

**Gemeinde Elsdorf**

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 94**  
**„Elsdorf, ehemalige Bahntrasse zwischen Köln-Aachener**  
**Straße und Gladbacher Straße sowie Maarstraße und**  
**Nollstraße“**

**1. Allgemeines**

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Elsdorf und ist ca. 9 ha groß. Es wird im Norden begrenzt durch die Gladbacher Straße, im Süden durch die Köln – Aachener Straße bzw. den Mausweg, im Osten die Maarstraße und im Westen die Nollstraße.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bebaut.

Durch das Gemeindegebiet Elsdorf und auch durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlief in Nord – Südrichtung bis zur Stilllegung im Jahre 1995 die Bahnlinie Düren – Bedburg.

In dem seit dem 31.05.1978 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan sind die ehemalige Bahntrasse und der Bahnhof Elsdorf als Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Nach der endgültigen Einstellung des Bahnbetriebes und der Entwidmung kann nun auf der ehemaligen Bahntrasse eine andere Nutzung erfolgen.

Im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes, die am 30.01.2002 durch die Bezirksregierung in Köln genehmigt worden ist, wurden das ehemalige Bahnhofsgelände und der Teilabschnitt der Bahntrasse zwischen Köln – Aachener Straße und Gladbacherstraße neu überplant. Die übrige Bahntrasse wird im Rahmen der in Arbeit befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der zukünftig vorgesehen Nutzung entsprechend ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 94 wurde aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der 24. Änderung entwickelt.

*In der Zeit vom 10.03.03 hat der Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen im Rahmen der Offenlage haben dazu geführt, dass der*

*Bebauungsplan durch Beschluss des Ausschusses für Bau und Planung des Rates der Gemeinde Elsdorf vom 15.07.03 im Bereich des Mischgebietes auf der ehemaligen Bahntrasse an der Gladbacher Straße / Jugendstraße durch Zurücknahme der straßenseitigen Baulinie / Baugrenze, Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe und einer auch mit Nebenanlagen und Garagen nicht bebaubaren Fläche entlang der Jugendstraße / Gladbacher Straße geändert wurde. Diese Änderung bedingt eine erneute Offenlage. Es wurde bestimmt, dass im Rahmen dieser Offenlage nur zu den geänderten Planinhalten Anregungen vorgebracht werden können.*

*Die aus den Änderungen resultierenden Ergänzungen der Begründung wurden durch Kursivschrift kenntlich gemacht und hellgrau hinterlegt. Entfallende Textpassagen sind dunkelgrau markiert.*

## **2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Gemeindliches Planungsziel ist es, im Ortskern von Elsdorf die ca. 0,8 ha große „Brachfläche“ der ehemaligen Bahntrasse zwischen Köln – Aachener Straße und Gladbacher Straße als öffentliche Grünfläche zur Durchgrünung und zur weiteren Erschließung von Bauflächen zu nutzen.

Mit der Erschließung der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke an der Maarstraße stehen zusätzliche Baugrundstücke in einer Gesamtgröße von ca. 1,1 ha innerhalb der Ortslage zur Verfügung, so dass mit dem Bebauungsplan durch Verdichtung der vorhandenen Bebauung insbesondere auch dem Belang des Freiraumschutzes entsprochen werden kann, da für die hier zukünftig zulässige Bebauung keine Freiflächen im Außenbereich am Rande der Ortslagen beansprucht werden.

Durch zusätzliche Anpflanzungen, die Anlage eines Spielplatzes und einer Fußwegeverbindung zwischen Jugendstraße/Gladbacher Straße und Köln – Aachener Straße soll neben der geplanten Erschließungsstraße ein attraktiver Grünzug geschaffen werden, der die Wohnqualität innerhalb der Ortslage verbessert.

Die östlich der Nollstraße vorhandene Bebauung an der Jugendstraße, der Gottlieb – von – Langen – Straße und der Klockstraße wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um hier die vorhandene verkehrsmäßige Erschließung und Bebauung festzuschreiben und mögliche Planungskonflikte aufzuzeigen.

## **3. Beschreibung und Begründung der wesentlichen Planinhalte**

Im Bebauungsplan festgesetzt wird auf der ehemaligen Bahntrasse eine etwa 310 m lange und 7,0 m breite Stichstraße angrenzend an die rückwärtigen Grenzen der zur Maarstraße bebauten Parzellen, die als verkehrberuhigter Bereich ausgebaut werden soll.

Innerhalb der Verkehrsfläche soll zu den zu erschließenden Grundstücken einseitig ein Gehweg angelegt werden. Die Verkehrsfläche ist so bemessen, dass auch innerhalb des Straßenraumes Parkplätze angelegt werden können.

Die Stichstraße endet in Höhe der Jugendstraße mit einem Wendepplatz. Sie dient der Erschließung der östlich angrenzenden bzw. der nördlich des Wendepplatzes gelegenen

Grundstücksflächen, für die ihrer vorgesehenen Nutzung entsprechend allgemeines Wohngebiet (WA) für eine max. zweigeschossige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen wird.

Die bandartige überbaubare Fläche östlich der Planstraße ist ca. 155 m lang und 16 m tief. Sie wird durch Baugrenzen festgelegt. Aufgrund der teilweise sehr schmalen Grundstücke ist eine bauliche Nutzung häufig nur möglich durch eine Zusammenlegung zweier oder mehrerer Grundstücke. Eine zunächst vorgesehene Ausweisung eng begrenzter Baufenster für Einzel-, Doppelhäuser oder auch einer Hausgruppe wurde wieder verworfen, da erkennbar war, dass die in der Planung vorgesehenen Grenzbebauungen oder Grundstücksvereinigungen aus den verschiedensten Gründen nicht immer realisierbar sein würden. Die ursprünglich vorgesehene Anordnung der Baufenster ist noch in den Anlageplänen zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu erkennen. Die Ausweisung der bandartigen Baufläche führt wegen des unveränderten Maßes der baulichen Nutzung und der Festsetzung der Bauweise nicht zu einer Verdichtung der zukünftigen Bebauung gegenüber der ursprünglich angedachten Planung. Insofern ist die Änderung der überbaubaren Flächen für den landschaftspflegerischen Fachbeitrag auch nicht von Bedeutung.

Die Ausweisung einer geschlossenen Bauweise würde zu einer vollständigen, riegelartigen Überbauung der Grundstücke führen und keine Garagen und Stellplätze, die üblicherweise in den seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude errichtet werden, zulassen.

Nördlich des geplanten Wendeplatzes wurde ebenfalls eine zusammenhängende überbaubare Fläche in einer Länge von ca. 37 m über alle an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgelegt, da hier u.a. extrem schmale Grundstücke überplant werden, die auch nur nach einer Grundstückszusammenlegung bebaut werden können.

Zur Abrundung dieser Baufläche wird ein Teilstück aus der ehemaligen Bahntrasse als allgemeines Wohngebiet ( ca. 145 m<sup>2</sup>) ausgewiesen.

Für die zukünftige Bebauung an der Planstraße wird die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf 11m, bezogen auf die Höhe der Straße vor dem jeweiligen Gebäude, beschränkt. Die max. Fußbodenhöhe wird bezogen auf die Straßenhöhe mit 0 – 0,50 m festgesetzt, da die zukünftigen Baugrundstücke in der Regel tiefer als die ausgebaute Straße liegen werden. Mit diesen Höhenfestsetzungen sollen im Sinne einer städtebaulich geordneten Bebauung angepasste Gebäudehöhen erreicht werden und Gebäude mit Hauseingängen unter Straßenniveau oder Kellergeschosse, die nahezu vollständig über der Geländeoberfläche liegen, ausgeschlossen werden.

Planungsziel ist es u.a. mit der geplanten, nur einseitig anbaufähigen Stichstraße möglichst viele Baugrundstücke wirtschaftlich und städtebaulich sinnvoll zu erschließen und damit der weiterhin großen Nachfrage nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet und insbesondere im Siedlungsschwerpunkt Elsdorf zu entsprechen.

Im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße in die Köln-Aachener Straße wird unter Berücksichtigung der hier bereits vorhandenen Geschäfts- und Wohnhausbebauung Mischgebiet (MI) für eine im bisher unbebauten Bereich max. zweigeschossige und in dem bebauten Bereich zur Einmündung der Maarstraße hin max. dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Zur Maarstraße wird entsprechend der hier vorhandenen Bebauung geschlossene Bauweise ausgewiesen, in dem noch nicht bebauten Bereich zum Mausweg hin offene Bauweise in Anpassung an die angrenzende Bebauung.

Aus städtebaulichen Gründen wird westlich der Erschließungsstraße an der Köln-Aachener Str.- insbesondere für den noch unbebauten Bereich auf der Bahntrasse - straßenseitig eine Baulinie festgesetzt, mit der hier an der Hauptgeschäftsstraße eine Bauflucht zwingend vorgegeben werden soll.

(Das Gleiche gilt für die auf der Bahntrasse angrenzend an die Gladbacher Straße zusätzlich festgesetzte überbaubare Fläche, die zur Einhaltung der hier das Ortsbild bestimmenden Bauflucht straßenseitig ebenfalls durch eine Baulinie begrenzt wird.)

*Für das an der Gladbacher Straße im Bereich der Bahntrasse zusätzlich ausgewiesene Mischgebiet wird die straßenseitige Begrenzung der überbaubaren Fläche in Verlängerung der Gebäudefront des auf dem angrenzenden bebauten Grundstück ( Haus Nr. 95) vorhandenen Wohnhauses festgesetzt.*

*Durch das Zurückspringen der Bauflucht soll im Bereich der Einmündung der Jugendstraße eine Verbesserung der Sichtbezüge und der Lichtverhältnisse durch geringere Verschattung für die vorhandenen Bebauung erreicht werden.*

*Um dieses Ziel zu erreichen wird auch die max. Firsthöhe für die zukünftig mögliche Bebauung im Bereich der Bahntrasse an der Gladbacher Straße auf max. 9,0 m beschränkt und entlang der Jugendstraße und der Gladbacher Straße in der besonders ausgewiesenen Fläche festgesetzt, dass hier Nebenalgen und Garagen, die grundsätzlich auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig sind, nicht errichtet werden dürfen.*

*Die im Änderungsbereich vorhandene Garagenanlage ist im Mischgebiet weiterhin zulässig.*

Durch eine platzartige Aufweitung der geplanten Verkehrsfläche im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen des Hauses Klockstraße Nr. 20 wird eine zusätzliche Baufläche erschlossen, mit der die vorhandene Bebauung städtebaulich sinnvoll abgerundet werden kann.

Die verbleibende Fläche der ehemaligen Bahntrasse wird als öffentliche Grünfläche mit dem Planzeichen „Parkanlage“ ausgewiesen und soll durch zusätzliche Bepflanzungen ökologisch aufgewertet werden. Neben Ausgleichsfunktionen für den durch den Straßenbau und die zusätzliche Bebauung im Plangebiet bedingten Eingriffe in den Natur und Landschaftshaushalt soll die Grünanlage Naherholungsfunktionen übernehmen.

Der Grünzug, der sich durch das gesamte Plangebiet zieht, ist im Mittel 10 -15 m breit. Innerhalb der Grünfläche wird in Höhe der Jugendstraße ein Kinderspielplatz in Verbindung mit einer Parkanlage in einer Größe von ca. 700 m<sup>2</sup> festgesetzt, da hier in der zukünftigen Grünanlage ein gefahrloses Spielen möglich ist, die Grünfläche an dieser Stelle mit ca. 22 m ihre größte Breite aufweist, der nächst gelegene Spielplatz mehr als 300 m entfernt liegt, aufgrund der vorhanden und der geplanten Wohnbebauung der Bedarf erkennbar ist und insbesondere von Anliegern der Jugendstraße die Forderung nach wohnungsnahen Spielmöglichkeiten auf der ehemaligen Bahntrasse erhoben wurde. Die eigentliche Spielfläche wird etwa 250 m<sup>2</sup> groß angelegt.

Die zukünftige Grünfläche bildet zwischen der geplanten Stichstraße und der vorhandenen Bebauung westlich der Bahntrasse eine „Pufferzone“, die direkte Beeinträchtigungen

durch die geplante Anliegerstraße ausschließt. Das Verkehrsaufkommen auf der geplanten Straße, durch die etwa 25 Wohnhäuser erschlossen werden können, wird ohnehin sehr gering sein.

Eine direkte Zufahrt von der Jugendstraße und der Klockstraße zur zukünftigen Erschließungsstraße ist durch die trennende Grünfläche nicht möglich. Damit wird Durchgangsverkehr im Plangebiet ausgeschlossen. *Beim Ausbau der Erschließungs- und Grünanlagen soll jedoch eine Notdurchfahrt im Bereich der Jugendstraße für Rettungsfahrzeuge berücksichtigt werden.*

Im Einmündungsbereich der Planstraße in die Köln-Aachener-Straße wird die öffentliche Grünfläche als straßenbegleitendes Grün in einer Breite von ca. 3,0 m auf der Ostseite der Erschließungsanlage weitergeführt und damit eine direkte Anbindung der Grünanlagen an die Köln-Aachener Straße und den auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände geplanten Parkplatz erreicht werden.

Die vorhandene Bebauung an der Maarstraße und an der Gladbacher Straße wird entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet ausgewiesen. Mit der Festsetzung der geschlossenen, max. zweigeschossigen Bauweise und überbaubaren Flächen, die den Bestand berücksichtigen, wird hier die vorhandene Situation festgeschrieben.

Auf der Parz. Nr. 35 (Haus Maarstr. Nr. 19), befindet sich im rückwärtigen Bereich die Halle einer Schreinerei in einer Bautiefe, die über das Maß der baulichen Nutzung auf den angrenzenden Grundstücken erheblich hinausgeht. Damit hier bei einer Betriebsaufgabe im rückwärtigen Bereich nicht eine städtebaulich unerwünschte Wohnnutzung erfolgen kann, wird das Wohnen in dem mit der Halle bebauten Grundstücksbereich ausgeschlossen.

Die unmittelbar an die Schreinerei angrenzenden Grundstücksbereiche, die zukünftig durch die Planstraße erschlossen werden, sind als Mischgebiet festgesetzt, da hier in dem durch den Betrieb geprägten Bereich die Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer nicht störender Gewerbebetriebe besteht. In diesem Mischgebiet ist jedoch auch die Wohnnutzung nicht ausgeschlossen.

Zur Ermittlung und Beurteilung der Immissionen aus dem Schreinereibetrieb wurde ein schallimmissionstechnischer Fachbeitrag erstellt, der zu dem Ergebnis kommt, dass die Immissionsgrenzwerte in dem geplanten Wohn- und Mischgebiet eingehalten werden.

Für den Mischgebietsbereich Maarstraße / Köln – Aachener Straße ist entsprechend der vorhandenen Bausubstanz eine max. dreigeschossige Bebauung vorgesehen.

Für den rückwärtigen, mit Nebenanlagen und Garagen bebauten Grundstücksbereich auf den sehr tiefen Parzellen Nr. 41 und 377 (Haus Köln – Aachener Str. Nr. 164 und 162) wird ebenfalls, um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden, Wohnbebauung ausgeschlossen.

Mischgebiet wird auch im Bereich Gladbacher Straße, Jugendstraße, Nollstraße festgesetzt, da sich hier Gewerbebetriebe befinden, die in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig wären. Gleichzeitig wird mit dieser Ausweisung berücksichtigt, dass dem Mischgebiet gegenüber die Festhalle, eine Schießanlage und der Busbahnhof liegen und nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch diese Anlagen zeitweise die im WA – Gebiet zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Mit dem Bebauungsplan werden hier keine neuen Baurechte geschaffen.

Das Mischgebiet wird auch hier so gegliedert, dass nur jeweils zu den Erschließungsstraßen hin Wohnbebauung zulässig ist, um innerhalb der für das Mischgebiet typischen tiefen überbaubaren Flächen in den rückwärtigen Bereichen Wohngebäude als Hinterbebauung auszuschließen.

Für den übrigen ebenfalls bebauten Bereich westlich der Bahntrasse bis zur Nollstraße sieht der Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet mit in der Regel 16 m tiefen überbaubaren Flächen für eine bis zu zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise vor. Nach der Baunutzungsverordnung sind Nebenanlagen und Garagen – *sofern sie nicht durch besondere Festsetzung ausgeschlossen werden* - grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, so dass vorhandene Nebenanlagen insbesondere auf den rückwärtigen Grundstücksflächen nicht in die überbaubaren Flächen einbezogen wurden.

Der vorhandenen Wohnbebauung an der Nollstraße zwischen Jugendstraße und Gottlieb-von-Langen-Straße liegt der gemeindliche Bauhof gegenüber. Der Betriebshof ist durch die Gebäudeanordnung und massive Mauern so abgeschirmt, dass unzulässige Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten in der Regel nicht auftreten. Zusätzliche Wohnbebauung über den derzeitigen Bestand hinaus wird durch den Bebauungsplan auch in diesem Bereich nicht ermöglicht.

Durch örtliche Bauvorschriften wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes - insbesondere auch für den neu zu bebauenden Bereich an der geplanten Erschließungsstraße - festgesetzt, dass mit Ausnahme von untergeordneten Nebenanlagen und Garagen im Plangebiet geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20° - 45° zulässig sind. In den Bereichen, die bereits Bebauung mit Flachdächern in größerem Umfang aufweisen und in den rückwärtigen Bereichen der Mischgebiete, in denen Wohnnutzung ausgeschlossen ist, werden Dachneigungen von 0°- 45° festgesetzt.. Ausnahmen von diesen Regeln gelten für bestehende Gebäude. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine Anpassung der Dächer an das jeweilige Nachbarhaus vorzusehen.

Dachgauben sind im Plangebiet mit einer max. Länge bis zu Hälfte der Trauflänge zulässig. Auch hier gelten wieder Ausnahmen für die vorhandene Bebauung, die Bestandsschutz genießt.

Durch die örtlichen Bauvorschriften, zu denen auch der Ausschluss bestimmter Baumaterialien zählt, sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild verhindert werden.

### **3. Belange von Natur und Landschaft**

Der Planbereich liegt innerhalb der Ortslage Elsdorf und somit nicht im Festsetzungsgebiet eines Landschaftsplanes.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfasst bereits bebaute Grundstücke, deren Gebäudebestand durch entsprechende überbaubare Flächen festgeschrieben wird. Innerhalb der bebauten Bereiche sind nur geringfügige bauliche Erweiterungen möglich, die auch ohne den Bebauungsplan zulässig wären, so dass hier durch den Bebauungsplan bedingt kein weiterer Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt.

Die genaue Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist dem als Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen. Danach soll ein Teil des Ausgleichs durch eine ökologische Aufwertung der auf der ehemaligen Bahntrasse festgesetzten Grünfläche erfolgen. Der darüber hinaus erforderliche Ausgleich ( 5.315 m<sup>2</sup> Fläche) wird mit der in Verlängerung des Birkenweges (Kaninhütte) in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Erftkreises im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe bereits ökologisch aufgewerteten Fläche verrechnet.

Der auf die neu auszubauenden Verkehrsflächen (Planstraße) entfallende Anteil an den Ausgleichsflächen beträgt 1.508 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der ehemaligen Bahntrasse festgesetzten Fläche mit dem Buchstaben **A** bestimmt. Die mit dem Buchstaben **B** gekennzeichneten Flächen sowie die dem Bebauungsplan zugeordnete Fläche der Ausgleichbepflanzung im Bereich Kaninhütte werden als Ausgleich für die auf der Grundlage des Bebauungsplanes mögliche zusätzliche Bebauung im Plangebiet festgesetzt.

*Die nach der ersten Offenlage durchgeführten Änderungen des Bebauungsplanes bedingen keine Änderung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.*

## **5. Abwasserbeseitigung**

Der bereits bebaute Teilbereich des Plangebiet ist an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen, über die auch das unverschmutzte Niederschlagswasser abgeleitet wird. Eine nachträgliche Trennung des auf den Grundstücken anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers im Sinne des § 51a Landeswassergesetzes NRW mit der hier für das Niederschlagswasser geforderten Versickerung, Verrieselung oder ortsnahen Einleitung in ein Gewässer würde einen technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßigen Aufwand erfordern, so dass grundsätzlich die Voraussetzungen zur Anwendung des § 51a Abs. 4 LWG gegeben sind.

Die Abwasserbeseitigung der zukünftigen Baugrundstücke erfolgt über einen noch zu bauenden Mischwasserkanal in der geplanten Erschließungsstraße. Dieser Mischwasserkanal wird an die vorhandene Kanalisation in der Köln-Aachener-Straße und in der Jugendstraße angeschlossen. Das gesamte Abwasser wird über das gemeindliche Kanalnetz der Kläranlage Elsdorf zugeführt.

Die neu zu entwässernden Baugrundstücke sind im (Kanal-) Netzplan der Gemeinde Elsdorf, der am 25.02. 1999 (Az. 54-2-3.1- (3,4) – 10- 2683 – ra) von der Bezirksregierung als zuständigen Aufsichtsbehörde zustimmend zur Kenntnis genommen wurde, enthalten. Bei der Berechnung und beim Ausbau der Kanalisation des in diesem Plan dargestellten Einzugsbereiches wurde davon ausgegangen, dass das aus dem Plangebiet anfallende Abwasser – einschließlich des unverschmutzten Niederschlagswassers – in die vorhandenen Mischwasserkanäle eingeleitet und der Kläranlage Elsdorf zugeführt wird. Entsprechend dimensioniert sind die vorhandenen Abwasserbeseitigungsanlagen.

Im Bebauungsplan wird daher nicht festgesetzt, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln ist. Jedoch schließt die Entwässerungssatzung der Gemeinde nicht aus, dass bei Vorliegen geeigneter

Im Bebauungsplan wird daher nicht festgesetzt, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln ist. Jedoch schließt die Entwässerungssatzung der Gemeinde nicht aus, dass bei Vorliegen geeigneter Bodenverhältnisse und ausreichend großer Grundstücke das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert oder verrieselt wird. Die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Erftkreises ist dazu einzuholen.

## **6. Altlasten**

Bedingt durch den Bahnbetrieb war im Plangebiet das Vorhandensein von Altlasten grundsätzlich nicht auszuschließen. Eine von der Gemeinde Elsdorf in Auftrag gegebene Untersuchung, die an mehreren Stellen im Bereich der ehemaligen Bahntrasse durchgeführt wurde, kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass eine sanierungsbedürftige Schadstoffbelastung nicht gegeben ist.

## **7. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie und weiterer EG – Richtlinien zum Umweltschutz in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wurden auch das Baugesetzbuch und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geändert.

Danach sind gem. Anlage 1 zum UVPG u.a. Städtebauprojekte im bisherigen Außenbereich mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr UVP – pflichtig bzw. zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und weniger als 100.000 m<sup>2</sup> ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Da diese Schwellenwerte durch die zusätzliche Bebauung mit einer Gesamtfläche von etwa 11000 m<sup>2</sup> ( Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO < 6.000 m<sup>2</sup>) nicht erreicht werden und das gesamte Plangebiet ohnehin innerhalb der Ortslage liegt, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nicht erforderlich.

## **8. Maßnahmen, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten der Erschließung**

Die ehemalige Bahntrasse, auf der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans eine parkähnliche Grünanlage mit einem Spielplatz angelegt werden soll, befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Auf der Bahntrasse ist auch der überwiegende Flächenanteil der geplanten Erschließungsstraße ausgewiesen. Der abknickende nördliche Bereich der Planstraße liegt auf privaten Grundstücksflächen, die die Gemeinde zu erwerben beabsichtigt.

Aufgrund der Zuschnitte der angrenzenden Grundstücke und der festgesetzten überbaubaren Flächen ist in der Regel eine Bebauung ohne Umlegungsverfahren möglich. In den Bereichen mit extrem schmalen Grundstückszuschnitten ist eine Einigung unter den benachbarten Grundstückseigentümern herbeizuführen. Es ist nicht beabsichtigt, ein formelles Umlegungsverfahren durchzuführen.

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten für den Ausbau der Erschließungsanlagen und der Grünfläche werden sich (ohne Grundstückskosten) auf ca. 400.000 Euro belaufen.

Die Erschließungskosten und die erstattungsfähigen Kosten für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches umgelegt.

### **9. Kampfmittelräumung**

*Nach der Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln wurde festgestellt, dass im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Daher ist es erforderlich, dass jedes zukünftige Bauvorhaben im Bereich der ehemaligen Bahntrasse dem Kampfmittelräumdienst angezeigt wird.*

Aufgestellt im Dezember 2002

*Geändert im Juli 2003*

Gemeinde Elsdorf

Der Bürgermeister

Fachbereich IV - Bauen, Planung und Umwelt