

Gemeinde Elsdorf



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 41, 5. Änd.

„Esch, Gottfried-Kaneel-Straße

gem. § 13 BauGB

Gliederung

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Allgemeines**
- 3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 4 Beschreibung der wesentlichen Planinhalte**
- 5 Flächenbilanz**
- 6 Umweltprüfung**
- 7 Landschaftsschutz**
- 8 Abwasserbeseitigung**
- 9 Bodenschutz**
- 10 Erdbebenzone**
- 11 Maßnahmen, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes
erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten**

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde 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 zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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).

2. Allgemeines

Durch Ratsbeschluss vom 26.02.1991 wurde für den Bereich östlich der Elsternstraße im Ortsteil Esch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 ein Bebauungsplan aufgestellt, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Wohnbebauung zu schaffen. Nach den Festsetzungen des seit dem 03.02.1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes sind hier

in Verlängerung der Elsternstraße ca. 12 Wohnhäuser im allgemeinen Wohngebiet vorgesehen.

Auf Antrag eines Eigentümers wurde dieser Bebauungsplan im Bereich des heutigen Hausgrundstückes Nr. 36 so geändert, dass hier statt ursprünglich zwei überbaubaren Flächen eine große zusammenhängende Baufläche an der Elsternstraße ausgewiesen wurde. Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes ist am 11.07.1997 in Kraft getreten.

Die 1. und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41, in deren Geltungsbereich die jetzige 5. Änderung liegt, wurden aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

Der Änderungsbereich ist ca. 0,13 ha groß und mit vier Doppelhaushälften sowie den entsprechenden Garagen bereits vollständig bebaut.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In den Randbereichen des Bebauungsplanes sind sowohl in der Fassung der 1. Änderung als auch in der Fassung der 3. Änderung zur freien Feldlage hin Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die auf den Hausgrundstücken Nr. 26, 26a, 28 und 30 bis an die überbaubaren Flächen heranreichen. Die Anpflanzungen, die dem Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs dienen sollten, sind bis heute nicht durchgeführt worden.

Aufgrund der Grundstückszuschnitte, der Anordnung der vorhandenen Bebauung und der Terrassen, die zum Teil in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern errichtet wurden, ist die Anpflanzung innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen nur noch bedingt möglich. Die Grundstücke würden so gut wie keine für die Erholung zu nutzenden Freiflächen aufweisen. Daher sollen im Rahmen dieser Planänderung die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der v.g. Grundstücke nicht mehr festgesetzt und die zur Abrundung als Gartenland hinzu erworbenen Grundstücksflächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der entfallende naturschutzrechtliche Ausgleich soll außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

In dem südwestlich an den Änderungsbereich angrenzenden Teil des Baugebietes mit drei weiteren überbaubaren Flächen, die noch nicht bebaut wurden, sind im rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die allerdings so angeordnet sind, dass hier keine Beeinträchtigung der zukünftigen Bebauung zu erwarten ist. Daher wurde dieser Planbereich nicht in die Änderung einbezogen.

In dem nordöstlich an den Änderungsbereich angrenzenden Teil des Baugebietes, das mit dem Haus Nr. 36 bebaut ist, besteht ebenfalls kein Änderungsbedarf.

4. Beschreibung der wesentlichen Planinhalte

Die durch Zukauf ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen abgerundeten Grundstücke werden bis auf die Parzelle Nr. 167 (Haus Nr. 26) den tatsächlichen

Verhältnissen entsprechend insgesamt als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Baugebietsdarstellung im Bereich des Hausgrundstückes Elsternstraße Nr. 26 wurde vorsorglich im Hinblick auf eine auch hier mögliche Abrundung dem Verlauf der neu geschaffenen Grundstücksgrenzen der angrenzenden Bebauung angepasst.

Die bisher festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nicht mehr im Änderungsbereich enthalten.

Die überbaubaren Flächen, die Flächen für Garagen und Stellplätze, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen, die außerhalb des Planbereiches liegen, werden nicht geändert.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 Bauordnung NW zur Gestaltung der Dächern und den Vorgärten wurden nicht geändert und sind nachrichtlich in der Legende des Bebauungsplanes übernommen worden. *NRW*

Da von der Planänderung somit die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wird die **Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB** durchgeführt.

5. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca.	1.330 m ²
bisher festgesetztes WA - Gebiet	ca.	985 m ²
in das WA – Gebiet einbezogene Fläche (bisher Fläche für d. Landwirtschaft)	ca.	345 m ²

6. Umweltprüfung

Da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren erfolgt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

7. Landschaftsschutz

Die Planänderung führt zum Verlust von ca. 225 m² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die als Teil des Ausgleich für den durch den Bebauungsplan bedingten Eingriff in Natur und Landschaft bestimmt war. Dieser entfallende Ausgleich soll durch entsprechende Belastung des Ausgleichsflächenpools der Gemeinde im Bereich zwischen Escher Bach und der Ortslage Neu-Etzeweiler kompensiert werden. Da beide Anpflanzung aus ökologischer Sicht als gleichwertig einzustufen sind, beträgt die dort zu belastende Fläche ebenfalls 225 m². Ein entsprechender Übersichtsplan, in dem die genaue Lage und die Größe der Fläche dargestellt wurden, ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Durch die Einbeziehung von ca. 345 m² bisher intensiv genutzter Ackerfläche als WA- Gebiet ohne überbaubare Fläche (Gartenfläche) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt kein zusätzlicher Eingriff, da die ökologische Wertigkeit beider Flächen gleich ist, so dass weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

8. Abwasserbeseitigung

Alle Grundstücke im Planänderungsbereich sind bebaut und an die gemeindliche Mischwasserkanalisation angeschlossen. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die die Versickerung, die Verrieselung oder die Einleitung des unverschmutzten Niederschlagwassers zwingend vorschreiben.

Da mit der Planänderung keine Änderung der gegenwärtigen Abwassersituation verbunden ist, wird auf eine nachträgliche Festsetzung im Sinne des § 51a LWG NRW verzichtet.

9. Bodenschutz

Da die Baumöglichkeiten im Plangebiet ausgeschöpft sind, ist auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung nicht mit weiteren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

10. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3. DIN 4149 ist zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan übernommen.

11. Maßnahmen, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten

Mit der Bebauungsplanänderung sind keine bodenordnenden Maßnahmen verbunden, da die Erschließungsanlagen ausgebaut sind und die Baugrundstücke parzelliert und bebaut sind.

Von daher entstehen auch keine zusätzlichen Erschließungskosten, die nach dem Baugesetzbuch umzulegen wären.

Aufgestellt im November 2007

Gemeinde Elsdorf

Der Bürgermeister

Fachbereich 3 – Bau, Planung, Immobilienmanagement