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3. Planerische Rahmenbedingungen .....	4
4. Anlass und Ziel der Planung.....	6
5. Planinhalt.....	6
5.1 Maß der Nutzung .....	6

## **1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes**

Das Planungserfordernis begründet sich dadurch, dass unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB eine erhöhte Flexibilität in der Ausnutzung der überplanten Grundstücke ermöglicht werden soll. Die Nutzungsmöglichkeiten der benachbarten Grundstücke, im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes, werden damit aneinander angepasst.

Die Planaufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Durch die geringfügige Verschiebung der südlichen Baugrenze, werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt. Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege). Insgesamt sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB erfüllt.

Des Weiteren besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Entsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung kann demnach verzichtet werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB kann auf die Erstellung eines Umweltberichts, auf die frühzeitige Erörterung, auf die zusammenfassende Erklärung, sowie auf das Monitoring verzichtet werden.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

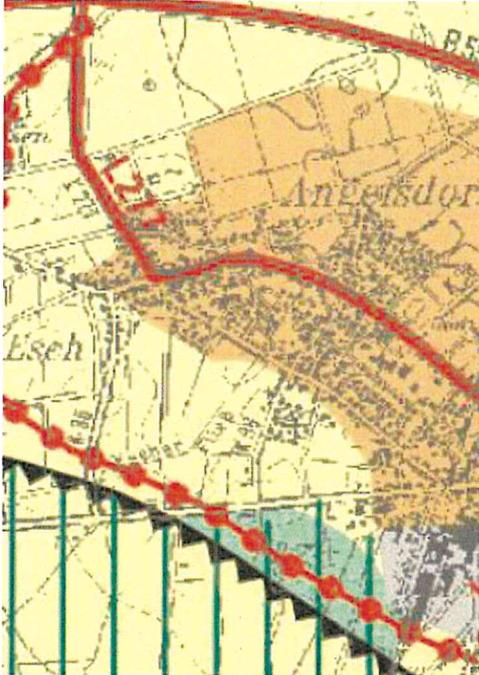
Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Gemarkung Esch, Flur 3, Flurstück 946, 947 tlw., 948. nördlich grenzt das Plangebiet an den Fasanenweg. An den übrigen Seiten grenzt das Plangebiet an die Flurstücke der Nachbarbebauung.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1220 m<sup>2</sup>.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### *Regionalplan*

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln (2003) stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.



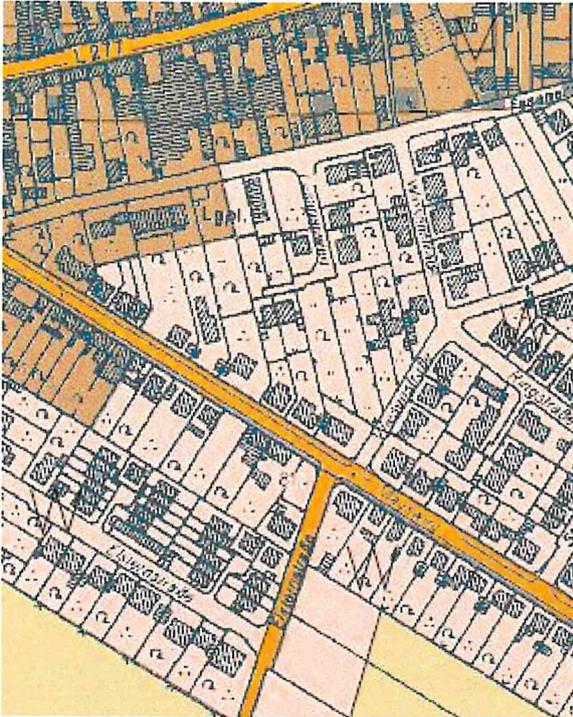
Auszug aus dem Regionalplan; genordnet; ohne Maßstab

#### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ des Rhein-Erft-Kreises.

#### *Flächennutzungsplan*

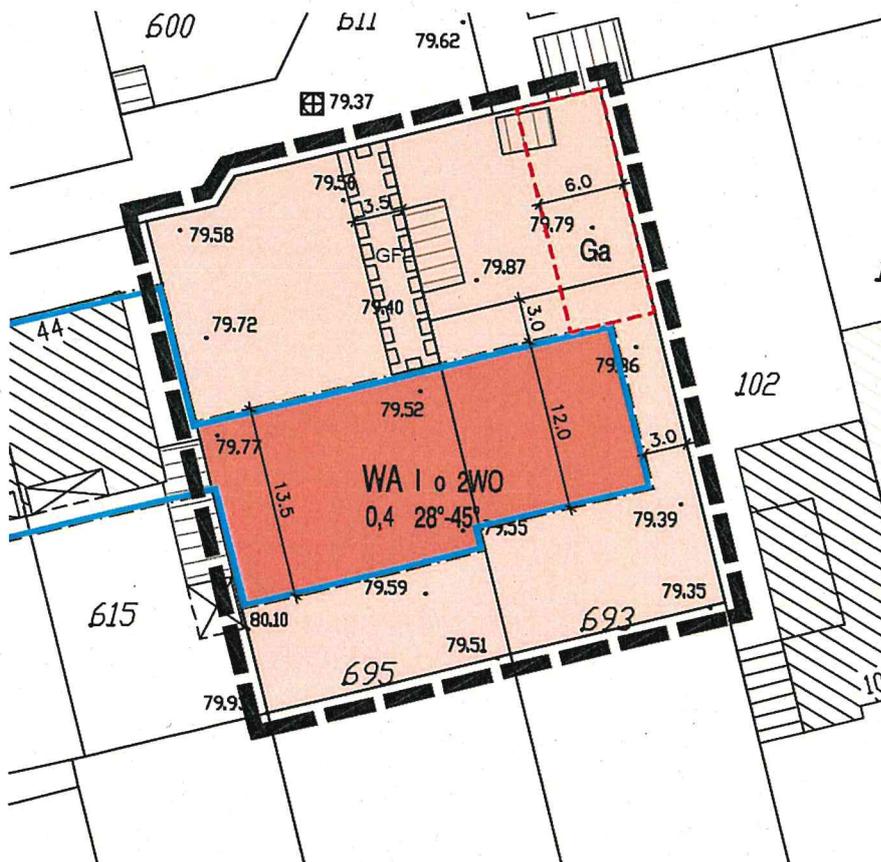
Der Flächennutzungsplan von 2004 der Stadt Elsdorf stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 A „Wohnbaufläche“ dar. Es ist beabsichtigt, im Bebauungsplan Nr. 40 A – 2. Änderung die Art der Nutzung als WA – Allgemeines Wohngebiet – festzusetzen. Insofern ist der hiesige Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf; genordet; ohne Maßstab

### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 40 A – 2. Änderung überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 A, 1. Änderung (Rechtskraft am 06.04.2007).



Auszug aus dem rechtskräftigen BP 40 A, 1. Änderung; genordet; ohne Maßstab

#### **4. Anlass und Ziel der Planung**

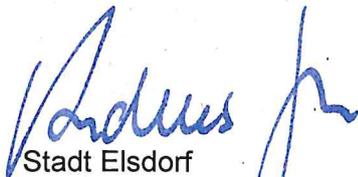
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 A beinhaltet geringfügige städtebauliche Nachjustierungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche. Unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB soll eine erhöhte Flexibilität in der Ausnutzung der überplanten Grundstücke ermöglicht werden. Zugleich sollen die Nutzungsmöglichkeiten der benachbarten Grundstücke, im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes, aneinander angepasst werden.

#### **5. Planinhalt**

##### **5.1 Maß der Nutzung**

Um die erhöhte Flexibilität bei der Ausnutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen, wird die südliche Baugrenze dahingehend verschoben, dass eine Bebauungstiefe von 14 m ermöglicht wird. Ein Verschattungsgutachten des Büros sfi – Sachverständige für Immissionsschutz GmbH –, vorgelegt am 16.09.2019, hat sichergestellt, dass eine Verschiebung der südlichen Baugrenze, keine relevanten Auswirkungen auf die östlich angrenzende Bebauung hat.

Elsdorf, den 17.09.2019



Stadt Elsdorf

Der Bürgermeister

Fachbereich 4 – Abteilung Stadtplanung und Bauaufsicht