

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 73 „ANGELSDORF, UMSIEDLUNGSSTANDORT ETZWEILER/GESOLEI“ DER GEMEINDE ELSDORF, U. A. TEILAUHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 44 1. ÄNDERUNG

1. Grundlage und bisheriges Verfahren

Grundlage der Bebauungsplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049).

Der Bau- und Planungsausschuß des Rates der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung vom 12.03.1996 beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 73 „Angelsdorf, Umsiedlungsstandort Etzweiler/Gesolei“ zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 wurde am 12.03.1996 gefaßt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.02.1997 bis 12.03.1997 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.02.1997.

Die öffentliche Auslegung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Kürze durchgeführt.

2. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Südwestteil der Gemeinde Elsdorf liegt im Tagebaugebiet Hambach des rheinischen Braunkohlenreviers. Der sogenannte Teilplan 12/1 Hambach wurde im Mai 1977 durch den Ministerpräsidenten des Landes Nordrhein-Westfalen für verbindlich erklärt.

Mit dem Bergbau verbunden ist die Umsiedlung des Ortes Etzweiler mit der Siedlung Winterbach, das Haus Etzweiler sowie die Streusiedlung Tanneck. Darüber hinaus ist der Sittarder Hof und zwischen der Abbaugrenze und der Sicherheitslinie die Siedlung Gesolei betroffen.

Der Braunkohlenplan weist nordöstlich des Ortsteiles Angelsdorf eine Umsiedlungsfläche von 15,1 ha aus. Für diesen Bereich wurde der Bebauungsplan Nr. 73 aufgestellt.

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Umsiedlungsgebietes ergeben sich bei der konkreten Bebauung einige Konfliktpunkte.

Die Grundstücksvergabe kann inzwischen als abgeschlossen betrachtet und damit der konkrete Bedarf bzw. Nutzung besser erfaßt werden.

im wesentlichen

Durch den Bedarf nach mehr kleinen Baugrundstücken, den Wunsch nach einer besseren Ausnutzung der Eckgrundstücke (insbesondere Miethäuser) sowie durch Interpretationsprobleme bei der bisherigen Genehmigungspraxis werden Änderungen der zeichnerischen Darstellungen sowie der textlichen und gestalterischen Festsetzungen erforderlich.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Bebauungsplanänderung steht in Einklang mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf.

Der Braunkohlenplan Hambach, Teilabschnitt "Umsiedlung Etzweiler / Gesolei" wurde Anfang Mai 1993 vom Braunkohlenausschuß aufgestellt.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 44 (Angelsdorf) überdeckt sich am südwestlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 73 auf voller Länge in einer durchgehenden Gesamtbreite von 55 m mit diesem. Ersterer weist eine Nutzung als landwirtschaftliche Fläche aus und wird durch dieses neue Recht überlagert.

Der Bebauungsplan Nr. 73 ist seit dem 23.12.1994 rechtskräftig.

3. Begründung der geplanten Änderungen

3.1 Baufenster zwischen den Straßen „Lindenplatz“ und „Winterbach“ (Zeichnerische Änderung 1.1)

Die Baufläche zwischen den Straßen „Lindenplatz“ und „Winterbach“ war für die Errichtung von Gebäuden mit Kleintierhaltung vorgesehen. Entsprechend dieser Zielsetzung sind entlang der Straße „Winterbach“ Bauflächen für die Errichtung der Wohngebäude (Baufläche 2 + 1) dargestellt. Entlang der Straße „Lindenplatz“ ist eine Bauzone 1a für die Errichtung von Kleintierställen festgesetzt.

Der Bedarf für diese Nutzung ist entgegen den ersten Befragungen jedoch wesentlich geringer, so daß diese Fläche zur Errichtung schlüsselfertiger Wohnhäuser die von Rheinbraun als Angebotshäuser vorgehalten werden sollen, zur Verfügung gestellt wird.

Dazu wird eine zusammenhängende überbaubare Fläche zwischen den Straßen „Lindenplatz und „Winterbach“ ausgewiesen.

Es ist vorgesehen, dort insbesondere jungen Familien aus dem Kreise der Umsiedler bebaute Grundstücke zu einem günstigen Preis anzubieten.

Vorgesehen ist die Aufteilung der Fläche in ca. 16 Baugrundstücke für 5 freistehende Einfamilienhäuser, 4 Doppelhäuser und 1 Dreierhausgruppe.

Um eine gewisse Gestaltungs- und Vermarktungsflexibilität zu gewährleisten wird eine zusammenhängende Baufläche mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 ausgewiesen. Die Höhenentwicklung darf analog der Baufläche 2 eine Traufhöhe von 12,0 m nicht überschreiten.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Gehweges für die zum Jagdweg hin orientierten Hauseingänge wird dort die Verkehrsfläche um 1,0 m verbreitert.

Die Verkehrsfläche „Lindenplatz“ wird von 4,0 m auf 6,0 m aufgeweitet, da auch Gebäude von dieser Straße erschlossen werden.

Aufgrund der Aufweitung der Verkehrsfläche „Lindenplatz“ verschieben sich die nördlich anschließenden Bauflächen entsprechend. Im Kurvenverlauf verringert sich die Verkehrsfläche. Dadurch bedingt fällt der Baumstandort an der Trafostation weg. Die Baumstandorte entlang der Verkehrsfläche „Lindenplatz“ werden nach Norden verschoben und im gesamten Straßenverlauf als „variable Baumstandorte“ dargestellt.

Die nördlich anschließenden Bauflächen beginnen in einem Abstand von 3,0 m parallel zur Verkehrsfläche.

3.2 Gebiet nördlich der Straße „Lindenplatz“ (Zeichnerische Änderung 1.2)

Das Gebiet MD 2 und MD 3 nördlich der Straße „Lindenplatz“ war für die Umsiedlung eines Erwerbsgartenbaubetriebes vorgesehen. Da für diese geplante Nutzung kein Bedarf mehr besteht, wird die Ausweisung so geändert, daß dort landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Wohnnutzungen zulässig sind.

Die Ausweisung erfolgt als Dorfgebiet (MD 4) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6. Die Traufhöhe darf das Maß von 6,0 m (siehe textliche Festsetzungen Punkt 5) nicht überschreiten.

3.3 Eckgrundstücke (Zeichnerische Änderung 1.3)

Für die Eckgrundstücke der Straßen „Lindenplatz“ und „Gesoleistraße/Heideweg“ wird die Geschoßflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht, um eine bessere bauliche Nutzung der Grundstücke zu erreichen.

3.4 Zufahrt von der K 38 zum Umsiedlungsstandort (Zeichnerische Änderung 1.4)

Im Rahmen der Ausbaumaßnahmen wurde die Zufahrt (Kreisverkehr) zum Umsiedlungsstandort leicht verschoben. Die Darstellungen im Bebauungsplan werden daher an den tatsächlichen Ausbauzustand angepaßt.

3.5 Schützenheim (Zeichnerische Änderung 1.5)

Von Seiten des Schützenvereins besteht der Bedarf nach einer Baufläche für die Errichtung eines Schützenheimes. Eine geeignete Fläche bietet sich im nordwestlichen Bereich des Festplatzes an.

Im Bebauungsplan wird daher im nordwestlichen Eckbereich des Festplatzes eine Baufläche von 10,0 m x 20,0 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Die Erschließung der Baufläche erfolgt über den Irisweg.

3.6 Textliche und gestalterische Festsetzungen

3.6.1 Textliche Festsetzungen

Die Änderungen bzw. Korrekturen der textlichen Festsetzungen begründen sich zunächst durch die geänderten zeichnerischen Darstellungen.

Weiterhin wurden aufgrund mißverständlicher Interpretation der Festsetzungen und der Genehmigungspraxis, die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und der abweichenden Bauweise konkretisiert.

3.6.2 Gestalterische Festsetzungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auch die Satzung über die gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 BauONW geändert.

Die gestalterischen Festsetzungen zu den Dachformen, Dachgauben und Materialien werden aufgrund zahlreicher Anregungen der Bürger dahingehend geändert, daß nunmehr ein größerer Gestaltungsspielraum gestattet wird.

4. Entwässerung und Behandlung des Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz

Entwässerung

Die Abwasserentsorgung ist als Mischwasserkanalisation vorgesehen. Nördlich des Umsiedlungsstandortes wurde ein Abschlagbauwerk errichtet. Ein Teil des Mischwassers wird dem Regenüberlaufbecken Oststraße zugeleitet.

Beim Regenereignis wird die abgeschlagene Menge zum Bodenfilterbecken am Escher Bach geführt.

Das gewählte Entwässerungssystem wurde vor der Einführung des § 51a Landeswassergesetz vom Staatlichen Umweltamt genehmigt und ist inzwischen realisiert. Über das Bodenfilterbecken findet eine indirekte Versickerung statt, indem das gefilterte Wasser wird über Pumpen dem Escher Bach zugeführt wird.

Berücksichtigung des § 51a Landeswassergesetz

Nach dem Landeswassergesetz soll das Niederschlagswasser, das auf Grundstücken anfällt, die erstmals bebaut oder an eine Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Die Bereiche der Bebauungsplanänderung sind entwässerungstechnisch bereits erschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Die vorhandenen Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswasser nicht zu.

Für eine auf Dauer vorgesehene Versickerung von Niederschlagswasser ist eine ausreichend durchlässige Bodenschicht im Untergrund erforderlich.

Nach dem Regelwerk ATV-A 138 der abwassertechnischen Vereinigung (ATV) sollte bei der Bemessung einer Versickerungsanlage ein k_f -Wert von 5×10^{-6} m/s nicht überschritten werden.

Die im Plangebiet anstehenden Böden Lößlehm besitzen eine geringere Durchlässigkeit als in dem Regelwerk gefordert.

Eine ortsnahe Einleitung für die Bereiche der Bebauungsplanänderung ist aufgrund der bereits vorhandenen Entwässerung wirtschaftlich nicht vertretbar.

5. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 8 und 8a BNatSchG sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt worden.

Aachen, den 06. Oktober 1997

Planungsgruppe Prof. Ulrich und Partner

Anhang:

Änderung der Planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen
Gegenüberstellung: Bisherige Fassung / neue Fassung