

Gemeinde Elsdorf
Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 55a
„Esch, Kindergarten Bussardweg“

1. Allgemeines

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage Esch. Es grenzt unmittelbar an die Bebauungspläne Nr. 3 „Esch, Adlerweg“, Nr. 55 „Esch, Lindgesweg“ und Nr. 68 „Esch, Bereich zwischen dem Angelsdorfer Fließ/Kanalstraße/Falkenweg“ an. Die Bebauungspläne weisen überwiegend allgemeines Wohngebiet aus. Die Geltungsbereiche der seit 1973 bzw. 1994 rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 55 sind nahezu vollständig bebaut während im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 68 aufgrund einer größeren Anzahl noch unbebauter Grundstücke von einem weiteren Bevölkerungszuwachs auszugehen ist. Da sich in den Neubaugebieten überwiegend junge Familien niederlassen, wird hier u.a. der Bedarf für neue Kindergartenplätze begründet.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 55a ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf als Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Abgrenzung verläuft diagonal durch das Plangebiet.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 27. Änderung so geändert, daß hier anstelle von Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Planzeichen „Kindergarten“ ausgewiesen wird.

Mit Schreiben vom 17.12.1999 hat die Bezirksplanungsbehörde der Gemeinde mitgeteilt, daß die Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung angepaßt ist

Das Plangebiet ist ca. 0,17 ha groß. Es handelt sich derzeit um eine Extensivrasenfläche, die mit einzelnen Laubbäumen bestanden ist.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Nach dem Kindergartenbedarfsplan für die Gemeinde Elsdorf ist es erforderlich, für den Einzugsbereich Esch unter Berücksichtigung des Bevölkerungszuwachses - insbesondere durch die angrenzenden Neubaugebiete - weitere Kindergartenplätze anzubieten.

Der im Bebauungsplan vorgegebene Standort liegt derzeit am Rande der bebauten Ortslage. Berücksichtigt wurden jedoch die zukünftigen Vorgaben des in der Aufstellung befindlichen Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Köln, TA Region Köln, der die Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches Elsdorf / Angelsdorf / Esch in nördlicher Richtung zur B55 hin vorsieht, so daß zukünftig der geplante Kindergarten zentral innerhalb des Siedlungsbereiches liegen wird.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Kindergartens mit drei Gruppen, durch den auch das Angebot an Tagesstätten im Gemeindegebiet verbessert werden soll.

3. Beschreibung der Planinhalte

Im Bebauungsplan ausgewiesen wird Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“. Um die spätere Planung des Kindergartens in bezug auf die Anordnung des Gebäudes und der Freiflächen auf dem Grundstück nicht unnötig einzuschränken und festzulegen, wird eine zusammenhängende überbaubare Fläche mit einem Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der Straßenbegrenzungslinie von 3,0 m festgesetzt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich beträgt dieser Abstand 4,0 m, da hier zur freien Feldlage hin - wie im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 55 - eine 4,0 m tiefe Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Eingrünung vorgesehen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Eingeschossigkeit, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl 0,5 begrenzt und entspricht damit den Festsetzungen für die angrenzende Bebauung am Bussardweg. Ausgewiesen wird darüber hinaus offene Bauweise. Als Dachform wird unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Bebauung Satteldach, Walmdach oder Pultdach zugelassen.

Die öffentliche Verkehrsfläche „Bussardweg“ wird um die Breite des Kindergartengrundstück verlängert und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Eine Aufweitung der bisherigen Wegeparzelle auf 6,5m ist vorgesehen.

Die erforderlichen PKW - Stellplätze werden auf dem Kindergartengrundstück angelegt. Eine besondere Festsetzung ist dazu nicht erforderlich.

Auf die Festsetzung eines Wendeplatzes am Ende der öffentlichen Verkehrsfläche wurde im Hinblick auf zukünftige Planungen zunächst verzichtet. Wendemöglichkeiten bestehen jedoch vor dem Kindergarten unter Einbeziehung der erforderlichen Stellplätze sowie im Bereich des unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Wegekreuzes.

4. Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ des Erftkreises. Der Landschaftsplan stellt für diesen Bereich das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dar. Weitere Festsetzungen sind nicht enthalten.

Der Bebauungsplan präjudiziert einen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt, der auszugleichen ist. Nach der in Anlehnung an die Bewertungsmethode von Froehlich /Sporbeck durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird neben der auf dem Kindergartengrundstück bereits festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes eine ca. 1.127 m² große bepflanzte Ausgleichsfläche erforderlich. Diese Fläche wird auf der östlichen Seite des Escher Baches, die im Vorgriff auf zukünftige ausgleichspflichtige Maßnahmen bereits bepflanzte wurde und von der Unteren Landschaftsbehörde des Erftkreises als Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen anerkannt ist, vorgesehen.

Sie ist in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die der Begründung beigelegt ist, flächenmäßig dargestellt.

Bei der Bewertung des Eingriffs wurde davon ausgegangen, daß die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume erhalten oder auf dem Kindergartengrundstück umgepflanzt werden.

5. Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an den im Bussardweg bereits vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen, in den das anfallende Schmutzwasser und das Oberflächenwasser eingeleitet werden können.

Gem. § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten

Das zukünftige Kindergartengrundstück ist jedoch in dem am 16.02.1981 durch die Bezirksregierung in Köln mit Aktenzeichen 54.2. CZ - 26 - 3.1 (1363) genehmigten Generalentwässerungsplan für den Ortsteil Esch enthalten, so daß hier der Ausnahmetatbestand des §51a Abs.4 Landeswassergesetz gegeben ist.

Im Bebauungsplan wird daher auf eine Festsetzung verzichtet, die die Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ein ortsnahes Gewässer zwingend festsetzt.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Elsdorf in der z.Zt. gültigen Fassung schließt jedoch nicht aus, daß das unverschmutzte Niederschlagswasser mit Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde auf dem Grundstück versickert oder verrieselt wird.

Aufgestellt im März 2000

Gemeinde Elsdorf
Der Bürgermeister
-Bauamt-