

Gemeinde Elsdorf
Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 47, 2. Änderung
„Elsdorf, Bedburger Straße / Mozartstraße“

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 47, der gleichzeitig eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beinhaltet, ist seit dem 19.12.1980 rechtskräftig. Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Elsdorf im Bereich Mozartstraße zwischen ehemaliger Bahntrasse und dem Klinkenweg.

Der Bebauungsplan wurde nordöstlich der Mozartstraße durch Ratsbeschluß vom 12.12.1989 bereits einmal geändert. Die 1. Änderung ist seit dem 23.05.1991 rechtswirksam.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wird nun der Bereich südwestlich der Mozartstraße zwischen der Bedburger Straße und dem Klinkenweg und nordöstlich der Mozartstraße zwischen der Straße „Zum Kapellchen“ und der Bedburger Straße geändert.

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf als Wohnbaufläche (W) dargestellt. In der Bebauungsplanänderung werden die Vorgaben des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Aufgrund der gegenwärtigen Grundstückssituation ist es derzeit nicht möglich, im Bereich Mozartstraße / Bedburger Straße die noch unbebauten Parzellen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 entsprechend einer aus städtebaulichen

Gründen wünschenswerten Bebauung kurzfristig zu zuführen und die Stichstraße zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen auszubauen.

Mit einer anderen Anordnung der überbaubaren Flächen und Festsetzung von geschlossener statt offener Bauweise auf den Grundstücken unmittelbar an der Mozartstraße kann jedoch eine bessere bauliche Nutzung erreicht und damit den Wünschen potentieller Bauinteressenten entsprochen werden.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um die einzige größere noch unbebaute Fläche in diesem Teil der Ortslage, an deren Bebauung ein öffentliches Interesse besteht, da mit der baulichen Nutzung aus städtebaulicher Sicht unerwünschte innerörtlichen „Brachflächen“ aufgegeben werden.

Bis auf die Stichstraße im Plangebiet sind im Bebauungsplangebiet Nr. 47 alle Erschließungsanlagen ausgebaut. Ohne den Ausbau der Stichstraße ist jedoch die endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen im Sinne des Bebauungsplanes und damit die Abrechnung der Erschließungskosten im Bereich der Mozartstraße nicht möglich.

Im Rahmen der Planänderung soll daher auf die Darstellung der gesamten Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche verzichtet werden. Soweit sie noch nicht im Eigentum der Gemeinde ist, wird die bisherige öffentliche Verkehrsfläche als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des rückwärtigen Grundstückes ausgewiesen.

Im Änderungsbereich nordwestlich des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Bedburger Straße wird den Wünschen der Grundstückseigentümer entsprechend durch Aufweitung der überbaubaren Fläche und Anhebung der Geschossigkeit innerhalb der gesamten Bauzeile auf eine max. 2-Geschossigkeit eine bessere bauliche Nutzung ermöglicht. Da wegen der großen Grundstückstiefen und der Lage an einem Wirtschaftsweg Beeinträchtigungen nachbarlicher Interessen nicht zu erwarten sind und städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen, wurde die Änderung im Hinblick auf eine vorrangig angestrebte Verdichtung der vorhandenen Bebauung zugunsten des Freiraumschutzes in das Verfahren einbezogen.

Auch auf dem an die Verlängerung der Straße Zum Kapellchen angrenzenden Grundstück wurde die überbaubare Fläche geringfügig vergrößert. Auf den übrigen Parzellen sind die Baugrenzen dem vorhandenen Gebäudebestand angepaßt worden.

Die in einem Teilstück der Verlängerung der Bedburger Straße ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche wird ihrer derzeitigen Nutzung entsprechend als Wirtschaftsweg festgesetzt.

3. Beschreibung der Planinhalte

Im Planbereich nordöstlich der Mozartstraße wird die überbaubare Fläche auf den Parzellen Nr. 780, 781 in den rückwärtigen Bereich hinein aufgeweitet. In der gesamten Bauzeile zwischen der Straße „Zum Kapellchen“ und der Verlängerung der Bedburger Straße ist statt der bisher festgesetzten eingeschossigen Bebauung zukünftig eine max. zweigeschossige Bebauung zulässig. Die Baugrenzen wurden zum Teil geringfügig verschoben und der in der Zwischenzeit vorhandenen Bebauung angepaßt.

Die in den rückwärtigen Grundstücksbereichen im Ursprungsplan bereits ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde beibehalten. Auf eine Konkretisierung der Festsetzungen zur Anpflanzung wurde verzichtet, da alle betroffenen Grundstücke schon seit längerem bebaut und die Gartenflächen bepflanzt sind.

Als Gebietscharakter wird weiterhin allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Gebietscharakter im Änderungsbereich zwischen Bedburger Straße und Klinkenweg wird auf Grund von Anregungen ebenfalls als WA - Gebiet ausgewiesen. Bisher war hier reines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet, in dem insbesondere aus Immissionsschutzgründen die nach der Bau-nutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gärtnereibetriebe ausgeschlossen werden, ist städtebaulich und auch unter Berücksichtigung der an-grenzenden bebauten Bereiche vertretbar.

Im Bereich der Einmündung der Bedburger Straße in die Mozartstraße wird die über-baubare Fläche so angeordnet ,daß hier eine Bebauung zu beiden Straßen hin mög-lich ist. Wegen der Aufweitung der überbaubaren Fläche entfällt die im Ursprungs-plan vorgesehene Fläche zu Errichtung von Garagen. Die benötigten Garagen sind jedoch auch ohne diese Festsetzung im erforderlichen Umfang im Plangebiet zuläs-sig.

Für die relativ schmalen Grundstücke an der Mozartstraße mit unterschiedlichen Ei-gentümern wird statt der bisher ausgewiesenen offenen Bauweise geschlossene Bauweise festgesetzt, da nur mit einer Grenzbebauung hier eine sinnvolle bauliche Nutzung erreicht werden kann.

4. Belange von Natur und Landschaft

Mit der Bebauungsplanänderung wird kein zusätzlicher Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt präjudiziert, da keine neuen Baurechte geschaffen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung konnte daher verzichtet werden.

Da der Änderungsbereich innerhalb der bebauten Ortslage Elsdorf liegt, sind Vorga-ben aus einem Landschaftplan nicht zu berücksichtigen.

5. Abwasserbeseitigung

Gem. §51a Landeswassergesetz ist das neu anfallende unverschmutzte Nieder-schlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versik-tern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Der Änderungsbereich ist überwiegend bebaut. Für die noch unbebauten Grundstük-ke bestehen Baurechte durch den bisher hier rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Alle Baugrundstücke, auch die baulich noch nicht genutzten, sind an die gemeindliche Mischwasserkanalisation angeschlossen, die auf der Grundlage des für die Ortslage Elsdorf am 12.01.1982 durch die Bezirksregierung Köln genehmigten Generalent-wässerungsplanes so ausgelegt ist, daß das anfallende Schmutz- und Nieder-schlagswasser aufgenommen werden kann.

Beim Ausbau und der Dimensionierung des Kanalnetzes und der Kläranlage Elsdorf sowie des bereits fertig gestellten Bodenfilterbeckens wurde auch die zukünftige Be-bauung im Änderungsbereich zu Grunde gelegt. Durch Aufgabe des Anschlusses des Niederschlagswassers an das bestehende Mischwassersystem würden Betriebszu-stände auftreten, die bei der Planung des Abwassersystems, und hier insbesondere beim Bau und der Planung der Bodenfilterbecken, nicht berücksichtigt werden konn-ten und u.a. auch zu Gebührenverschiebungen führen würden.

Daher ist hier der Ausnahmetatbestand des § 51a Abs. 4 LWG gegeben. Es wird auf Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet, die eine Versickerung, Verrieselung

oder Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in ein ortsnahe Gewässer zwingend vorschreiben.

Im übrigen bleibt es den einzelnen Grundstückseigentümern unbenommen, in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde das anfallende Niederschlagswasser auf ihren Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln.

6. Besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich

Die Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L 5104, weist in einem Teilbereich der Bebauungsplanänderung Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so daß selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Bei der Bebauung dieser Flächen sind daher ggfls. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

7. Maßnahmen und Kosten, die durch die Bebauungsplanänderung bedingt sind

Durch die Planänderung werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

Mit der Verwirklichung des Planes entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Aufgestellt im November 1998

Gemeinde Elsdorf
Der Bürgermeister
-Bauamt-