Gemeinde Elsdorf

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 99, 2. Änd.

„Tollhausen, Margarethenstraße“

gem. § 13 BauGB

Gliederung

1 Rechtsgrundlagen

2 Allgemeines

3 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

4 Vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB

5 Beschreibung der geänderten Planinhalte

6 Flächenbilanz

7 Immissionsschutz

8 Landschaftsschutz

9 Bodenschutz

10 Klimaschutz

11 Umweltverträglichkeitsprüfung

12 Erdbebenzone

13 Abwasserbeseitigung

14 Maßnahmen, die auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung 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 (BGl. 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. 99 „Tollhausen, Margarethenstraße“ wurde durch Beschluss des Ausschusses für Bau und Planung des Rates der Gemeinde Elsdorf vom 29.10. 02 aufgestellt und ist seit dem 24.09.04 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan setzt zur baulichen Weiterentwicklung der Ortslage im Nordosten von Tollhausen – im Anschluss an die vorhandenen Gärten der Bebauung an der Margarethenstraße – ca. 0,55 ha allgemeines Wohngebiet (WA) und ca. 0,49 ha Dorfgebiet (MD) fest. Damit soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Nachfrage nach Bauland entsprochen sowie weiteren Bevölkerungsverlusten entgegengewirkt werden.

Der Bebauungsplan wurde bisher einmal geändert. Im Rahmen der 1. Änderung, die seit dem 04.07.2008 rechtskräftig ist, wurde im Bereich des bisherigen Spielplatzes an der Margarethenstraße eine ca. 0,15 ha große Fläche für Gemeinbedarf mit dem Planzeichen „Feuerwehr“ ausgewiesen, da das bestehende Feuerwehrgerätehaus an der Escher Straße nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht und eine Erweiterung an diesem Standort aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht möglich ist.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 99 hat sich herausgestellt, dass die zukünftigen Baugrundstücke nur sehr schwer zu vermarkten sind, da aufgrund der im Kanalnetz erforderlichen kostenaufwendigen Rückhaltemaßnahmen relativ hohe Erschließungskosten bei einer durch die festgesetzte eingeschossigen Einzelhausbebauung eingeschränkten baulichen Nutzung zu erwarten sind. Um eine wirtschaftlichere Nutzung zu gewährleisten, hat daher der Rat der Gemeinde beschlossen, statt der bisher eingeschossigen Bebauung auch eine zweigeschossige Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) hinter den Gärten der bebauten Grundstücke an der Margarethenstraße zuzulassen. Damit auch die zweigeschossige Bebauung sich dem Ortsbild anpasst, und städtebaulich vertretbar ist, wird für zweigeschossige Gebäude die max. zulässige Traufhöhe sowie eine geringere Dachneigung als für eingeschossige Gebäude festgesetzt.

4. Vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB.

Durch die Änderung der Geschossigkeit sowie die Einschränkung der Dachneigung für zweigeschossige Bauvorhaben und die Festsetzung unterschiedlicher Traufhöhen für eingeschossige und zweigeschossige Bebauung in einem Teilbereich des Plangebietes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

5. Beschreibung der geänderten Planinhalte

Im Änderungsbereich wird anstelle der bisher eingeschossigen Bebauung eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen werden durch Festsetzungen der max. Traufhöhen bei eingeschossiger Bebauung auf max . 4,0 m und 6,0 m bei zweigeschossiger Bebauung begrenzt. Die zulässigen Dachneigungen bei eingeschossiger Bebauung betragen wie im Ursprungsplan 25° - 45° bei zweigeschossiger Bebauung 25° - 35°. Alle übrigen Festsetzungen werden unverändert beibehalten..

6. Flächenbilanz

Größe des Änderungsbereiches	ca.	0,87 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,55 ha
Dorfgebiet	ca.	0,14 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,10 ha
Grünfläche (öfffentl. ca. 0,02 ha, privat ca. 0,06 ha)	ca.	0,08 ha

7. Immissionsschutz

Der Änderungsbereich ist wie das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 99 durch Immissionen (Geräusche / Gerüche) eines nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes mit Milchviehhaltung vorbelastet.

Die auf dem nahegelegenen Festplatz stattfindenden traditionelle Dorffeste können zu zeitlich eng begrenzten Beeinträchtigungen der Wohnruhe in den Baugebieten im Änderungsbereich führen. Sie beschränken sich jedoch auf wenige Tage im Jahr, so dass hier das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme zum Tragen kommt.

Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat sich in Kenntnis möglicher Immissionskonflikte bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 99 nach eingehender Abwägung für die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen am nordöstlichen Ortsrand von Tollhausen entschieden, da andere mögliche Erweiterungsflächen aus landschaftspflegerischen und städtebaulichen Gründen für eine zusätzliche Bebauung nicht infrage kommen.

8. Landschaftsschutz

Der Änderungsbereich liegt – wie auch der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplanes – im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2 des Rhein – Erft – Kreises, der hier das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen“ vorsieht. Weitere naturschutzrechtliche Festsetzungen enthält der Landschaftsplan nicht. Von der Planung wird kein FFH – Gebiet betroffen.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und der Nachweis erbracht, dass der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen wird. Mit der Bebauungsplanänderung, die nur die Anhebung der Geschossigkeit und die teilweise Änderung der zulässigen Dachneigungen beinhaltet, erfolgt kein zusätzlicher Eingriff, der auszugleichen wäre.

9. Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit. Zum Schutz des Bodens wird bei der Realisierung der Planung eine Minimierung der Versiegelung angestrebt. Der bei Durchführung von Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub (Oberboden) soll – soweit möglich – auf den Grundstücken verbleiben. Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

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

10. Klimaschutz

Durch die Planänderung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

11. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB abgesehen.

12. Erdbebenzone

Das Plangebiet zählt i.S. des § 9 Abs. 5 BauGB zu den Flächen, bei deren baulicher Nutzung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten wegen der Lage in der Erdbebenzone 3 erforderlich sind. Bei Baulichen Maßnahmen ist die DIN 4149 (Fassung April 2005) zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist in der Legende des Bebauungsplanes enthalten.

13. Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des in der Ortslage Tollhausen anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über die gemeindliche Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Elsdorf. Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird zusätzlich in die

vorhandene Kanalisation eingeleitet. Eine Rückhaltung, die in Zeiten mit hohem Abwasseranfall eine reduzierte Einleitung in den Sammler in der Escher Straße ermöglicht, ist im Bebauungsplangebiet vorzusehen.
Im Netzplan für das Einzugsgebiet der Kläranlage Elsdorf aus dem Jahre 1999 wird festgestellt, dass die hydrogeologischen Verhältnisse im Einzugsgebiet der Kläranlage eine oberflächliche Versickerung über Mulden im Regelfall nicht zulassen. Im Änderungsplan wird daher - wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan - keine Festsetzung getroffen, die die Versickerung oder Verrieselung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Sinne des § 51a Landeswassergesetz zwingend vorschreibt. Ein Gewässer, in das das Niederschlagswasser ortsnah eingeleitet werden kann, ist nicht vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser kann jedoch in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser z. B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

14. Maßnahmen, die auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten

Mit der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung entstehen über die in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan aufgeführten Erschließungskosten hinaus keine zusätzlichen Kosten.

Ein Umlegungsverfahren zur Realisierung der Planung ist nicht vorgesehen.

Aufgestellt im Februar 2009

Gemeinde Elsdorf
Der Bürgermeister
Fachbereich 3 – Bau, Planung, Immobilienmanagement