

# Stadt Elsdorf



## Begründung

zum

### **Bebauungsplan Nr. 41, 6. Änderung**

„Esch, Gottfried-Kaneel-Straße im Bereich des  
ehemaligen Kindergartens Esch“

## **Gliederung**

- 1      **Rechtsgrundlagen****
- 2      **Allgemeines****
- 3      **Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung****
- 4      **Aufstellungsverfahren gem. § 13a BauGB****
- 5      **Beschreibung der wesentlichen Planinhalte****
- 6      **Flächenbilanz****
- 7      **Immissionsschutz****
- 8      **Landschaftsschutz****
- 9      **Bodenschutz****
- 10     **Wasser****
- 11     **Umweltverträglichkeitsprüfung****
- 12     **Klimaschutz****
- 13     **Erdbebenzone****
- 14     **Denkmalschutz****
- 15     **Abwasserbeseitigung****
- 16     **Maßnahmen, die auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung  
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 vom 22. Juli 2011 (BGI. 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).

## 2. Allgemeines

Der Bereich der 6. Bebauungsplanänderung liegt im Südwesten der Ortslage Esch, südlich des Fasanenweges und östlich der Gottfried-Kaneel-Straße.

In diesem Bereich weist der seit dem 22.07.1981 rechtskräftige Bebauungsplan 41 „Esch, Gottfried-Kaneel-Straße“ Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten und Dorfgebiet (MD) aus.

Der Änderungsbereich beinhaltet das Kindergartengrundstück, die südlich angrenzende Parzelle der Stadt und zwei im Osten angrenzende Parzellen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Kindergartengrundstück als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten ausgewiesen. Somit ist eine andersgeartete Nutzung nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes möglich. Die kath. Kirchengemeinde Esch hat nach Aufgabe des Kindergartens in Esch den Antrag gestellt den Bebauungsplan 41 so zu ändern, dass eine Folgenutzung möglich wird. In die Bebauungsplanänderung werden die südlich und östlich angrenzenden Grundstücke mit einbezogen. Eine geplante Stichstraße ermöglicht die rückwärtige Erschließung der ca. 60 m tiefen Parzellen 14 und 15, so dass im Sinne von flächensparendem Bauen eine Nachverdichtung der vorhandenen Ortslage erfolgen kann.

## 4. Aufstellungsverfahren gem. § 13 a BauGB

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41 an den bereits bebauten Straßen Fasanenweg / Gottfried-Kaneel-Straße in der Ortslage Esch. Mit der Bebauungsplanänderung soll die Folgenutzung des aufgegebenen Kindergartens ermöglicht werden und eine Nachverdichtung der Bebauung für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Sinne des § 13 a Abs. 2 Ziff. 3 erfolgen. Der Änderungsplan soll daher gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die Abweichung von der ursprünglichen Ausweisung des Bebauungsplanes 41, der im Plangebiet Fläche für Gemeinbedarf mit dem Planzeichen Kindergarten und Dorfgebiet (MD) vorsieht, bedingt auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Gem. § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung im Wege einer Berichtigung eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen.

Die Abstimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz mit der Regionalplanungsbehörde in Köln im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde durchgeführt. Die Anpassungsbestätigung erfolgte mit Schreiben vom 17.01.2011 (AZ. 32/62.6-1.13.04).

## 5. Beschreibung der wesentlichen Planinhalte

Mit der Bebauungsplanänderung wird auf dem ehemaligen Kindergartengrundstück sowie den angrenzenden Grundstücken ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Eine als Anliegerstraße verkehrsberuhigt ausgebaute 6,0 m breite Stichstraße ermöglicht die rückwärtige Erschließung der mit ca. 60 m sehr tiefen Parzellen 14 und 15. Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine Bautiefe von 14,0 m aus, im Bereich des ehemaligen Kindergartengebäudes orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche an der Bestandsbebauung. Neben den überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass eine zweigeschossige Bebauung (in Anlehnung an den Ursprungsplan) in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig ist. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Um eine Höhenanpassung an die Bestandsbebauung zu erreichen wird für eingeschossige Gebäude eine Traufhöhe von bis 4,0 m und für zweigeschossige Gebäude eine Traufhöhe von bis 6,0 m festgesetzt.

Mit örtlichen Bauvorschriften, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind, werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Vorschriften zu den zulässigen Dachneigungen und den Dachgauben der künftigen Gebäude getroffen. Unter Berücksichtigung des Ursprungsplanes ist für eingeschossige Gebäude eine Dachneigung von 35° - 45° und für zweigeschossige Gebäude 25° - 35° vorgesehen.

In Bezug auf die Nutzung wird festgesetzt, dass die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind, da sie einen großen Flächenbedarf bzw. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge haben. Von daher sind negative städtebauliche Auswirkungen durch diese Vorhaben nicht auszuschließen.

## 6. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca.	0,47 ha
Fläche für Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca.	0,43 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,04 ha

## 7. Immissionsschutz

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Turnhalle Esch. Die Turnhalle dient vormittags dem Schulsport und steht nachmittags den Sportvereinen der Stadt Elsdorf zur Verfügung. Der Belegungsplan weist eine zeitliche Begrenzung bis maximal 22 Uhr aus.

Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten da die Sporthalle keine Öffnungen zu der geplanten Wohnbebauung im Änderungsbereich aufweist. Stellplätze für ca. 12 PKW sind auf der Westseite der Halle vorhanden und wirken sich von daher ebenfalls nicht störend auf die geplante Bebauung aus.

## 8. Landschaftsschutz

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage in einem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass Festsetzungen des Landschaftsplanes hier nicht zu berücksichtigen sind.

Da das Planverfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB durchgeführt wird sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung ggf. zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein weiterer Ausgleich für die vorgesehene Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung nicht erforderlich ist.

Auf dem Kindergarten- und städtischen Grundstück soll die vorhandene Randbepflanzung mit Gehölzen, soweit sie nicht im Zuge der zulässigen Bebauung bzw. Erschließung entfernt werden muss, erhalten bleiben. Es ist zu erwarten, dass die neu gestalteten Gartenanlagen der geplanten Wohnbebauung einen Ausgleich für den Gehölzverlust darstellen.

## 9. Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit. Wegen der geringen Flächengröße des Änderungsbereiches, der von vorhandener Bebauung und versiegelter Flächen bereits geprägt ist, sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die zusätzliche überbaubare Fläche nicht zu erwarten.

Zum Schutz des Bodens wird bei der Realisierung der Planung eine Minimierung der Versiegelung angestrebt. Der bei der Durchführung der geplanten Bauvorhaben anfallende Bodenaushub (Oberboden) soll - soweit möglich - auf den Grundstücken verbleiben.

Hinweise auf mit Schadstoffen belastete Böden im Plangebiet liegen nicht vor.

## 10. Wasser

Zurzeit ist der Grundwasserspiegel im Stadtgebiet durch großräumige Grundwasserabsenkungen des Tagebaus Hambach ca. 40 - 70 m tief unter Flur abgesenkt. Nach Beendigung des Tagebaus in einigen Jahrzehnten wird das Grundwasser nicht über den ursprünglichen Grundwasserspiegel von 6 - 8 m ansteigen. Zu negativen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse wird es durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht kommen.

Ein Oberflächengewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden.

## 11. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Plangebietsgröße unterschreitet mit ca. 4.658 m<sup>2</sup> bei weitem den mit 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzten Grenzwert für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Mit der Bebauungsplanänderung wird kein Vorhaben begründet, das nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht einer Umweltprüfung bedarf.

Daher wird im Rahmen dieser Planänderung keine Umweltprüfung durchgeführt.

## 12. Klimaschutz

Der Änderungsbereich liegt innerhalb vorhandener Bebauung. Durch die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwartende zusätzliche Bebauung sind Auswirkungen auf das Klima nicht zu erwarten.

## 13. Erdbebenzone

Das Plangebiet zählt i. S. des § 9 Abs. 5 BauGB zu den Flächen, bei deren baulicher Nutzung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten wegen der Lage in der Erdbebenzone 3 erforderlich sind. Bei baulichen Maßnahmen ist die DIN 4149 (Fassung April 2005) zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist in der Legende des Bebauungsplanes enthalten.

## 14. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

## 15. Abwasserbeseitigung

Die vorhandene Bebauung am Fasanenweg ist mit dem anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser an die städtische Mischwasserkanalisation angeschlossen, über die das Abwasser der Kläranlage Elsdorf zugeleitet wird. Mit der Planänderung wird nur eine zusätzliche Bebauung in geringem Umfang ermöglicht die ebenfalls an die städtische Mischwasserkanalisation angeschlossen werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser genutzt werden kann.

## **16. Maßnahmen, die auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten**

Die Kosten für die Erschließung des Plangebietes werden sich ohne den erforderlichen Grunderwerb auf ca. 70.000 € belaufen.

Die Erschließungskosten werden nach den gesetzlichen Vorgaben umgelegt.

Bodenordnungsverfahren, für die der Baubauungsplan die Grundlage bildet, sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Da nur wenige Grundstückseigentümer von der Planung direkt betroffen sind, wird davon ausgegangen, dass auf ein förmliches Umlenungsverfahren verzichtet werden kann.

Aufgestellt im Oktober 2011

Stadt Elsdorf

Der Bürgermeister

Fachbereich 3 - Bau, Planung, Immobilienmanagement