

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 41,
3. Änderung,
"Esch, Gottfried-Kaneel-Straße"
(Teilbereich "Elsternstraße")

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Esch, Elsternstraße" ist seit dem 25. 07. 1973 rechtsverbindlich. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 wurde der Bereich östlich der Elsternstraße in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen.

Der Bebauungsplan Nr. 41, 1. Änderung, wurde durch Ratsbeschluß vom 26. 02. 1991 aufgestellt und ist seit dem 03. 02. 1995 rechtsverbindlich. Ausgewiesen wird ein ca. 0,6 ha großes allgemeines Wohngebiet (WA) mit eng begrenzten überbaubaren Flächen für Einzel- und Doppelhäuser bzw. ausschließlich für Einzelhäuser. Zur inneren Erschließung des Plangebietes ist eine Stichstraße festgesetzt worden.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet besteht aus drei Teilparzellen, die im Besitz verschiedener Eigentümer sind. Die Planung insgesamt läßt sich derzeit nur verwirklichen, wenn ein privater Grundstückstausch oder eine Umlegung erfolgt. Den Planvorstellungen des Eigentümers der Parzelle Nr. 103 entsprechend wird im Rahmen der Planänderung die überbaubare Fläche auf diesem Grundstück so angeordnet, daß zur Elsternstraße hin eine größere und insbesondere tiefere überbaubare Fläche ausgewiesen und dafür auf die rückwärtige Erschließung und Baufläche auf diesem Grundstück verzichtet wird. Die überbaubare Fläche der benachbarten Parzelle Nr. 104 wird an der Elsternstraße den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen angepaßt.

Ein öffentliches Interesse an der Planänderung ist dadurch begründet, daß die Bebauung aufgrund der Änderung ohne Umlegungsverfahren im Änderungsbereich kurzfristig verwirklicht werden kann und der Verkehrsflächenanteil insgesamt geringer wird.

3. Beschreibung der Planänderung

Auf der Parzelle Nr. 103 wird an der Elsternstraße eine tiefere überbaubare Fläche ausgewiesen, die hier ein größeres Bauvolumen zuläßt. Die im rückwärtigen Grundstücksbereich festgesetzte überbaubare Fläche entfällt dafür, so daß die bisherige Baudichte beibehalten und der Anteil der versiegelten Flächen insgesamt im Plangebiet nicht erhöht wird. Die im Änderungsbereich ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen werden den geänderten überbaubaren Flächen angepaßt. Die öffentliche Verkehrsfläche, die der rückwärtigen Erschließung der Parzelle Nr. 103 dienen sollte, kann teilweise entfallen. Die Bebauung auf der Parzelle Nr. 104 wird im Bereich der Elsternstraße so geändert, daß die vorhandene Grundstücksgrenze berücksichtigt wird.

Im Bereich der Elsternstraße war im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche zu Lasten der angrenzenden Grundstücke von 1,5 m vorgesehen. Auf diese Straßenaufweitung kann aus heutiger Sicht verzichtet werden, da die Verkehrsfläche insgesamt eine Breite von 10,0 m aufweist und bereits ausgebaut ist.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Planänderung wird kein weitergehender Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt präjudiziert. Zusätzliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen werden daher nicht erforderlich. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die im Ursprungsplan auf den Parzellen Nr. 103 und 104 durch Flächen für Garagen unterbrochen wird, kann im Änderungsbereich als durchgehende Eingrünung festgesetzt werden.

5. Abwasserbeseitigung

Für den gesamten Änderungsbereich ist im Ursprungsplan der Anschluß an die vorhandene Mischwasserkanalisation vorgesehen. Gemäß § 51 LWG ist jedoch das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. 01. 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern oder zu verrieseln. Sofern die jeweiligen Grundstücksgrößen die Verrieselung oder Versickerung zulassen, ist diese auf den einzelnen Baugrundstücken durchzuführen. Besondere Festsetzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden dazu nicht getroffen.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Kosten

Mit der Bebauungsplanänderung sollen im Änderungsbereich bodenordnende Maßnahmen vermieden werden. Mit der Verwirklichung der Planänderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

A u f g e s t e l l t :

50189 Elsdorf, im Juni 1996

Die Begründung zur dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 Esch, Elsternstraße wurde beim Aufstellungsbeschluß am 28. Aug. 1996 durch den Bau- und Planungsausschuß des Rates der Gemeinde Elsdorf akzeptiert und in die öffentliche Auslegung vom 14. Oktober 1996 bis 14. November 1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einbezogen.

Eine Änderung war nicht erforderlich.

50189 Elsdorf, den 25. Febr. 1997



(Bürgermeister)



(Ratsmitglied)



(Gemeindedirektor)

