

STADT ELSDORF



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 81 – 1. ÄNDERUNG

– Angeldorf, Hofanlage Frankenstraße/Mauritiusweg–

Juli 2020

Abteilung 4 / 20 Bauleitplanung

Inhalt

| | |
|--|---|
| 1. PLANUNGSGEGENSTAND | 3 |
| 1.1 Anlass und Ziele der Planung | 3 |
| 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 3 |
| 1.3 Planverfahren | 3 |
| | |
| 2. PLANVORGABEN | 3 |
| 2.1 Regionalplan | 3 |
| 2.2 Landschaftsplan | 4 |
| 2.3 Flächennutzungsplan | 4 |
| 2.4 bestehendes Planungsrecht | 4 |
| | |
| 3. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES | 5 |
| 3.1 Verkehrliche Erschließung | 5 |
| 3.2 Landesbauordnung NRW | 5 |
| | |
| 4. VERWIRKLICHUNG DES BP | 5 |
| 4.1 Kosten | 5 |
| 4.2 Städtebaulicher Vertrag | 5 |

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Das Konzept des Eigentümers der Hofanlage Angelsdorf, verfolgt das Ziel einen familien- und kinderfreundlichen Wohnkomplex herzustellen. Aufgrund dessen soll die bisher als öffentlich festgesetzte Verkehrsfläche im Innenbereich in eine verkehrsberuhigte, private Verkehrsfläche geändert werden. Die Verkehrsfläche wird vom Investor gemäß B-Plan und den Vorgaben der Stadt ausgebaut.

Zudem wird im Zuge der 1. Änderung auch die Rechtsgrundlage in Bezug auf die Landesbauordnung (BauO NRW) auf die heute gültige Fassung angepasst, damit die zukünftige Bebauung den aktuellen Vorgaben entspricht.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Angelsdorf im Bereich zwischen Mauritiusweg, Frankenstraße, Mausweg und Escher Fließ.

Im Plangebiet liegt eine alte Hofanlage (Bau- und Bodendenkmal „Burg Angelsdorf“), deren Ursprung auf einen ehemaligen Rittersitz zurückgeht.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 13.300 m².

1.3 Planverfahren

Die Planaufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

Durch das Bebauungsplanverfahren werden keine ausgewiesenen Schutzgebiete beeinträchtigt, weshalb keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Somit kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie auf das Monitoring kann demnach verzichtet werden.

2. PLANVORGABEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln (2003) stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Die Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, steht somit der Planung nicht entgegen.

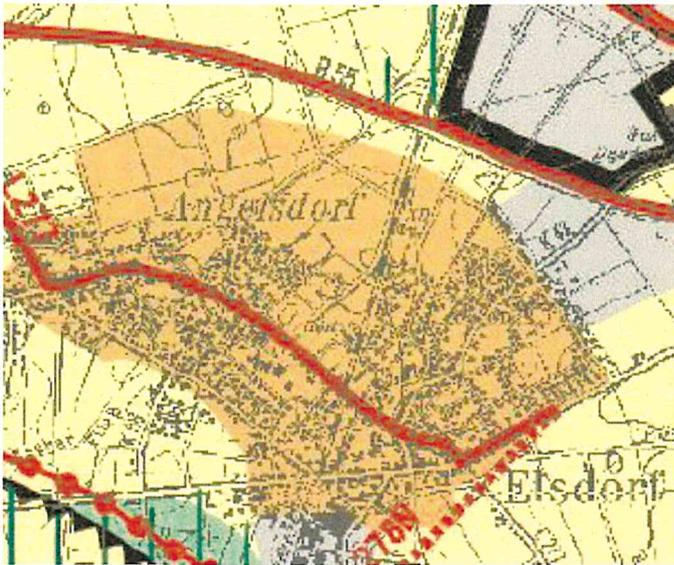


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan;
genordnet; ohne Maßstab

2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 3 „Bürgewälder“ des Rhein-Erft-Kreises und ist als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil /Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes“ ausgezeichnet.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2012 der Stadt Elsdorf stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dar. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsschwerpunktes Elsdorf/Angeldorf/Esch.

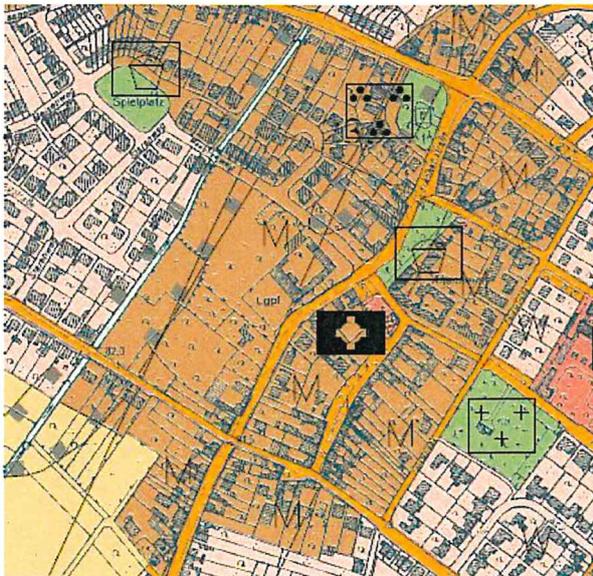


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der
Stadt Elsdorf; genordnet; ohne Maßstab

2.4 bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan 81 „Angeldorf – Teilbereich ehemalige Hofanlage Ecke Frankenstraße/Mauritiusweg“, welcher 2006 rechtskräftig geworden ist.



Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan 81;
genordet; ohne Maßstab

3. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 81 – 1. Änderung aufgenommen:

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die bisher als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Verkehrsberuhigter Bereich festgelegte Straße wird im Zuge der 1. Änderung als eine Privatstraße festgelegt.

3.2 Landesbauordnung NRW

Die Anpassung der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) auf die heute gültige Fassung, wird in der 1. Änderung durchgeführt um den aktuellen Bauvorgaben gerecht zu werden.

4. VERWIRKLICHUNG DES BP

4.1 Kosten

Der Stadt Elsdorf entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Die erforderliche Erschließungsmaßnahme werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und der Stadt Elsdorf geregelt.

4.2 Städtebaulicher Vertrag § 11 BauGB

Parallel zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Eigentümern der Flächen und der Stadt Elsdorf nach § 11 BauGB geschlossen.

Erschließungsanlagen

Die Stadt wird nach Fertigstellung die vertragsgemäß hergestellten Entwässerungsanlagen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht übernehmen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 81 – 1. Änderung
– Angelsdorf; Hofanlage Frankenstraße/Mauritiusweg. -

Denkmalschutz

Eingriffe innerhalb des Bodendenkmals, die tiefer als 0,30m unter der Geländeoberfläche erfolgen, sind durch eine archäologische Fachfirma auf Kosten des Vorhabenträgers zu begleiten.

Einer Verfüllung des noch sichtbaren Burggrabens wurde zugestimmt, da hier eine notwendige Stellplatzfläche entstehen soll. Dafür soll weiter westlich eine Grabenanlage angedeutet werden. Die Erdarbeiten sind durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten.

Grünstreifen Escher Bach

Auf den Flurstücken im nordwestlichen Bereich ist sicherzustellen, dass die Zugänglichkeit zum Gewässer auf ganzer Länge für die erforderlichen Arbeiten im Rahmen der Gewässerunterhaltung zu ermöglichen ist. Gleichzeitig ist der geplante 5 m breite Grünstreifen entsprechend den gesetzlichen Regelungen frei von jeglichen baulichen Anlagen (auch Zäune etc.) zu halten.

Aufgestellt im Januar 2020
Überarbeitet nach der Offenlage Juli 2020


Stadt Elsdorf
Der Bürgermeister