

Gemeinde Elsdorf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68, 2. Änd. „Esch, Bereich zwischen Angelsdorfer Fliess / Kanalstraße / Falkenweg

1. Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 68 „Esch, Bereich zwischen Angelsdorfer Fliess / Kanalstraße / Falkenweg“ erfolgte durch Ratsbeschluß vom 29.09.1994. Der Bebauungsplan, der am 26.04.1995 als Satzung beschlossen wurde, ist seit dem 15.09.1995 rechtskräftig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist erschlossen und überwiegend bebaut.

Der Bebauungsplan wurde bereits in einem ersten Änderungsverfahren überarbeitet. Gegenstand dieses Verfahrens war insbesondere die Festsetzung zusätzlicher Straßenanbindungen.

Der Bebauungsplan Nr. 68 und auch die 2. Änderung wurden aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Änderungsbereich ist ca. 0,84 ha groß und als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich der Planänderung war im bisher verbindlichen Bebauungsplan eine eingeschossige Einzelhausbebauung zwingend festgesetzt. Aufgrund der relativ großen Grundstückstiefen (bis ca. 37 m) und der bei einer Einzelhausbebauung daraus resultierenden Grundstücksgrößen ist eine Vermarktung der Bauparzellen bei den derzeitigen Grundstückspreisen sehr schwierig. Da andererseits im Gemeindegebiet weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach erschwinglichen Baugrundstücken besteht, hat der Ausschuß für Bau, Planung und Umsiedlung in seiner Sitzung am 09.05.2000 den Grundsatzbeschluß zur Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel gefaßt, hier zukünftig neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zuzulassen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, daß im weitesten Sinne festgesetzt ist durch die max. Grundflächenzahl, die Geschossigkeit, die max. Taufhöhe und die überbaubare Fläche, wird nicht geändert.

Um zu verhindern, daß im Änderungsbereich durch Doppelhausbebauung gegenüber der bisherigen Planung wesentlich mehr Wohnungen und damit auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entstehen können, wird festgesetzt, daß je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist. Nach der bisherigen Planung wäre die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Form von Einzelhäusern nicht ausgeschlossen gewesen, so daß davon ausgegangen werden kann, daß sich die Anzahl der Wohneinheiten und damit das Verkehrsaufkommen aufgrund der geänderten Festsetzungen nicht erhöhen wird.

Private Stellplätze bzw. Garagen können bei der vorgesehenen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in den auch bei einer Doppelhausbebauung einseitig erforderlichen Abstandsflächen auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden.

Mit der Bebauungsplanänderung soll auch erreicht werden, daß der Änderungsbereich wegen der großen Nachfrage nach Doppelhäusern kurzfristig bebaut wird und damit die unvermeidbaren Belästigungen durch Bautätigkeiten und Baustellenlärm für die Anlieger auf einen überschaubaren Zeitraum beschränkt werden.

Städtebaulich ist die Planänderung vertretbar, da auch in den angrenzenden Baugebieten sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser vorhanden sind.

3. Beschreibung der Planinhalte

Die Planänderung bezieht sich ausschließlich auf die festgesetzte offene Bauweise, in der im Ursprungsplan nur Einzelhäuser zulässig waren. Diese wird nun so geändert, daß zukünftig Einzelhäuser und Doppelhäuser im Änderungsbereich gebaut werden können. Zusätzlich festgesetzt wird, daß je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68, soweit sie den Änderungsbereich betreffen und die örtlichen Bauvorschriften werden unverändert beibehalten. Ein entsprechender Hinweis ist in der Legende der Bebauungsplanänderung enthalten.

4. Belange von Natur und Landschaft

Zum Bebauungsplan Nr. 68 wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der eine Bilanzierung des planungsbedingten Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt enthält und den erforderlichen Ausgleich festlegt.

Da durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Bauflächen oder Verkehrsflächen ausgewiesen werden und auch das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) nicht erhöht wird, ist kein weiterer Ausgleich erforderlich. Der landschaftspflegerische Begleitplan braucht daher nicht ergänzt oder geändert zu werden.

5. Abwasserbeseitigung

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 ist bereits kanalisiert und an das vorhandene Mischwassernetz angeschlossen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Festsetzung, die die Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in ein Gewässer im Sinne des § 51a Landeswassergesetz vorschreibt, nicht vorgesehen. Daher wird auch im Änderungsbereich auf diese Festsetzung verzichtet, da eine nachträgliche Änderung des Abwasserkonzeptes im Änderungsbereich mit einem hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand verbunden wäre.

Nach der Entwässerungssatzung der Gemeinde ist es bei Vorliegen der geohydrologischen Voraussetzungen jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln.

6. Maßnahmen und Kosten, für die die Bebauungsplanänderung die Grundlage bildet

Mit der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung entstehen gegenüber dem Ursprungsplan keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Aufgrund der Planänderung werden keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Aufgestellt im August 2000

Gemeinde Elsdorf
Der Bürgermeister
- Bauamt-