

Stadt Elsdorf



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 86 „Elsdorf, Klinkenweg / Oststraße“ 1. Änderung

Stand: 12.10.2018

Begründung

Gliederung

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Aufstellungsbeschluss**
- 3. Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich**
- 4. Derzeitiges Planungsrecht**
 - 4.1 Landes- und Regionalplanung
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Bebauungsplan
- 5. Rechtliche Beurteilung**
- 6. Bestehende Nutzungen / Topographie**
- 7. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 8. Begründung der Planinhalte**
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhenfestsetzungen
 - 8.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
 - 8.4 Verkehr
 - 8.4.1 Verkehrsuntersuchung zur nördlichen Ortsumgebung
 - 8.4.2 Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz
 - 8.4.3 Erschließung des Plangebietes
 - 8.4.4 Ruhender Verkehr
 - 8.5 Grünflächen
 - 8.6 Immissionsschutz
- 9. Denkmalschutz**
 - 9.1 Schutz von Baudenkmalern
 - 9.2 Bodendenkmalschutz
- 10. Klima**
- 11. Boden**
- 12. Erdbebenzone**
- 13. Flächenbilanz**
- 14. Energie / Ver- und Entsorgung**
 - 14.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen
 - 14.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

14.2.1 Derzeitige Entwässerungssituation

14.2.2 Machbarkeitsstudie

15. Belange von Natur und Landschaft

16. Artenschutzprüfung

17. Umweltbelange

18. Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Rechtsgrundlage der Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Elsdorf hat in seiner Sitzung am 10.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Elsdorf, Klinkenweg / Oststraße“, 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

3. Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich im Norden des Stadtteils Elsdorf, südwestlich der Oststraße. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Parzellen Gemarkung Elsdorf, Flur 2, Flurstücke Nr. 440, 441, 822, 823, 824 und 825.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,64 ha.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann dem Bebauungsplanentwurf bzw. dem Übersichtsplan entnommen werden.

4. Derzeitiges Planungsrecht

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes SO – Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen ‚Tennishalle, Reithalle und Pferdestall‘ sowie für den kleineren Teil im Südwesten W – Wohnbaufläche dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der „W-Darstellung“ für Wohnbaufläche angepasst.

4.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 86 „Elsdorf, Klinkenweg / Oststraße“.

Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil SO – Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Tennishalle“ sowie „Reithalle und Pferdestall“ fest.

5. Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² hat oder festgesetzt wird.

Zur Beschleunigung des Verfahrens ist nach § 13a Abs. 2 BauGB ein einstufiges Beteiligungsverfahren vorgesehen, d.h. auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange kann verzichtet und sogleich die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht erforderlich. Das gilt auch für den ökologischen Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5, da die Eingriffe nach § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Elsdorf, Klinkenweg / Oststraße“ dient damit der Nachverdichtung des Innenbereichs für eine Wohnnutzung.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 16.400 m²; die Grundfläche jedoch lediglich ca. 6.000 m². Diese liegt damit weit unterhalb des Grenzwertes der zulässigen Grundfläche von 20.000 m².

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren im Innenbereich handelt, durch das eine Verdichtung von Innenbereichsflächen ermöglicht werden soll, wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben, auch sind keine europäischen Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura -2000-Gebiete) gibt es nicht.

Damit ist die Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB geschaffen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der „W-Darstellung“ für Wohnbaufläche angepasst.

6. Bestehende Nutzungen / Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Osten von der Oststraße,
- im Norden vom Elsdorfer Fließ,
- im Westen von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung an der Herderstraße,
- im Süden von der Straße „Klinkenweg“.

Das Plangebiet ist bis auf ein Stallgebäude unbebaut.

Der Böschungsbereich des Elsdorfer Fließes ist dicht mit Sträuchern und Bäumen bewachsen. Ansonsten liegen die Flächen brach bzw. werden landwirtschaftlich genutzt (intensiver Ackerbau). Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung „Herderstraße“ sind mit Bäumen und Sträuchern zum Plangebiet hin durchgängig bewachsen.

Die westlich und südlich angrenzende Bebauung dient ausschließlich dem Wohnen und ist in zwei- dreigeschossiger Bauweise vorhanden.

Östlich des Plangebietes befinden sich bauliche Anlagen einer ehemaligen Pommes-Frites-Fabrik. Die Gebäude werden zurzeit nicht genutzt. Die Flächen befinden sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 92, der für den Bereich zwischen der K 43 und der B 55n ‚Gewerbegebiet‘ festsetzt. Die Gewerbegebiete sind nach Abstandsliste zu den umliegenden Wohngebieten hin gegliedert.

Das vorhandene Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Der höchste Punkt liegt im Südwesten am Klinkenweg mit 75,80 m üNN. Im Eckbereich des Klinkenweges mit der Oststraße fällt das Gelände geringfügig auf 75,33 m üNN ab. Die tiefsten Punkte befinden sich im Norden des Plangebietes zum Elsdorfer Fließ hin mit Höhen von ± 74,00 m üNN.

7. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 86 „Elsdorf, Klinkenweg / Oststraße“ festgesetzten Sondergebietes entsprechen nicht mehr den Zielen der Stadt Elsdorf für den Standort.

Um die vorhandene Infrastruktur weiterhin nachhaltig nutzen zu können sollen die bisherigen Gebietsfestsetzungen durch die Aufstellung der 1. Änderung überplant und die bisher großflächig festgesetzten Strukturen städtebaulich neu geordnet werden.

Durch die Umwidmung der Fläche von bisher Sondergebiet in Wohnbaufläche erfährt der Siedlungsbereich eine klare räumliche Abgrenzung, die nach Realisierung des Bebauungsplanes bis zur Oststraße von Wohnbebauung geprägt wird.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 sollen zwei verkehrstechnisch voneinander unabhängige Wohnquartiere geschaffen werden. Die Erschließung ist von der Oststraße und von der Straße Klinkenweg geplant.

Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise vor.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind 29 Hauseinheiten vorgesehen. Davon sollen 25 als freistehende Einzelhäuser und 4 Doppelhaushälften errichtet werden.

Auf Grund der Lärmproblematik durch den Verkehrslärm von der Oststraße und unter Berücksichtigung des angrenzenden Gewerbegebietes ist vorgesehen, die Bebauung, die unmittelbar an die Oststraße angrenzt, nur in eingeschossiger Bauweise zuzulassen.

8. Begründung der Planinhalte

8.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die südwestlich des Plangebietes angrenzende Wohnbebauung und gemäß den Zielen der Planung, die Flächen innerhalb des Plangebietes vorrangig für eine Wohnbebauung zu nutzen, setzt der Bebauungsplan als zulässige Art der Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet fest.

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes werden zum einen die Voraussetzungen für die geplante Wohnnutzung geschaffen und zugleich weitere Nutzungsmöglichkeiten, gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO eingeräumt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit **unzulässig** sind.

Die Zielsetzung der Planung, innerhalb des Plangebietes vorrangig die Voraussetzungen für Wohnungen zu schaffen, wäre mit der Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wegen der Großflächigkeit der Anlagen gefährdet. Die Nachbarschaft einer Tankstelle zu Wohnnutzungen wäre zudem wegen der Lichtemissionen und dem zu erwartenden Fahrzeugverkehr problematisch zu beurteilen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhenfestsetzungen

Gemäß den Zielen der Planung und in Anlehnung an die bestehende Struktur im Umfeld des Plangebietes sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ein- und maximal zweigeschossige Gebäude zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosshöhen sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

Die für die geplante Bebauung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Höchstwert des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis max. 40 % der Grundfläche zuzulassen.

Darüber hinaus besteht bei nicht allzu großen Grundstückstiefen und geringen Gebäudebreiten die Gefahr, dass bei geringeren Ausnutzungsziffern eine Bebauung gemäß den Zielen der Planung nicht verwirklicht werden kann.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes sind maximal zweigeschossige Bauungen zulässig. Auf Grund der Lärmproblematik durch den Verkehrslärm von der Oststraße und unter Berücksichtigung des angrenzenden Gewerbegebietes ist die Bebauung, die unmittelbar an die Oststraße angrenzt, nur in eingeschossiger Bauweise zugelassen.

In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden für die WA – Allgemeinen Wohngebiete die maximal zulässigen Gebäudehöhen wie folgt begrenzt:

- bei I -geschossigen Gebäuden bis 9,50 m
- bei II -geschossigen Gebäuden bis 11,00 m

Das festgesetzte Maß für die maximal zulässigen Gebäudehöhen ist so gewählt, dass die angestrebte Wohnnutzung möglich wird. Die Geschoß- und Gebäudehöhen wurden jedoch auf die notwendigen Raumhöhen beschränkt. Hiermit sollen städtebauliche Fehlentwicklungen in der Höhe vermieden werden.

Mit der Definition der Baugrenze und der Beschränkung in der Gebäudehöhe ist zudem die maximal zulässige Gebäudekubatur definiert. Die Festsetzung einer bestimmten Gebäudehöhe soll des Weiteren dazu beitragen der Öffentlichkeit eine bessere Einschätzung der künftigen Gebäudehöhe im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung zu ermöglichen.

Nach den textlichen Festsetzungen dürfen die im Bebauungsplan maximal zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise durch untergeordnete Anlagen wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, überschritten werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der untergeordneten Anlagen oberhalb der zulässigen Gebäudehöhen soll zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten beitragen. Die Alternative hierzu wäre, dass die zulässigen Gebäudehöhen um das Maß von Nebenanlagen erhöht würden. Dies würde jedoch den Zielen der Planung entgegenstehen, da sich die Höhensituation an der vorhandenen Umgebung anpassen soll.

Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen gilt innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA¹ – WA⁵ der im Bebauungsplan festgesetzte Bezugspunkt (BZP) 1 und für die Allgemeinen Wohngebiete WA⁶ – WA⁹ der Bezugspunkt (BZP) 2.

8.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Zielen der Planung die offene Bauweise fest. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird zum einen Einfluss auf die Bau-dichte (lockere Bebauung) genommen sowie zum anderen ein Angebot von verschiedenen Bauformen für die künftigen Bewohner zur Verfügung gestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und im Sinne der Baunutzungsverordnung großzügig umfahren, so dass innerhalb dieser Baugrenzen noch Verschiebungen möglich sind.

Nach den Textlichen Festsetzungen dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten vorderen Baugrenzen durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,0 m und die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen durch Vor- und Terrassendächer, Balkone und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden. Die Erfahrungen aus anderen Plangebietes haben gezeigt, dass einige Jahre nach dem Einzug von den Bewohnern der nachvollziehbare Wunsch nach zusätzlichen Balkonen oder Wintergärten vorgetragen wird. Da dies in der Regel zu Überschreitungen der Baugrenze führt und von der Bauaufsicht nicht befreit werden, wird bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen für die vorgenannten Anlagen zugelassen.

8.4 Verkehr

8.4.1 Verkehrsuntersuchung zur nördlichen Ortsumgehung

Die Gemeinde Elsdorf plant den Bau einer Ortsumgehung und Haupterschließungsstraße im Norden der Ortslagen Elsdorf, Angelsdorf und Esch.

Vor diesem Hintergrund ist von der Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung (IVV) im Jahr 2003 ein Verkehrsgutachten erarbeitet worden, das Erkenntnisse über die voraussichtlichen Verkehrsbelastungen liefern sollte.

Als Ergebnis der durchgeführten Prognosen ist festgestellt worden, dass die neue Straße Belastungen zwischen 4.500 und 13.4000 Kfz/DTV erreichen wird. Insbesondere der Abschnitt zwischen der L 277 und der K 38 wird durch seine Funktion als neue Haupterschließungsstraße durch die neuen Wohnbaugebiete in Anspruch genommen.

Die Prognosedaten der Verkehrsuntersuchung für das Jahr 2010 wurden u.a. als Grundlage für die schalltechnische Bewertung des Straßenverkehrs herangezogen (s. hierzu die Ausführungen unter der Ziffer 8.6).

8.4.2 Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist über die Oststraße und Desdorfer Straße (K 43) sehr gut mit den überregionalen Straßen B 55 / B 477 verbunden.

Der Autobahnanschluss der A 61 „Bergheim/Elsdorf“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km nordöstlich zum Plangebiet.

8.4.3 Erschließung des Plangebietes

Die innere Erschließung des Plangebietes ist sowohl von der Oststraße als auch vom Klinkenweg aus vorgesehen. Hierdurch besteht die Möglichkeit die beiden Teilbereiche unabhängig voneinander zu realisieren und zu erschließen.

Die beiden Planstraßen enden jeweils in Wendepunkten, die so dimensioniert sind, dass diese auch von 3-achsigen Müllfahrzeugen genutzt werden können.

Die beiden Planstraßen sind jeweils bis zur Wendeanlage in einer Breite von 6,0 m in verkehrsberuhigter Bauweise im Mischprofil vorgesehen. Zur Erschließung der geplanten Doppelhäuser sind kurze Stichstraßen mit geringen Verkehrsbreiten geplant. Im Nordosten des Gebietes sieht die Planung zur Erschließung von drei Einzelhäusern eine weitere ca. 30 m lange Stichstraße vor.

Entsprechend der Anregung des Landesbetrieb Straßen NRW wurde im Bereich der Einmündungen der Planstraßen A und B in die Oststraße Sichtfelder (l= 70 m) eingetragen. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis aufgenommen, wonach die im Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecke von jeglichem Bewuchs und von baulichen Anlagen freizuhalten und die Sichtverhältnisse dauerhaft zu gewährleisten sind.

8.4.4 Ruhender Verkehr

Die im Innenbereich geplante Bebauung ist in lockerer, offener Bauweise mit Grundstücken von 350 m² bis zu 700 m² Größe vorgesehen. Die Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, Carports und Garagen) können daher unproblematisch auf den jeweiligen Baugrundstücken bereitgestellt werden.

Im Verlauf der geplanten inneren Erschließung sind zudem an zwei Standorten insgesamt 8 öffentliche Parkplätze für Besucher eingeplant.

8.5 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“

Der Böschungsbereich des Elsdorfer Fließes ist dicht mit Sträuchern und Bäumen bewachsen. In Abstimmung mit dem Erftverband wurde ab dem Böschungsrand ein 3,0 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der zum einen als Schutz für das Gewässer dienen und zum anderen für die Bewirtschaftung des Fließes genutzt werden soll.

8.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Im südöstlichen Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, im Anschluss an den Stichweg der Planstraße B bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze, fest. Im Verlauf dieser Trasse soll das Niederschlagswasser aus dem südlichen Teilgebiet an den RW-Kanal in der Oststraße eingeleitet werden.

8.7 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe der Baugrundstücke zu benachbarten Gewerbebetrieben ist die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich. Des Weiteren waren die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr zu untersuchen.

Das INSTITUT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ GMBH (ABG) wurde mit der Untersuchung beauftragt und hat mit Datum vom 20. März 2015 das Schalltechnische Gutachten vorgelegt.

Die Lärmsituation im Untersuchungsgebiet bezüglich des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen wird im Einzelnen bestimmt durch die Oststraße, die B 55, die K 38, den Klinkenweg und die K 43 ‚Desdorfer Straße‘. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass durch den Verkehrslärm von den vorgenannten Straßen die Orientierungswerte der DIN 18005 (WA-Gebiet) tags und nachts zum Teil deutlich überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (WA-Gebiet) nachts werden ebenfalls teilweise überschritten.

Im Hinblick auf das angrenzende lärmrelevante Gewerbe zeigen die Ergebnisse, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 (WA-Gebiet) als auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (WA-Gebiet) tags unterschritten werden. Im Nachtzeitraum ist teilweise mit einer Überschreitung sowohl der Orientierungswerte der DIN 18005 (WA-Gebiet) als auch der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (WA-Gebiet) zu rechnen.

Der Gutachter empfiehlt im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festzusetzen und für die jeweiligen Bereiche die erforderlichen Schalldämm-Maße für die Außenbauteile festzusetzen. Der Anregung des Gutachters wird gefolgt. In dem Bebauungsplan-Vorentwurf wurden die Lärmpegelbereiche aus dem Gutachten übernommen.

Zum Schutz der Schlafräume und der Kinderzimmer wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Anforderungen an die Belüftung aufgenommen. Danach sind Schlafräume bevorzugt an den lärmquellenabgewandten Fassaden anzuordnen bzw. ist die Belüftung innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV durch ein schallgedämmtes Lüftungssystem (z.B. Schalldämmlüfter) sicherzustellen.

Darüber hinaus wurde der Empfehlung der Gutachter gefolgt und entlang der Oststraße eine 2,0 m hohe Schallschutzwand, über der Oberkante der Fahrbahn der Oststraße, festgesetzt. Diese Schallschutzwand ist so herzustellen, dass sie ein Schalldämmmaß von mindestens 25 dB aufweist. Die Wandseite zur Oststraße ist hochabsorbierend mit einem Absorptionsgrad nach DIN EN 1793-1: ≥ 4 dB auszuführen (z.B. Gabionenwand).

9. Denkmalschutz

9.1 Schutz von Baudenkmalern

Im Plangebiet sind keine erhaltenswerten Gebäude vorhanden, so dass Belange des Baudenkmalschutzes nicht betroffen sind.

9.2 Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu benachrichtigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die

Weisungen des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland zum Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

10. Klima

Durch die zu erwartenden Baumaßnahmen sind nur lokalklimatische Effekte (Überwärmung durch Versiegelung) zu erwarten. Dadurch entstehen keine nachhaltigen Veränderungen der Belüftungsfunktion.

11. Boden

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

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

13. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca.	1,64 ha
davon		
• WA – Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,40 ha
• Öffentl. Verkehrsflächen	ca.	0,21 ha
• Grünflächen	ca.	0,03 ha

14. Energie / Ver- und Entsorgung

14.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss für das Bebauungsplangebiet ergänzt werden.

14.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

14.2.1 Derzeitige Entwässerungssituation

Im angrenzenden Klinkenweg und in der angrenzenden Oststraße befinden sich bereits Kanäle. Im Klinkenweg handelt es sich um einen kommunalen Kanal DN 500, der als Mischwasserkanal genutzt wird. Dieser Kanal mündet in einen Mischwasserkanal DN 1400 in der Oststraße, der zu einem Regenüberlaufbecken führt. Ferner befindet sich in der Oststraße ein weiterer Kanal. Hierbei handelt es sich um einen Regenwasserkanal DN 1500, der am Ende der Oststraße in das Elsdorfer Fließ mündet. Die hydraulischen Berechnungen der Stadt Elsdorf für den Mischwasserka-

nal DN 1400 in der Oststraße weisen eine freie Abflusskapazität in Höhe von 15 l/s aus. Somit muss im Falle einer Einleitung von Abwasser in diesen Kanal eine Drosselung des Abflusses aus dem Neubaugebiet auf 15 l/s erfolgen.

14.2.2 Machbarkeitsstudie

Im Rahmen der Planaufstellung ist eine Machbarkeitsstudie erstellt worden (BERGER Ingenieure, Düren, Juni 2018), die aufzeigen soll, wie das Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet abgeführt werden kann.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist in zwei Abschnitten (Teilgebiet A und Teilgebiet B) vorgesehen.

Neben dem Niederschlagswasser wurde auch das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser betrachtet. Bei rd. 29 Wohneinheiten mit jeweils 4 Personen ergeben sich rd. 116 Einwohner, die später im Baugebiet leben werden. Bei einem Schmutzwasseranfall von 4 l/(s *1000 E), der gemäß DWA A-118 angenommen wird, ergibt sich ein Schmutzwasserabfluss von rd. 0,5 l/s, der bei den Rohrdimensionierungen berücksichtigt werden muss. Ein Anschluss an den Mischwasserkanal ist jedoch in der ermittelten Menge von 0,5 l/s uneingeschränkt möglich.

Bezüglich der Abwasserentsorgung wurden mehrere Varianten untersucht. Von den Gutachtern wird als Grundlage für die Entwässerung die Variante 1 empfohlen.

Danach ist der Bau eines Trennsystems vorgesehen. Der vollständige Niederschlagsabfluss aus beiden Teilgebieten wird ohne Rückhaltung in das Elsdorfer Fließ eingeleitet. Das Regenwasser aus dem südlichen Teil des Plangebietes (Teil B) wird über einen öffentlichen Fußweg/bzw. öffentliche Grünfläche an den RW-Kanal DN 1500 in der Oststraße angeschlossen. Das Teilgebiet A kann ebenfalls direkt an den RW-Kanal DN 1500 in der Oststraße angeschlossen werden. Zusätzlich zu den RW-Kanälen im Baugebiet sind SW-Kanäle im Baugebiet zu bauen, die an den MW-Kanal im Klinkenweg bzw. der Oststraße angeschlossen werden müssten. Die bei dieser Lösung erforderlichen Kreuzungen anderer Kanäle wurden untersucht und sind möglich.

Die Planung folgt den Empfehlungen der Machbarkeitsstudie wonach die Entwässerung des Plangebietes, wie zuvor beschrieben, auf der Grundlage der Variante 1 durchgeführt werden soll.

15. Belange von Natur und Landschaft

Schutzgebiete nach §§ 20 - 23 Landschaftsgesetz NRW sind von der Planung nicht betroffen.

Da es sich bei dem Änderungsverfahren um ein Planverfahren für die Innenentwicklung der Städte gemäß § 13a Baugesetzbuch handelt, sind, wie unter Ziffer 5 dargelegt, kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes sind allerdings auch in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen und zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind nachfolgend dargelegt (s. hierzu die Ausführungen unter den Ziffern 16 + 17).

16. Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Auswirkungen u.a. auf Tiere zu berücksichtigen. Den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG ist durch eine Artenschutzprüfung I (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, September 2016) und Artenschutzprüfung II (SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, Dezember 2016) gefolgt worden.

Im Februar 2016 wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit ein auffälliges Gebäude abgerissen und der vorhandene Gehölzaufwuchs vor Beginn der Brut- und Aufzuchtzeit entfernt. Zu diesem Zeitpunkt war im Zuge der Vorbereitung der Bebauungsplanänderung die Artenschutzprüfung Stufe I durchgeführt worden, bei der ein potentielles Vorkommen einzelner Arten nicht völlig ausgeschlossen worden ist.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe II ist geprüft worden, ob artenschutzrechtliche Tatbestände auszuschließen sind. Vorsorglich wurde geprüft, ob solche durch das Beräumen von Teilen der Fläche im Februar 2016 hätten ausgelöst werden können und welche Folgen dies hervorgerufen hätte.

Durch die in den textlichen Festsetzungen aufgenommene zeitliche Begrenzung der Abrissarbeiten der vorhandenen Scheune und die ggf. Entfernung weiterer Gehölze/Vegetation außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (d.h. Anfang Oktober bis Ende Februar) können Verletzungen / Tötungen von Individuen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Die Artenschutzprüfung kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass für die im Betrachtungsraum vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

17. Umweltbelange

Im ‚beschleunigten Verfahren‘ nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert - sofern sie nicht zu vermeiden sind - ausgeglichen werden. Eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen erkennbar:

- Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Auch gesetzlich geschützte Biotop-, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebietsausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² - wie im vorliegenden Fall - Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ist durchgeführt worden.
Durch die zeitliche Begrenzung der Abrissarbeiten der vorhandenen Scheune und die ggf. weitere Entfernung weiterer Gehölze/Vegetation außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (d.h. Anfang Oktober bis Ende Februar) können Verletzungen / Tötungen von Individuen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude/Kulturgüter vorhanden. Auch Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht zu erwarten. Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden daher nicht gesehen.
Grundsätzlich wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) hingewiesen. So sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

18. Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten

Der Stadt Elsdorf entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch den Eigentümer der Grundstücksfläche erstellt. Der Investor wird sich im weiteren Verfahren in einem noch abzuschließenden Vertrag mit der Stadt Elsdorf zur Herstellung und kostenfreien Übergabe der Erschließungsmaßnahmen verpflichten.

Aufgestellt im Oktober 2018

Stadt Elsdorf
Der Bürgermeister