

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13, 3. Änderung, „Angelsdorf, Schulzentrum“

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Angelsdorf, Schulzentrum“ ist seit Dezember 1974 rechtskräftig und wurde in bisher zwei Änderungsverfahren aktualisiert und den geänderten Planvorstellungen der Gemeinde angepaßt.

Er beinhaltet den Bereich des Rathauses / Busbahnhof, das Betriebsgelände Bauhof / Feuerwehr, das Schulzentrum, den Kindergarten Nollstraße sowie unmittelbar angrenzende Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung bezieht sich auf die Parzellen Gemarkung Angelsdorf, Flur 2, Nr. 375, 377 sowie Gemarkung Elsdorf, Flur 14, Nr. 371, 540 und 550 teilweise. Das Plangebiet ist ca. 0,39 ha groß.

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an den vorhandenen Bauhof und die Fahrzeughalle der Feuerwehr Elsdorf an.

Der Bereich Bauhof, Verwaltung, Schule und Kindergarten ist im wirksamen FNP als Fläche für den Gemeinbedarf mit den entsprechenden Planzeichen dargestellt. Er ist darüber hinaus mit dem Planzeichen Kirche gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung hat in der Zeit vom 14. 10. bis 14. 11. 1996 erstmalig offengelegen. Nach dieser Offenlage wurde der Bebauungsplan durch Beschluß des Ausschusses für Bau, Planung und Umsiedlung des Rates der Gemeinde Elsdorf vom 16. 11. 1999 im Bereich der Parzelle 377 und dem unmittelbar angrenzenden Teilstück der Parzelle 550 geändert. Die nach der Offenlage durchgeführten Änderungen sind in der Begründung durch Kursivschrift bzw. Streichung kenntlich gemacht.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13, 2. Änderung, als WA-Gebiet mit dem Planzeichen Kirche und einer ca. 70,0 m tiefen überbaubaren Fläche überplant. Da die ursprünglich vorgesehene Nutzung zu kirchlichen Zwecken nicht mehr zum Tragen kommt, der angrenzende Bauhof jedoch dringend Erweiterungsflächen benötigt und bedingt durch die Umsiedlung der Ortslage Etzweiler die Errichtung einer zusätzlichen Fahrzeughalle für die Feuerwehr erforderlich wird, hat der Rat der Gemeinde Elsdorf die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen.

In der Ortslage besteht aufgrund steigender Einwohnerzahlen zur Verbesserung der Infrastruktur Bedarf an einer zusätzlichen Begegnungsstätte insbesondere für ältere Bürger, die von einem gemeinnützigen Träger errichtet werden soll. Wegen der

zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe der Haltestellen des ÖPNV (Busbahnhof) bietet sich der Standort im Änderungsbereich des Bebauungsplanes an.

3. Begründung der Planinhalte

Der Änderungsplan wird ausgewiesen als Fläche für Gemeinbedarf (Fgb) mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Bauhof. Die Nutzung für Zwecke der Feuerwehr soll unmittelbar an der als Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Fahrzeughalle erfolgen. Hier ist die Errichtung einer weiteren Fahrzeughalle vorgesehen, da die Feuerwehr des umzusiedelnden Ortsteiles Etzweiler hier zentral untergebracht werden soll. Die Feuerwehrausfahrt wird zur Fröbelstraße hin angelegt. Im Bereich der Ausfahrt werden innerhalb der Verkehrsflächen der Fröbelstraße zusätzliche öffentliche Parkplatzflächen festgesetzt. *Das Feuerwehrgebäude ist in der Zwischenzeit errichtet worden.* Die Erweiterung des Bauhofes soll innerhalb der überbaubaren Fläche im Änderungsbereich dergestalt erfolgen, dass zukünftige Gebäude so angeordnet werden, dass durch Baukörper und zusätzliche Mauern, die der Einfriedung dienen, eine Abschirmung zum benachbarten Wohngebiet und zum Kindergarten entsteht. Ein- und Ausfahrten erfolgen über das bereits vorhandene Betriebsgelände und die bestehende Zufahrt zur Nollstraße.

Bei der Beurteilung der Immissionssituation wurde im Rahmen der Planänderung berücksichtigt, dass es sich um die Erweiterung eines vorhandenen Bauhofes handelt. ~~Die im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher vorgesehene Tiefe der überbaubaren Fläche wird von ca. 70 m auf ca. 68 m im Änderungsbereich verkleinert.~~ Beibehalten wird die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, da das Maß der baulichen Nutzung durch die maximale Zweigeschossigkeit und die maximale Gebäudehöhe von 8,0 m ausreichend festgesetzt ist.

Zwischen der südwestlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Fröbelstraße ist eine ca. 10,0 m tiefe öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit standortgerechten Laubgehölzen dicht bepflanzt wird und der Durchgrünung und Abschirmung zum Wohngebiet an der Fröbelstraße dienen soll.

~~Der nordöstlichen Baugrenze vorgelagert werden zusätzliche öffentliche Parkplätze, die die Parkplatzsituation im Bereich des Rathauses und des benachbarten Kindergartens verbessern sollen.~~

Nach der ersten Offenlage wurde der Bebauungsplan so geändert, dass nunmehr für die Parzelle Nr. 377 die Zweckbestimmung „Begegnungsstätte“ festgesetzt wird. Die öffentliche Parkfläche, die auch in Verlängerung auf der angrenzenden Parzelle Nr. 550 ausgewiesen war, entfällt, da die für die Begegnungsstätte erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen sind.

Durch den Fortfall der öffentlichen Parkplätze kann die überbaubare Fläche entsprechend vergrößert werden.

4. Abwasserbeseitigung

Der Änderungsbereich ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser werden der Kläranlage Elsdorf über den vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt. Eine nach bisherigem Recht genehmigte Kanalisationsplanung liegt vor. Sofern zukünftig anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser betriebstechnisch und abwassertechnisch gefahrlos auf dem Betriebsgelände versickert oder verrieselt werden kann, wird entsprechend § 51 a LWG NRW von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Besondere Festsetzungen sind dazu im Bebauungsplan nicht erforderlich.

5. Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt

Für den Änderungsbereich bestehen auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 bereits Baurechte, die über den im Änderungsplan vorgesehenen Umfang hinausgehen, so dass ein zusätzlicher Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt, der auszugleichen wäre, nicht erforderlich ist. Im Änderungsbereich festgesetzt wird jedoch eine öffentliche Grünfläche in einer Größe von ca. 350 m², die mit standortgerechten Gehölzen dicht bepflanzt werden soll und unter anderem Ausgleichsfunktionen wahrnimmt.

6. Bodenordnende Maßnahmen / Kosten für Erschließungsmaßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen durch den Ausbau der öffentlichen Parkplätze im Straßenraum. Sie belaufen sich voraussichtlich auf ca. 75.000,-- DM. Mit der Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche entstehen Kosten in Höhe von ca. 19.000,-- DM.

Aufgestellt: im Juli 1996

ergänzt: im November 1999