

Stadt Elsdorf



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 109, 1. Änderung

„Heppendorf, Bereich Josef-Feuser-Straße zwischen Burgstraße und der fußläufigen Verbindung zur Widdendorfer Straße“

Gliederung

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Allgemeines**
- 3 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**
- 4 Beschreibung der wesentlichen Planinhalte**
- 5 Flächenbilanz**
- 6 Landschaftsschutz**
- 7 Denkmalschutz**
- 8 Bodenschutz**
- 9 Erdbebenzone**
- 10 Luft und Klima**
- 11 Immissionsschutz**
- 12 Abwasserbeseitigung**
- 13 Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 14 Maßnahmen und 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 vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) 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. 109 „Heppendorf, Bereich Josef-Feuser-Straße zwischen Burgstraße und der fußläufigen Verbindung zur Widdendorfer Straße“ liegt innerhalb der Ortslage Heppendorf und wird begrenzt im Nordwesten durch die Josef-Feuser-Straße, im Nordosten durch den Fußweg zwischen Alefstraße und Josef-Feuser-Straße, der eine Verbindung zur Widdendorfer Straße herstellt, im Südosten durch die Alefstraße und im Südwesten durch die Burgstraße. Das Plangebiet, das fast vollständig bebaut ist, hat eine Größe von ca. 1,7 ha. Es ist in Anpassung an die Vorgaben des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Dorfgebiet (MD) überplant. Der Bebauungsplan ist seit dem 29.06.2007 rechtskräftig.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Auf dem Grundstück in der Josef-Feuser-Straße Nr. 26 soll die im rückwärtigen Bereich vorhandene Bebauung (eine als Bestand vorhandene Remise) zur planungsrechtlichen Absicherung in die überbaubare Fläche einbezogen werden. Der Grundstückseigentümer geht auf Grund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von Nutzungseinschränkungen aus, deshalb soll laut Ratsbeschluss vom 20.04.2010 für diesen Planbereich die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Die angrenzenden Parzellen Nr. 435 und teilweise 436 werden mit in den Änderungsbereich einbezogen, um auch hier eine Bebauung in gleichem Umfang zu ermöglichen.

4. Beschreibung der wesentlichen Planinhalte

Der Änderungsbereich ist ca. 0,17 ha groß und umfasst Teilflächen der Parzellen Gemarkung Heppendorf, Flur 18, Nr. 426, 427 und 436 sowie die Parzelle 435. Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 109 wird ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Es ist aus Immissionsschutzgründen so eingeschränkt, dass die im MD - Gebiet nach der BauNVO allgemein zulässigen Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nicht zulässig sind. Aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ebenfalls weiterhin ausgeschlossen. Die Errichtung von den nach § 5 Abs. 3 BauNVO im MD - Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO würde hier im dörflich geprägten Bereich eine städtebauliche Fehlentwicklung darstellen und wird daher ebenfalls für unzulässig erklärt.

Um eine Wohnnutzung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, die mit dorfgebietstypischen Wirtschafts- und Nebengebäuden bebaut sind, im Sinne gesunder und geordneter Wohnverhältnisse zu regeln, wird für den überwiegenden Teil des Dorfgebietes (MD*) eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Für die in der 1. Änderung zusätzlich ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche ist eine Wohnnutzung ebenfalls ausgeschlossen. Der Änderungsbereich weist überwiegend eine zweigeschossige Bauweise aus, lediglich ein Teilbereich im Nord-Westen der an eine private Verkehrsfläche grenzt sieht eine eingeschossige Bebauung vor. Um die bestehenden Nebenanlagen dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern wird für einen Teilbereich der 1. Änderung, entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungspla-

nes, eine geschlossene Bauweise ausgewiesen. Die Grundflächenzahl entspricht mit 0,6 der Gebietsausweisung Dorfgebiet (MD).

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 109 werden in der 1. Änderung Dachneigungen von 20° - 45° als gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Bauordnung NRW, die in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind, festgesetzt. Diese Regelung gilt nicht für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhandene Dächer. Mit der Festsetzung der Dachneigungen soll dem dörflichen Charakter der Ortslage Heppendorf, die durch geneigte Dachformen (überwiegend Satteldächer) geprägt ist, entsprochen werden.

5. Flächenbilanz

Größe des Änderungsbereiches	ca. 0,17 ha
Dorfgebiet (MD + MD*)	ca. 0,17 ha

6. Landschaftsschutz

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ des Rhein-Erft-Kreises. In diesem Landschaftsplan ist das Plangebiet der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugeordnet und enthält keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Gem. § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass kein Ausgleich für den durch die Bebauungsplanänderung ggf. bedingten Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich wird.

Das Plangebiet ist bebaut bzw. versiegelt oder wird als Gartenland genutzt.

7. Denkmalschutz

Auswirkungen der Planung auf die Belange der Bodendenkmalpflege sind nicht zu erkennen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist jedoch die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist dann abzuwarten.

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8. Bodenschutz

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich ursprünglich um Parabraunerden mit hoher Ertragsfähigkeit bei landwirtschaftlicher Nutzung. Durch die bisherige Bautätigkeit und Flächenversiegelungen sind bereits erhebliche Eingriffe in die Bodenstruktur

erfolgt. Auf der Grundlage der Festsetzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind keine weitergehenden gravierenden Änderungen der Bodenbeschaffenheit zu erwarten.

Hinweise auf Bodenbelastungen (Altlasten) liegen nicht vor.

9. 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 Maßnahmen gegen Naturgewalten wegen der Lage in der Erdbebenzone 3 erforderlich sind. Bei baulichen Maßnahmen ist die DIN 4149 (Fassung April 2005) zu beachten.

10. Luft und Klima

Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, sind spürbare Auswirkungen auf Luft und Klima nicht zu erwarten.

11. Immissionsschutz

Konflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz werden durch die Planung nicht aufgelöst. Es sind auch keine Immissionsschutzprobleme bekannt, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären. Unzulässige Beeinträchtigungen der benachbarten vorhandenen und zukünftig möglichen Bebauung durch den im Änderungsbereich vorhandenen Backshop werden durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren ausgeschlossen.

12. Wasser / Abwasserbeseitigung

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserabstand liegt durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebaus bei über 30 m. Von daher ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 109 ist nahezu vollständig bebaut. Alle Grundstücke sind an die städtische Mischwasserkanalisation angeschlossen, über die sowohl das anfallende Schmutzwasser als auch des Niederschlagswasser zur Kläranlage Kenten abgeleitet wird. Mit der Planänderung wird nur eine zusätzliche Bebauung in geringem Umfang ermöglicht die ebenfalls an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden kann. Eine nachträgliche getrennte Beseitigung des Schmutzwassers über die Kanalisation und des unverschmutzten Niederschlagswassers i. S. des § 51a Landeswassergesetz durch Versickerung oder Verrieselung auf den jeweiligen Grundstücken würde einen unverhältnismäßig hohen technischen Aufwand bedeuten. Eine Festsetzung, die die Versickerung oder Verrieselung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers zwingend vorschreibt, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorgesehen und wird auch für den Änderungsbereich nicht getroffen. Ohne großen technischen und finanziellen Aufwand

kann jedoch das Niederschlagswasser in Zisternen aufgefangen und gesammelt werden und als Brauchwasser - z. B. zur Gartenbewässerung - Verwendung finden.

13. Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Bebauungsplanänderung soll die Nachverdichtung und die Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Heppendorf ermöglicht werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan weder vorbereitet noch begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Daher wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, der gem. § 13a BauGB keiner Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB bedarf.

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

Auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung entstehen keine Kosten für den Ausbau zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen oder Erschließungsanlagen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches abzurechnen wären.

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Aufgestellt im Oktober 2011

Stadt Elsdorf
Der Bürgermeister
FB 3 - Bau, Planung und Immobilienmanagement