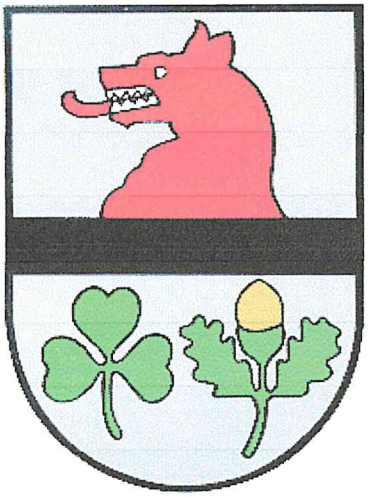
Gemeinde Elsdorf



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 113

„Elsdorf, Gladbacher Str. 60 – 70“

gem. § 13 BauGB

Gliederung

1 **Rechtsgrundlagen**

2 **Allgemeines**

3 **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

4 **Beschreibung der wesentlichen Planinhalte**

5 **Denkmalschutz**

6 **Bodenschutz**

7 **Klimaschutz**

8 **Landschaftsschutz**

9 **Immissionsschutz**

10 **Abwasserbeseitigung**

11 **Umweltprüfung**

12 **Erdbebenzone**

13 **Maßnahmen, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Ortslage Elsdorf an der Gladbacher Straße und ist bereits bebaut.

Die Gladbacher Straße ist mit dem Plangebiet dem Haupteinkaufsbereich im Siedlungsschwerpunkt Elsdorf zuzuordnen.

Der Planbereich ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da der Bebauungsplan in einem Gebiet nach § 34 BauGB aufgestellt wird und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, kann das Bebauungsplanverfahren gem. § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Bedingt durch den Leerstand zweier Ladenlokale im Plangebiet, eines ehemaligen Discount-Marktes und der ehemaligen Postfiliale Elsdorf, hat sich im Sinne einer städtebaulich verträglichen Folgenutzung die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ergeben, mit dem insbesondere weitere Spielhallen als Unterart der im Mischgebiet auch allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden sollen.

Der Ausschluss der Vergnügungsstätten im Bebauungsplan erfolgt, um insbesondere die Spielhallen mit ihren negativen städtebaulichen Auswirkungen und die damit verbundene Verdrängung des Einzelhandels im Ortszentrum zu verhindern. Die nächstgelegene Spielhalle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes im Gebäude Gladbacher Str. Nr. 76.

Mit dem Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen, die über den derzeitigen Bestand hinausgehen.

Die Festsetzung der vorhandenen Parkplätze als Stellplatzflächen erfolgt, da davon auszugehen ist, dass insbesondere im Bereich des ehemaligen Discount – Marktes, Gladbacher Str. 68 –70 wegen der Größe des vorhandenen Gebäudes bei einer Folgenutzung wieder mit einem erheblichen Stellplatzbedarf zu rechnen ist, der nicht im öffentlichen Verkehrsraum abgedeckt werden kann.

4. Beschreibung der wesentlichen Planinhalte

Das Plangebiet ist ca. 4.425 m² groß. Festgesetzt wird auf Grund der vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Einzelhandel, Gaststätte, Arztpraxis) Mischgebiet (MI), das aus städtebaulichen Gründen so eingeschränkt wird, dass die nach der Baunutzungsverordnung im MI – Gebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, die u.a. wegen ihres großen Flächenbedarfs nicht zu den zentrentypischen Nutzungen gehören und Tankstellen, die zu einer weiteren Verkehrsbelastung auf der Gladbacher Straße führen würden, nicht zulässig sind. Ausgeschlossen werden

wegen ihrer negativen städtebaulichen Auswirkungen auch Vergnügungsstätten, da diese insbesondere in Form von Spielhallen im Ortskern von Elsdorf bereits mehrfach vertreten sind und den traditionellen Einzelhandel aus dem Ortszentrum verdrängen.

Für das gesamte Plangebiet wird in Anpassung an den Gebäudebestand eine max. dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgeschrieben. Die mit 0,8 festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze für Mischgebiete, die aber aufgrund der Lage im Ortszentrum und der bereits vorgegebenen Nutzung mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen für Stellplätze aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist.
Im Bereich des ehemaligen Discount – Marktes und vor den Wohn- und Geschäftshäusern Haus Nr. 64 / 62 werden die vorhandenen Stellplatzflächen durch entsprechende Festsetzung dauerhaft gesichert. Die Erschließung der Bebauung im Plangebiet erfolgt von der Gladbacher Straße aus, die voll ausgebaut und von daher nicht im Bebauungsplan ausgewiesen ist.
In Form von örtlichen Bauvorschriften, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind, wird festgelegt, dass die Dachformen und die Dachneigungen der z.Zt. vorhandenen Bebauung bei Um- oder Ersatzbauten beizubehalten sind. Ausnahmsweise sind Änderungen zur Anpassung der Dächer an die vorhandene Nachbarbebauung zulässig.

5. Denkmalschutz

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Da alle Grundstücke im Plangebiet bebaut sind, kann davon ausgegangen werden, dass Belange der Bodendenkmalpflege nicht betroffen werden.

6. Bodenschutz

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut oder versiegelt. Weitere negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

7. Klimaschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb vorhandener Bebauung und ist nahezu vollständig bebaut, so dass durch den Bebauungsplan Auswirkungen auf das Klima nicht erwarten sind.

8. Landschaftsschutz

Der Planbereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Elsdorf. Von daher sind Festsetzungen eines Landschaftsplanes nicht zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan begründet keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft, der auszugleichen ist, da das Plangebiet bereits bebaut ist und keine wesentliche weitere bauliche Nutzung über den Bestand hinaus möglich ist.

9. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken keine Immissionen ein, die in einem Mischgebiet nicht zulässig sind. Aufgrund der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auch im Bereich der benachbarten Bebauung keine unzulässigen Immissionen zu erwarten.

10. Abwasserbeseitigung

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an die Mischwasserkanalisation der Gemeinde Elsdorf angeschlossen. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser der bereits vorhandenen Bebauung wird der Kläranlage Elsdorf zugeführt. Eine nachträgliche Versickerung oder Verrieselung des unverschmutzten Niederschlagwassers auf den Grundstücken würde einen unverhältnismäßigen technischen und wirtschaftlichen Aufwand erfordern, so dass auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet wurde.

11. Umweltprüfung

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt wird, konnte 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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

12. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3. DIN 4149 ist zu beachten.

13. Maßnahmen, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten

Mit dem Bebauungsplan sind keine bodenordnenden Maßnahmen verbunden. Alle Erschließungsanlagen sind vorhanden.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes entstehen keine Erschließungskosten, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches umzulegen sind.
Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt im Dezember 2008

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