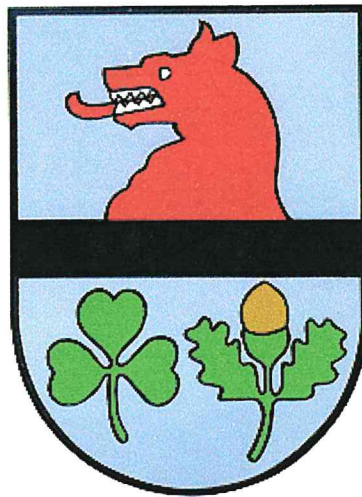


Gemeinde Elsdorf



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 81

„Angelsdorf, Teilbereich ehemalige Hofanlage Ecke Frankenstraße / Mauritiusweg“

Die Begründung besteht aus den Teilen:

- A. Begründung und Erläuterung der Planung**
- B. Umweltbericht**

A. Begründung

Gliederung

- 1. Rechtsgrundlage**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Landesplanerische Vorgaben – Flächennutzungsplan**
- 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 5. Beschreibung der wesentlichen Planinhalte**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Immissionsschutz**
- 8. Denkmalschutz**
- 9. Landschaftsschutz**
- 10. Gewässerschutz**
- 11. Bodenschutz**
- 12. Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 13. Abwasserbeseitigung**
- 14. Besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich**
- 15. Maßnahmen zu Verwirklichung des Bebauungsplanes**

1. Rechtsgrundlage

Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) 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. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Angelsdorf im Bereich zwischen *Mauritiusweg*, *Frankenstraße*, *Mausweg* und *Escher Bach*.

Das Plangebiet wird im Nordosten begrenzt durch die Straße *Mauritiusweg* und im Südosten durch die *Frankenstraße*. Im Nordwesten bildet *der Escher Bach* die Plan-
grenze.

Das Plangebiet ist ca. 1,3 ha groß.

Im Plangebiet liegt eine alte Hofanlage (Bau- und Bodendenkmal „Burg Angelsdorf“), deren Ursprung auf einen ehemaligen Rittersitz zurück geht. Der südlich an die vorhandenen Gebäude angrenzende Bereich wird derzeit als Abstellplatz für Wohnwagen genutzt. Bei den übrigen Flächen handelt es sich überwiegend um Grünland ohne erhaltenswerten Gehölzbestand.

3. Landesplanerische Vorgaben – Flächennutzungsplan

Die Ortslage Angelsdorf ist im verbindlichen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, TA Köln als allgemeiner Wohnsiedlungsbereich festgesetzt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf weist den Planbereich als gemischte Baufläche (M) aus. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsschwerpunktes Elsdorf / Angelsdorf / Esch.

Landesplanerische Zielvorgabe ist u.a. die vorrangige bauliche Innenentwicklung bzw. Arrondierung in den Ortslagen vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich (s. GEP Köln - TA Region Köln, Vorbemerkungen zu Kapitel B. - Siedlungsraum).

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Bereits 1996/97 hat der zuständige Ausschuss des Rates der Gemeinde Elsdorf die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Bereich zwischen *Mauritiusweg* und *Mausweg* beschlossen. Aufgrund von Einwendungen betroffener Grundstückseigentümer und wegen des erheblichen Eingriffs in Natur und Landschaft, der einen umfangreichen naturschutzrechtlichen Ausgleich insbesondere für den südlichen Planbereich (Obstwiese und erhaltenswürdiger Gehölzbestand) bedingt hätte, wurde das Planverfahren eingestellt.

Mit dem neuen Bebauungsplan, der sich ausschließlich auf den nördlichen Teilbereich des ehemaligen Plangebietes bezieht, sollen innerhalb der Ortslage unter Berücksichtigung des Schutzanspruches des Bau- und Bodendenkmals „Burg Angelsdorf“ zusätzliche Baugrundstücke geschaffen werden, mit denen insbesondere hier in dörflich geprägter Umgebung der Nachfrage nach Baugrundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern entsprochen werden kann.

Die Inanspruchnahme von Bauflächen innerhalb der Ortslage dient dem Freiraumschutz und soll einer vermeidbaren Zersiedelung an den Ortsrändern entgegenwirken. Das Plangebiet ist Teil einer größeren zusammenhängenden Freifläche innerhalb der Ortslage Angelsdorf. Der ökologisch besonders wertvolle südliche Bereich dieser Freifläche, der geprägt ist durch eine Obstwiese und erhaltenen Gehölzbestand wird von der Planung nicht betroffen.

Die ökologische Wertigkeit der nördlichen Fläche ist bereits durch die auf der ehemaligen Grünfläche am Mauritiusweg entstandene Wohnbebauung beeinträchtigt, so dass sich der Rat der Gemeinde nach Abwägung aller Belange für die bauliche Nutzung der an die vorhandene Bebauung angrenzenden bisherigen Grünfläche entschieden hat.

5. Beschreibung der wesentlichen Planinhalte

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Frankenstraße aus über eine Stichstraße mit Wendepunkt. Das Baugebiet wird unter Beachtung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der Prägung durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Dieses Dorfgebiet wird aus städtebaulichen Gründen in der Nutzung so eingeschränkt, dass hier Tankstellen und die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht errichtet werden können. Festgesetzt wird offene Bauweise für eine eingeschossige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Darüber hinaus ist festgelegt, dass max. 2 Wohnungen je Wohnhaus zulässig sind. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6. Die max. Firsthöhe der zulässigen Bebauung wird auf 8,5 m beschränkt. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass hier eine dörflich geprägte Bebauung entsteht, die sich vom Maßstab her der am Mauritiusweg bereits vorhandenen Bebauung anpasst.

Als örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Bau O NRW werden aus städtebaulichen Gründen geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 45° festgesetzt und die Länge der zulässigen Dachgauben auf die halbe Trauflänge beschränkt. Die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die erhaltene Hofanlage wird mit den Resten des ursprünglich vorhandenen Wassergrabens als Bodendenkmal entsprechend der Abgrenzung aus der Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde gekennzeichnet.

Die vorhandenen Gebäude, die als Baudenkmal gekennzeichnet und abgegrenzt wurden, liegen mit dem Innenhof innerhalb einer überbaubaren Fläche. Bauliche Erweiterungen sind aufgrund der festgesetzten Baugrenzen nicht möglich. Der Bereich des Denkmals ist ebenfalls als Dorfgebiet (MD II, o, GFZ 0,6) ausgewiesen.

Der Teil des Plangebietes, der aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut werden kann, wird durch eine Erschließungsstraße, die unmittelbar an der südlichen Grenze des Denkmalsbereiches verläuft, erschlossen. Überbaubare Flächen sind entlang der südwestlichen Straßenseite und im Bereich des geplanten Wendeplatzes festgesetzt.

Zum Denkmalsbereich hin ist keine Bebauung geplant. Es werden ca. 0,48 ha Bauland erschlossen.

Die Verkehrsfläche der Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von 5,5 m wegen des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens ausreichend breit festgesetzt. Öffentliche Parkplätze können im Bereich des Wendeplatzes angelegt werden. Sie sind innerhalb der Verkehrsfläche kenntlich gemacht, nicht jedoch verbindlich festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Stellplätze der Anwohner auf den Baugrundstücken angelegt werden.

Entlang des Escher Baches ist zur Freihaltung des Gewässers von solchen baulichen (Neben-) Anlagen, die nach der Baunutzungsverordnung innerhalb der Baugebiete auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, private Grünflächen in einer Tiefe von 5,0 m unter Berücksichtigung der Belange des Gewässerschutzes vorgesehen.

6. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan dargestellten Bauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen weisen folgende Größen auf:

• Größe des Plangebietes	ca. 1,31 ha
• Dorfgebiet (MD)	ca. 1,16 ha
- davon im Denkmalschutzbereich	ca. 0,69 ha
• Verkehrsflächen	ca. 0,095 ha
• öffentl. Grünfläche	ca. 0,013 ha
• private Grünfläche	ca. 0,027 ha
• Wasserfläche	ca. 0,024 ha

7. Immissionsschutz

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich an der Frankenstraße zwei landwirtschaftliche Betriebe, die Bestandsschutz genießen. In dem Betrieb Frankenstraße 54-56 werden Zuchtsauen gehalten, der Betrieb Frankenstraße 80 betreibt Rinderhaltung. Bei der im Plangebiet gelegenen Hofanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, handelt es sich um einen dauerhaft aufgegebenen landwirtschaftlichen Betrieb.

Aufgrund der zusätzlichen Bebauung, die unter Berücksichtigung dieser das Umfeld prägenden landwirtschaftlichen Betriebe als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen wird, sind keine weiteren Konflikte zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und zukünftig möglicher Wohnbebauung im Plangebiet zu erkennen, da bereits heute in unmittelbarer Nähe der Betriebe Wohnhäuser vorhanden sind, die das Maß der zulässigen Immissionen bestimmen und einer Weiterentwicklung an den vorhandenen Standorten

auch ohne die zusätzlich geplante Bebauung Grenzen setzen. Grundsätzlich gilt sowohl für die landwirtschaftlichen Betriebe als auch für die Wohnbebauung das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme.

Aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen werden die nach der BauNVO im MD – Gebiet allgemein zulässigen Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

8. Denkmalschutz

Bei der Hofanlage „Burg Angelsdorf“ handelt es sich um einen ehemaligen Rittersitz, der als Bau- und Bodendenkmal in die Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde eingetragen ist. Die baulichen Anlagen sind zusammen mit den noch erkennbaren Grabenresten entsprechend der Eintragung in der Denkmalliste als Denkmalbereich ausgewiesen. Im Bebauungsplan ist keine bauliche Weiterentwicklung in diesem Bereich vorgesehen. Bodeneingriffe bedürfen der Zustimmung des Rhein. Amtes für Bodendenkmalpflege, Bonn bzw. der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Elsdorf. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen zukünftigen überbaubaren Flächen wurden so angeordnet, dass die Sichtbeziehungen zu der Hofanlage möglichst wenig beeinträchtigt werden.

9. Landschaftsschutz

Der Teil der Ortslage Angelsdorf, in dem das Plangebiet liegt, ist Bestandteil des rechtswirksamen Landschaftsplanes 3 „Bürgewälder“ des Rhein-Erft-Kreises. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist hier der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugeordnet und enthält keine Festsetzungen, die bei der Planung zu beachten sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes präjudizieren einen nicht vermeidbaren Eingriff in Natur- und Landschaft, der wegen fehlender geeigneter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im wesentlichen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden soll. Vorgesehen ist eine 1.168 m² große Gehölzanpflanzung in der Ortslage Oberembt im Bereich „Kuhtrift“ (Gemarkung Oberembt Flur 14, Teilstück aus Parz. Nr. 35) mit der der Eingriff vollständig kompensiert werden kann. Diese Anpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen soll mit dem entlang des angrenzenden Hohlweges vorhandenen Gehölzstreifen, der gem. Landschaftsplan innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Licher Bach“ liegt einen Biotopverbund bilden.

Ein landschaftspflegerischer Begleitplan, in dem der durch die Planung bedingte Eingriff und der erforderliche Ausgleich ermittelt sowie die Ausgleichsflächen festgelegt wurden, ist durch das Büro ÖBB-Consult-Dr. Zanders, Elsdorf erstellt worden und der Begründung als Anlage beigelegt.

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit den Eigentümern der zur Bebauung anstehenden Flächen werden diese verpflichtet, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zeitgleich mit der Erschließung durchzuführen.

10. Gewässerschutz

Die östliche Plangebietsgrenze bildet der Escher Bach. Nach der *Blauen Richtlinie* ist für die Gewässerökologie bzw. die Gewässerunterhaltung entlang des Baches der im Landeswassergesetz festgeschriebene Uferstrandstreifen von jeglicher Bebauung (auch Nebenanlagen und Einfriedungen) freizuhalten. Soweit dieser Uferstreifen innerhalb des Plangebietes liegt, ist er im Bebauungsplan als private Grünfläche in einer Tiefe von 5 m festgesetzt. Die Festsetzung als private Grünfläche wurde gewählt, weil der Zugang aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der am Mauritiusweg bereits vorhandenen Bebauung zu dieser Fläche nicht mehr möglich ist und es wenig Sinn macht, diese Fläche völlig isoliert als öffentliche Grünfläche festzusetzen.

Eine uferbegleitende Bepflanzung ist mit dem Erftverband abzustimmen. Anschüttungen im Uferstreifen sind unzulässig. Das Gewässerprofil darf nicht verändert werden.

11. Bodenschutz

Durch die bauliche Nutzung des Plangebietes kommt es zu einer Versiegelung von ca. 3.450 m² offenem belebtem Boden. Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Speicher, als Lebensraum für Mikroorganismen sowie für Pflanzen und Tiere und das Vermögen Biomasse zu produzieren, werden nachhaltig gestört. Durch die Anlage einer ca. 1.170 m² großen Gehölzanpflanzung im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird jedoch an anderer Stelle im Gemeindegebiet ein dauerhafter Bodenschutz sichergestellt.

Der Oberboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen abzutragen und möglichst wieder auf den Baugrundstücken einzubauen bzw. an anderer Stelle zu Bodenverbesserung einzusetzen.

Hinweise auf Bodenverunreinigungen im Plangebiet liegen nicht vor.

12. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für Bauleitplanverfahren, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet werden, ist im Rahmen einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, der gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet. Zweck des Umweltberichtes ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes und der erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan, die ihren Niederschlag im Umweltbericht findet und im Teil B dieser Begründung enthalten ist, wurde durch das Büro ÖBB-Consult-Dr. Zanders, Elsdorf durchgeführt.

13. Abwasserbeseitigung

Das zukünftig im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser soll über die gemeindliche Mischwasserkanalisation der Kläranlage Elsdorf zugeführt werden.

Das Plangebiet ist in dem der Bezirksregierung Köln vorgelegten und dort mit Schreiben vom 25.02.1999 (Az. 54-2-3.1-(3.4)-10-2683-ra) akzeptierten Netzplan für das Einzugsgebiet der Kläranlage Elsdorf bereits berücksichtigt. Unter Ziff. 2.5 der Erläuterungen zur Anzeige des Netzplanes wird festgestellt, dass im Einzugsgebiet

der Kläranlage Elsdorf die hydrogeologischen Verhältnisse eine Versickerung über Mulden im Regelfall nicht zulassen, so dass im Bebauungsplan keine Festsetzung getroffen wird, die eine Versickerung oder Verrieselung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Sinne des § 51a Landeswassergesetz zwingend vorschreibt.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Zisternen aufzufangen und z. B. zur Gartenbewässerung zu nutzen.

14. Besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist im südlichen Bereich des Plangebietes, der im Bebauungsplan als Bereich gekennzeichnet wurde, bei dessen Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind, Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Daher sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

15. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung des Bebauungsplanes und der Realisierung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs sollen über einen Erschließungsvertrag geregelt werden. Die begünstigten Grundstückseigentümer stellen für die Ausgleichsmaßnahmen eine bisher als Acker genutzte Fläche im Bereich der Ortslage Oberembt (Gemarkung Oberembt, Flur 14, Teilstück aus Parz. Nr. 35) zur ökologischen Aufwertung zur Verfügung und werden diese entsprechend dem landschaftspflegerischen Begleitplan bepflanzen .

Erschließungskosten, die im Sinne des Baugesetzbuches auf die angrenzenden Grundstückseigentümer umzulegen wären, fallen nicht an.

Aufgestellt im Juli 2005

Gemeinde Elsdorf
Der Bürgermeister
FB IV – Bauen, Planung und Umwelt