Stadt Elsdorf

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 47

„Elsdorf – Zum Kapellchen / Mozartstraße“, 3. Änderung

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

3. Bestehendes Planungsrecht
3.1 Regionalplan
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)
3.3 Landschaftsplan
3.4 Bebauungsplan (BP)

4. Anlass und Wahl des Verfahrens zur Bebauungsplanänderung
4.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung
4.2 Wahl des Bebauungsplanverfahrens (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

5. Begründung der Planinhalte
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Erschließung

6. Eingriffe in Natur und Landschaft - Schutzerfordernisse
6.1 Ausgleichserfordernis
6.2 Immissionsschutz
6.3 Denkmalschutz
6.4 Abwasserbeseitigung
6.5 Klimaschutz

7. Maßnahmen, die auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten

1. Rechtsgrundlagen

Diese Bebauungsplanänderung wird aufgestellt auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Elsdorf, Zum Kapellchen / Mozartstraße“ überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 47 „Elsdorf, Zum Kapellchen / Mozartstraße“ 1. Änderung.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

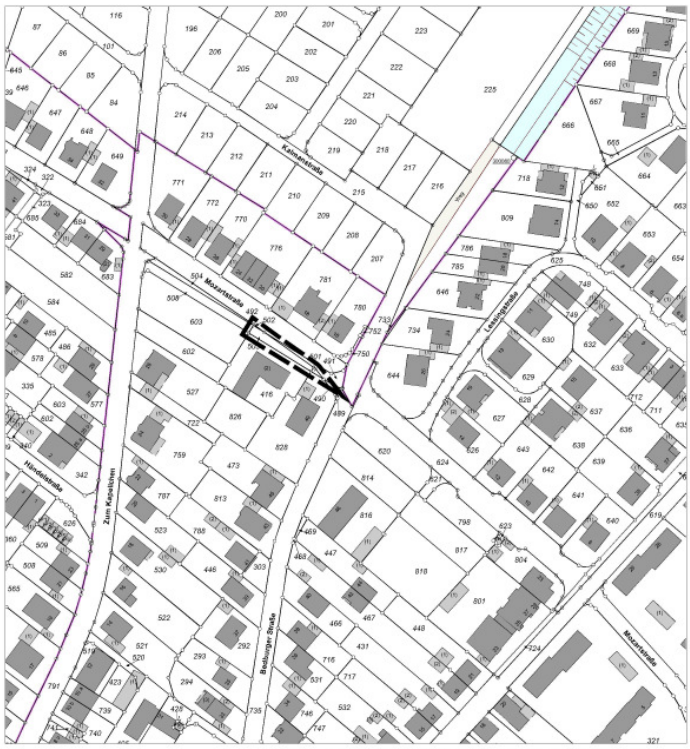
Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen Gemarkung Elsdorf, Flur 2, Nr. 501, 502 und Nr. 503 und hat eine Flächenausdehnung von 118 m². Die genaue Lage kann der nachfolgenden Übersicht entnommen werden.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47
„Elsdorf, Zum Kapellchen / Mozartstraße “

Unmaßstäblichkeit

Legende

Geltungsbereich



Kartengrundlage mit Stand September 2013 ALK

Übersicht des Geltungsbereiches; Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Stand September 2012, genordet; unmaßstäblich

Das Plangebiet befindet sich in einem Wohnbaugebiet, das durch eine geringe Dichte und eine hohe Durchgrünung (Gartengrün) geprägt ist.

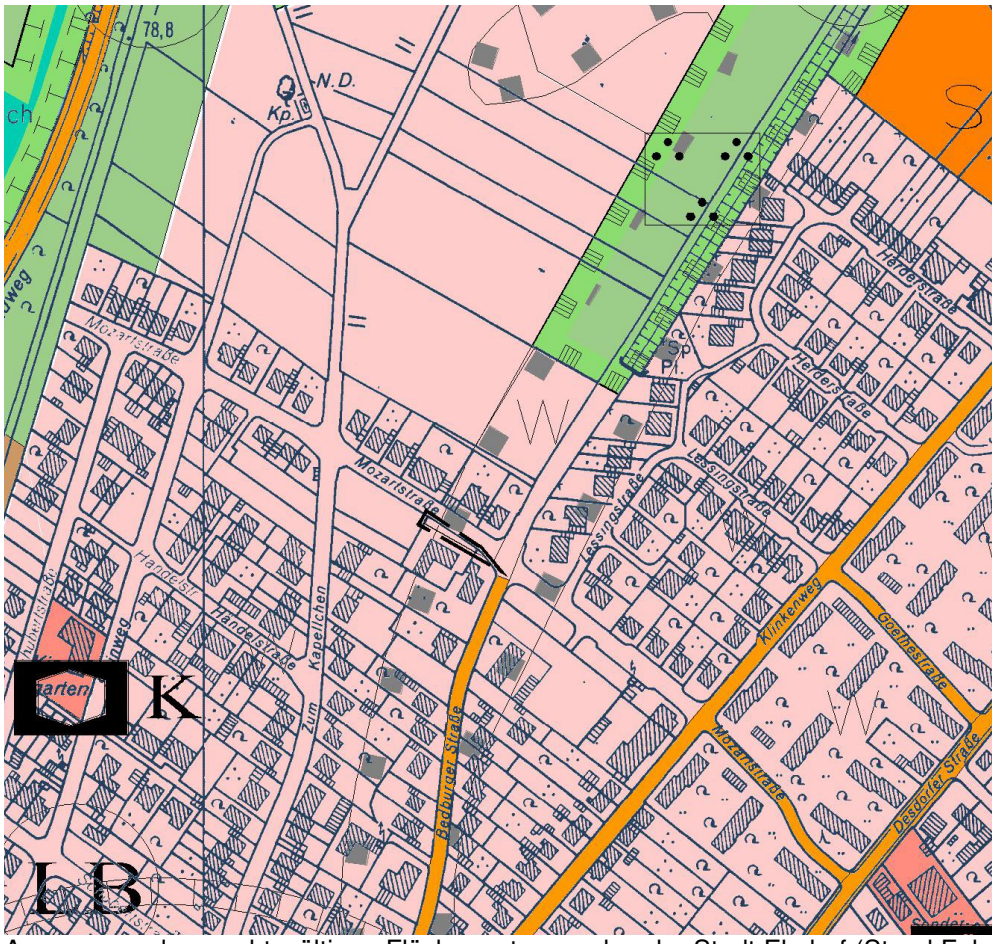
3. Vorhandenes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Köln - ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

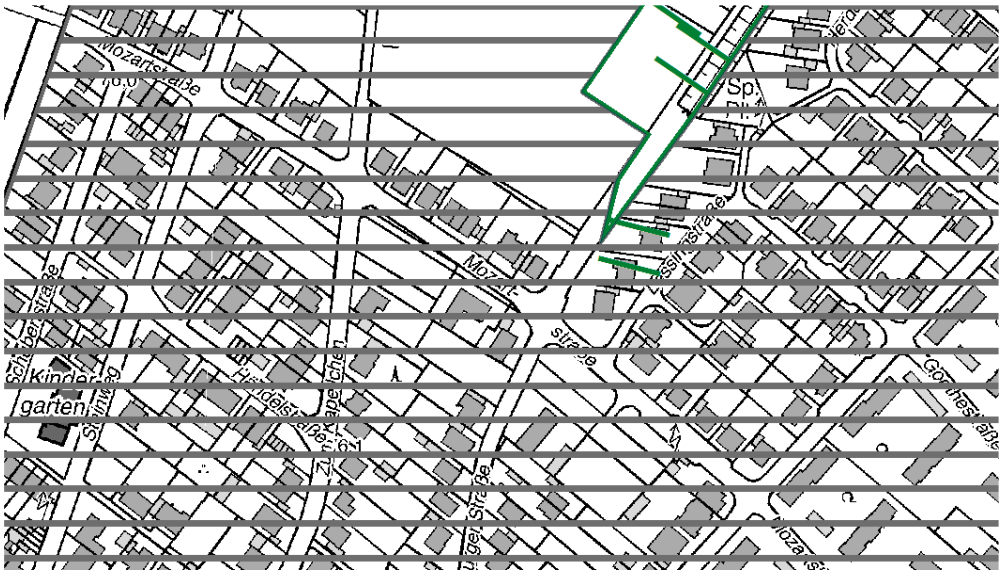
Der Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche (W) dar. Zugleich stellt der FNP für den Geltungsbereich auch dar, dass für die Fläche bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen –insbesondere im Gründungsbereich – erforderlich sind.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf (Stand Februar 2010) mit dem Geltungsbereich der B-Planaufstellung, genordet, unmaßstäblich

3.3 Landschaftsplan

Der rechtskräftige Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreises Nr. 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ 2. Änderung setzt für den Geltungsbereich Siedlungsfläche als im Zusammenhang bebaut fest.



Auszug aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreises Nr. 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ 2. Änderung (Stand Juli 2011), genordet, unmaßstäblich

3.4 Bebauungsplan Nr. 47 „Elsdorf, Zum Kapellchen / Mozartstraße“ 1. Änderung zugleich Bebauungsplan Nr. 2 „Elsdorf“ 3. Änderung

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 47 „Elsdorf, Zum Kapellchen / Mozartstraße“ 1. Änderung ist seit dem 22.04.1991 rechtskräftig.
In dem betroffenen Änderungsbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 47 „Elsdorf, Zum Kapellchen / Mozartstraße“ 1. Änderung bisher eine Fläche für Verkehrsgrün fest. Auch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie trennt den öffentlichen Verkehrsraum von der privaten Grundstücksfläche. Die Verkehrsgrünfläche ist nicht Bestandteil einer Ausgleichskonzeption, so dass ein Wegfall der Grünfläche nicht zu kompensieren ist.

Auszug aus dem B-Plan Nr. 47 „Elsdorf, Zum Kapellchen / Mozartstraße“ 1. Änderung, unmaßstäblich, mit Nordpfeil

Textliche Festsetzungen sind im dem zu ändernden Bereich nicht betroffen.

Für den Bereich, der durch die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 47 „Elsdorf, Zum Kapellchen / Mozartstraße“ erfasst wird, werden die bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne mit Eintreten der Rechtskraft der 3. Änderung aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

4.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 47 „Elsdorf, Zum Kapellchen / Mozartstraße“ wird das Ziel verfolgt, die bauliche Ausnutzbarkeit des angrenzenden Wohnbaugrundstücks im Einklang mit dem Umfeld zu verbessern. Dazu wird die Zufahrtsmöglichkeit von der Mozartstraße auf die Parzelle Gemarkung Elsdorf, Flur 2, Flurstück 416 über die Parzelle Gemarkung Elsdorf, Flur 2, Flurstück 503 ermöglicht. Bisher erfolgte die Erschließung der Parzelle Nr. 416 von der Bedburger Straße aus.
Um das Grundstück seinerzeit von Erschließungsgebühren zu Gunsten der Mozartstraße fernzuhalten wurde ein Streifen Verkehrsgrün auf den Parzellen Gemarkung Elsdorf, Flur 2, Nr. 501, 502 und Nr. 503 festgesetzt, so dass eine Erschließung über die Mozartstraße nicht möglich war.

4.2 Wahl des Bebauungsplanverfahrens (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Bebauungsplan zu der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 47 „Elsdorf, Zum Kapellchen / Mozartstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Dazu wurden die rechtlichen Voraussetzungen mit folgendem Ergebnis auf Anwendbarkeit geprüft:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt voll umfänglich im Innenbereich gem. § 34 BauGB (vgl. Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte mit Geltungsbereich unter Abschnitt 2).
- Die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung dient der Innenentwicklung i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB.
- Die beabsichtigte Bebauungsplanung entspricht der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes.
- Es wird kein Vorhaben begründet, bei dem die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass durch die Bebauungsplanaufstellung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.
- Es wird keine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, so dass die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB benannten 20.000 m² eingehalten werden.

Dadurch lässt sich der Bebauungsplan Nr. 47 „Elsdorf, Zum Kapellchen / Mozartstraße“ 3. Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchführen. Des Weiteren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig, so dass kein ökologi-

scher Ausgleich erfolgen muss. Zusätzlich entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 3 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB sowie der Erstellung der Umwelterklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB (Zusammenfassende Erklärung). Eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung entfällt, da die Inhalte des Bebauungsplanes der Darstellung des FNP entsprechen und somit das Entwicklungsgebot nicht verletzt wird.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet in Ausrichtung zum umgebenden Gebäude- und Nutzungsbestand festgesetzt. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

trägt der Intention Rechnung, dass der Charakter eines Wohngebietes gewahrt bleiben soll und störende Nutzungen aus dem intakten Wohnumfeld weiterhin ferngehalten werden sollen.

Garagen, Carports und Stellplätze
Die räumliche Begrenzung der Stellplatzmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr beruht auf der planerischen Absicht, die privaten Grünflächen möglichst zu schonen, um so den Charakter einer durchgrünten und durch Gärten aufgelockerten Siedlungsstruktur für den Gesamtbereich zu erhalten und zu fördern.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 47 „Elsdorf, Zum Kapellchen / Mozartstraße“ 3. Änderung erfolgt über die Verkehrsfläche „Mozartstraße“. Ferner wird die Straßenbegrenzungslinie direkt an die öffentliche Verkehrsfläche verlegt., um das ehemalige Verkehrsgrün den privatem Grundstücksbereich zuschlagen zu können und die Ausnutzbarkeit für private Zwecke und Gestaltung zu ermöglichen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht erwartet.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft - Schutzerfordernisse

6.1 Ausgleichserfordernis

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind bei einem Bebauungsplan mit einer maximal möglichen Grundfläche von weniger als 20.000 m² zu erwartende Eingriffe als nicht ausgleichspflichtig anzusehen. Grundsätzlich besteht kein Ausgleichserfordernis für Flächen, die bereits nach § 34 BauGB bebaubar waren.

Das geänderte Planungsrecht, das speziell für die Erschließung für die Parzelle Gemarkung Elsdorf, Flur 2, Flurstück 416 angepasst wurde, begründet keine nennenswert erhöhte Versiegelungsmöglichkeit im Vergleich zum Bebauungsbestand. Es davon auszugehen, dass in einem schmalen Streifen die Zufahrt für das rückwärtige Grundstück hergestellt werden wird, um die dort errichtete Garage von der Mozartstraße aus zu erreichen. Mit der Änderung sind negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft daher nicht zu erwarten.

6.2 Immissionsschutz

Für das Plangebiet können immissionstechnische Belastungen, die die Nutzbarkeit als Allgemeines Wohngebiet einschränken würden, ausgeschlossen werden. Ebenso ist auszuschließen, dass von dem Planvorhaben selbst schädliche Emissionen auf die Umgebung zu erwarten sein könnten.

6.3 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

6.4 Abwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über die bestehende Mischwasserkanalisation. Aufgrund der nur geringfügig erhöhten Abwassermenge ist die vorhandene Entwässerungsinfrastruktur ausreichend.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann grundsätzlich in Zisternen aufgefangen werden und als Brauchwasser zur Toilettenspülung, Gartenbewässerung o.ä. Verwendung finden.

6.5 Klimaschutz

Um den Zielen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wird empfohlen bzw. darauf hingewiesen, dass zur Einsparung von Energie und zur Reduktion von Schadstoffbelastungen bei Bauvorhaben die Nutzung regenerativer Energien vorrangig eingesetzt werden sollte. Zugleich ist die Energieeinsparverordnung (EnEV) in ihrer jeweils gültigen Fassung bei der Projektierung von Bauvorhaben zwingend zu beachten.

7. Maßnahmen, die auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten

Auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung entstehen keine Kosten für den Ausbau zusätzlicher öffentlichen Verkehrsflächen oder Erschließungsanlagen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches abzurechnen wären.

Aufgestellt 16.07.2014

Stadt Elsdorf
Der Bürgermeister
Fachbereich 3 - Bau, Planung, Immobilienmanagement