

GEMEINDE ELSDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 41 - ESCH
"GOTTFRIED-KANEEL-STRASSE"

INHALT:

1. VERFAHREN
2. TEILBEREICH A - REUSCHENBERGER WEG
3. TEILBEREICH B - ELSTERNSTRASSE
 - 3.1 Vorgaben zur Planung
 - 3.2 Ziel und Zweck der Planung

BEARBEITER:

DIPL.-ING. U. FASSBINDER,

1. VERFAHREN

Es ist beabsichtigt, zeitgleich mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 41 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Esch durchzuführen, da beide Änderungsbereiche in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang stehen. Ein gemeinsames Bauleitplanverfahren ist somit sowohl aus der Sicht der zu beteiligenden Bürger als auch der Träger öffentlicher Belange sinnvoll.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Erläuterungen wird der Änderungsbereich des BP Nr. 41, überlagernd mit dem BP Nr. 1, im weiteren "Teilbereich A - Reuschenberger Weg" genannt. Der Änderungsbereich, der östlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 Esch liegt, wird "Teilbereich B - Elsternstraße" genannt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der beiden Teilbereiche ist der beiliegenden Übersicht im Maßstab 1 : 5.000 zu entnehmen.

2. TEILBEREICH A - REUSCHENBERGER WEG

Ziel und Zweck der Planung

Die im Geltungsbereich liegende Verkehrsfläche westlich des Reuschenberger Weges, die bereits Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 war, wurde seinerzeit als Wendeschleife für Kraftfahrzeuge konzipiert. Da diese Verkehrsanlage heute nicht mehr erforderlich ist, ist es das Ziel der Bebauungsplanänderung, die Festsetzung der Verkehrsflächen aufzuheben und durch die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche entsprechend der bereits bestehenden umgebenden Nutzung zu ersetzen.

Weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches Verkehrsflächen des Reuschenberger Weges entsprechend dem heutigen Bedarf zurückzunehmen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 Esch sieht aufgrund der Dimensionierung der Verkehrsfläche ein Weiterführen des Reuschenberger Weges in südlicher Richtung vor. Da

jedoch eine bauliche Fortentwicklung nicht mehr beabsichtigt ist und durch den gültigen Flächennutzungsplan auch nicht mehr vorbereitet wird, ist eine entsprechende Reduzierung der Verkehrsfläche auf die Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" im Bereich der letzten 20 m des Reuschenberger Weges sinnvoll. Die Erschließung der am Reuschenberger Weg bestehenden Gebäude bleibt weiterhin erhalten.

Der Standort für eine Trafostation im nördlichen Teil des Geltungsbereiches bleibt bestehen.

3. Teilbereich B - Elsternstraße

3.1 Vorgaben zur Planung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf ist das Gesamtgebiet als Wohnbaufläche - W in einer Tiefe von ca. 50 m östlich der Elsternstraße dargestellt. Für die Flächen südlich und östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellt der Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft dar; die Flächen östlich der Elsternstraße werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Entsprechend den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan, dem aktuellen Wohnbaubedarf der Gemeinde Elsdorf und der vorhandenen, das Plangebiet nördlich und nordöstlich umgebenden Bebauung ist geplant, ausschließlich die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet - WA festzusetzen. Die geplante Bebauung führt zu einer Arrondierung des bestehenden Wohngebietes.

3.3 Begründung der Planinhalte

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet - WA festgesetzt, daß die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, um den bestehenden Wohncharakter der Umgebung auch für diese Arrondierungsflächen zu gewährleisten. Der Nutzungskatalog, der gemäß BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen erlaubt neben dem reinen Wohnen für diese Wohngegend vertretbare zusätzliche Nutzungen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung und dem vorgesehenen Charakter als Allgemeines Wohngebiet. Für die Grundflächenzahl gilt daher die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Aufgrund der baulichen Dichte, die sich aus der vorgeschlagenen Grundstücksgröße und der festgesetzten höchstzulässigen Geschößzahl (II) ergibt, wird die Geschößflächenzahl auf 1.0 begrenzt.

3.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den überwiegenden Teil des Baugebietes wird festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind; in dem kleineren Teil des Baugebietes sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzung wurde getroffen, um - unterstützt durch die Festsetzung von Baugrenzen - eine Abnahme der baulichen Dichte zur freien Landschaft hin zu erreichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden, eingegrenzt durch Baugrenzen, so dimensioniert, daß bei der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes ausreichender individueller Gestaltungsspielraum für den späteren Bauherrn verbleibt.

Die Festsetzung, daß pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind, wurde getroffen, weil Erfahrungen innerhalb der Gemeinde Elsdorf gezeigt haben, daß bei der ausschließlichen Festsetzung Einzelhaus bzw. Doppelhaus in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Vielzahl von Wohneinheiten entstehen können, die in ihren Ausmaßen nicht dem Erscheinungsbild der näheren Umgebung entsprechen und daher städtebaulich nicht gewollt sind.

3.3.4 Höhe/Höhenlage baulicher Anlagen

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind ein- bis zweigeschossige Wohngebäude vorhanden. Da das geplante Wohngebiet als Arrondierung dieses bestehenden Gebietes zu verstehen ist, wird die höchstzulässige Geschößzahl auf II begrenzt, um die einheitliche Höhenentwicklung zu gewährleisten. Daher wurde ebenfalls die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über angrenzende Verkehrsfläche begrenzt, um zu große Sockelgeschosse, wie sie in der Umgebung nicht üblich sind, zu vermeiden.

3.3.5 Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Innerhalb der Garagenflächen können Garagen so errichtet werden, daß genügend Aufstellflächen für PKW zwischen Garage und Verkehrsfläche verbleibt. Die Festsetzung von 9,0 m für Garagenflächen orientiert sich an den Bestimmungen der Landesbauordnung für Garagen, die entlang der Nachbargrenze errichtet werden und beläßt dem späteren Bauherrn entsprechenden Spielraum bei der genauen Standortwahl, ohne zu sehr in die Tiefe der Grundstücke (Störungen der Garten-/Wohnnutzung) bauen zu können.

3.3.6 Verkehrsflächen

Die ausgebauten Verkehrsflächen der Elsternstraße werden im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Die Straßenaufteilung (Gehsteig, Fahrbahn, Baumbepflanzung) wird innerhalb der Verkehrsfläche eingestrichelt und hat nur informativen Charakter. Die südliche Verlängerung der Elsternstraße wird entsprechend der heutigen Nutzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt. Da eine südliche Erweiterung der Siedlungsfläche nicht mehr beabsichtigt wird, ist der Ausbau als Erschließungsstraße, wie im bestehenden

Bebauungsplan festgesetzt, nicht mehr erforderlich. Die verbleibenden Randstreifen entlang des Wirtschaftsweges werden als Verkehrsgrün festgesetzt. Um eine Erschließung der angrenzenden Grundstücke über den Wirtschaftsweg zu vermeiden, wird entlang der Verkehrsflächen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Das neue Wohngebiet wird über eine eigenständige Erschließungsstichstraße erschlossen. Diese Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich (VB) festgesetzt, da der Ausbau als Mischfläche vorgesehen ist. Öffentliche Stellplätze sind in ausreichender Zahl im Verkehrsraum vorhanden; sie werden ebenfalls informativ in der Plandarstellung eingestrichelt dargestellt.

3.3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze werden in einer Tiefe von 5,0 m bzw. 3,0 m Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern überlagernd festgesetzt, um eine Eingrünung der Grundstücke gegenüber der freien Landschaft zu erreichen. Die unterschiedlichen Tiefen der Bepflanzungsflächen resultieren zum einen aus den zur Verfügung stehenden Grundstückstiefen, die teilweise keine durchgehende Eingrünung zulassen.

Die geplante Eingrünung darf nicht zu einer pflanzlichen Riegelbildung zwischen freier Landschaft und geplantem Wohngebiet führen. Eine partielle Begrünung der Flächen mit landschaftstypischen Gehölzen, wie sie in einer Pflanzliste beispielhaft aufgezählt sind, erhält interessante Blickverbindungen zur offenen Landschaft und betont den Übergang zwischen Siedlung und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

3.4 Auswirkungen der Planung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden durch die entstehenden Gebäude und Straßenverkehrsflächen Freiflächen in Anspruch genommen. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere zu Verkehrsflächen (Mindestausbaubreiten) und Bauflächen (geringe Bautiefen, Stellplatzregelung) sollen die entstehenden Bodenversiegelungen so gering wie möglich gehalten werden. Da die Flächen des Teilbereiches B heute landwirtschaftlich genutzt werden und keinen hohen Landschaftswert darstellen, wird durch die entstehenden Hausgärten ein ökologischer Ausgleich zu den Bodenversiegelungen geschaffen werden.

Das zusätzliche Anpflanzen von landschaftstypischen Gehölzen entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze trägt zu dieser Aufwertung der Landschaft bei.

4. Denkmalpflegerische Belange

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden.

Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. **Bodenordnungsmaßnahmen**

Die Gemeinde Elsdorf geht davon aus, daß die für die geplanten Erschließungsanlagen notwendigen Flächen auf freiwilliger Basis erworben werden und so eine Baulandumlegung vermieden werden kann.

6. **Kosten**

Für die Gemeinde Elsdorf entstehen Kosten sowohl für den Grunderwerb und Erschließungsflächen, als auch für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen.



GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 41, 1. ÄND.

ORTSTEIL ESCH

GOTTFRIED-KANEEL-STR.

(ZUGLEICH 2. ÄND. DES BEBAUUNGS
PLANES NR. 1 - ESCH, ELSTERNSTR.

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

ÜBERSICHT M. 1:5000

