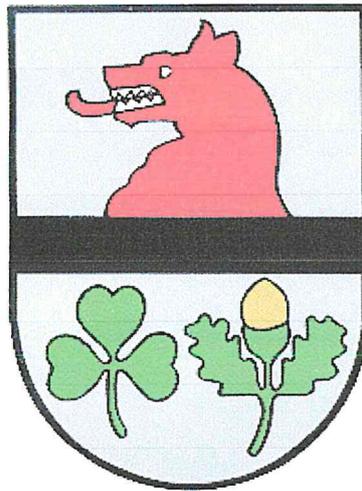


# Gemeinde Elsdorf



## Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 13, 4. Änd.  
„Elsdorf-Angelsdorf, Schulzentrum“**

**gem. § 13 BauGB**

## Gliederung

- 1 **Rechtsgrundlagen**
- 2 **Allgemeines**
- 3 **Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**
- 4 **Beschreibung der wesentlichen Planinhalte**
- 5 **Flächenbilanz**
- 6 **Umweltprüfung**
- 7 **Landschaftsschutzgebiet**
- 8 **Bodenschutz**
- 9 **Erdbebenzone**
- 10 **Klimaschutz**
- 11 **Denkmalschutz**
- 12 **Abwasserbeseitigung**
- 13 **Immissionsschutz**
- 14 **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**

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Elsdorf-Angelsdorf, Schulzentrum“ ist seit dem 21.12.74 rechtskräftig und in bisher 3 Änderungsverfahren aktualisiert und den geänderten Planvorstellungen der Gemeinde angepasst worden.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich Elsdorf / Angelsdorf und beinhaltet u.a. den Bereich des Schulzentrums, das Rathaus, den gemeindlichen Bauhof, den Kindergarten Nollstraße, den Busbahnhof sowie die Wohnbebauung an der Kastanienallee und dem Ahornweg.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut.

### **3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, die seit dem 25.02.2000 rechtskräftig ist, wurde u.a. auf der an das Kindergartengelände und den Parkplatz des Rathauses angrenzenden Freiflächen des Bauhofs (Gemarkung Angelsdorf, Flur 2, Parzelle Nr. 377) Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Begegnungsstätte“ ausgewiesen. Nach den damaligen Planvorstellungen sollte diese Begegnungsstätte von der AWO gebaut und betrieben werden.

Da dieses Vorhaben heute nicht mehr aktuell ist und mit der Festsetzung „Begegnungsstätte“ Flächen auf dem Gelände des Bauhofs in ihrer Nutzung blockiert werden, soll dieser Teil der 844 m<sup>2</sup> großen Fläche für Gemeinbedarf wieder mit dem Planzeichen „Bauhof“ als Betriebsfläche für den Bauhof festgesetzt werden.

Alle übrigen Festsetzungen im Änderungsbereich werden unverändert beibehalten.

### **4. Beschreibung der wesentlichen Planinhalte**

Das Plangebiet ist ca. 3.902 m<sup>2</sup> groß. Es entspricht in der Abgrenzung dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13. Ausgewiesen wird Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Bauhof und Feuerwehr. Die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Fläche wird nicht verändert. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird - wie in der bisher rechtskräftigen Planfassung - auf zwei Geschosse als Höchstgrenze beschränkt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die max. Gebäudehöhe (OK Attika) wird - wie bisher - auf 8,0 m festgesetzt. Jedoch wird aus Gründen einer eindeutigen Festsetzung als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung OK Fußboden der im Änderungsbereich vorhandenen Fahrzeughalle des Feuerwehrgerätehauses festgesetzt.

Als gestalterische Bauvorschrift gem. § 86 BauO NRW werden in Anpassung an die entsprechende Vorschrift im Ursprungsplan gem. § 9 Abs.4 BauGB Dachneigungen von 0° - 3° als Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes festgeschrieben.

### **5. Flächenbilanz**

Größe des Änderungsbereiches	3.902 m <sup>2</sup>
------------------------------	----------------------

Fläche für Gemeinbedarf „Bauhof“ u. „Feuerwehr“	3.365 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	297 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	23 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“	217 m <sup>2</sup>

## 6. Umweltprüfung

Da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

## 7. Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen Elsdorf / Angelsdorf. Von daher sind Festsetzungen eines Landschaftsplanes nicht zu berücksichtigen.

In dem Bereich der Planänderung, für den als Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt ist, wurde nach Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes eine weitere Fahrzeughalle der Feuerwehr mit einer befestigten Zufahrt zur Fröbelstraße errichtet, der übrige Planbereich dient z.Zt. dem Bauhof als Lagerfläche. Die öffentliche Grünfläche wurde ihrer Zweckbestimmung entsprechend bereits angelegt. Die öffentliche Verkehrsfläche bzw. die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ sind entsprechend ausgebaut.

Mit der Änderung der Zweckbestimmung der weiterhin ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf von „Begegnungsstätte“ in „Bauhof“ wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft präjudiziert. Es ist kein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich, da keine neuen Baurechte auf der Grundlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 begründet werden.

## 8. Bodenschutz

Das Plangebiet ist bebaut oder wird als Lagerplatz für den gemeindlichen Bauhof genutzt. Dazu wurde der Boden verdichtet und befestigt. Weitere negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch die Änderung der Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf nicht zu erwarten.

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

## 9. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3. DIN 4149 ist zu beachten.

## **10. Klimaschutz**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb vorhandenen Bebauung, so dass auch bei einer zusätzlichen Bebauung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind.

## **11. Denkmalschutz**

Im Änderungsbereich oder in der unmittelbaren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Aus den Erkenntnissen des Planverfahrens für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 sowie der bisher durchgeführten Baumaßnahmen im Plangebiet und auf den benachbarten Baugrundstücken kann davon ausgegangen werden, dass die Belange der Bodendenkmalpflege durch die Planänderung nicht betroffen werden.

## **12. Abwasserbeseitigung**

Der Anschluss des Planbereiches ist, soweit noch nicht erfolgt, an die vorhandene Mischwasserkanalisation der Gemeinde Elsdorf vorgesehen. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser bei einer weitergehenden Bebauung oder Versiegelung soll - wie im übrigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 auch - über die Mischwasserkanalisation der Kläranlage Elsdorf zugeführt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 ist keine Festsetzung enthalten, die die Versickerung oder Verrieselung auf den jeweiligen Grundstücken vorschreibt. Von daher wird auch für den Änderungsbereich auf eine solche Festsetzung verzichtet.

## **13. Immissionsschutz**

Der vorhandene Standort des Bauhofs und der Feuerwehr grenzt im Norden an den Bus – Bahnhof und den Parkplatz des Rathauses und im Westen an den Kindergarten Nollstraße. Im Osten befindet sich auf der dem Bauhof gegenüber liegenden Straßenseite der Nollstraße vorhandenes Wohn- und Mischgebiet, im Südwesten vorhandene Wohnbebauung auf der gegenüber liegenden Seite der Fröbelstraße. Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche zur Fröbelstraße so wie die dort ausgewiesenen Parkplätze, die auch Bestandteil der Festsetzungen des Änderungsplanes sind und bereits angelegt wurden, verhindern ein weiteres Heranrücken der Betriebsfläche an die vorhandene Wohnbebauung und die Anlage von Zufahrten im Änderungsbereich zur Fröbelstraße hin. Die grundsätzlichen Fragen zum Standort Bauhof / Feuerwehr und zu möglichen Immissionskonflikten mit der benachbarten Wohnbebauung wurden bereits bei der Standortfestlegung für den Bauhof bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „

Elsdorf - Angeldorf, Schulzentrum“ im Rahmen der Abwägung abgeklärt und sind nicht Gegenstand dieses Planänderungsverfahrens.

#### **14. Maßnahmen, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten**

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich. Alle erforderlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden. Es entstehen keine Erschließungskosten, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches auf die Anlieger umzulegen sind.

Aufgestellt im Februar 2009

Gemeinde Elsdorf  
Der Bürgermeister  
FB 3 – Bau, Planung und Immobilienmanagement