

STADT ELSDORF



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 46c

– 1. ÄNDERUNG

– Gewerbegebiet, Oststraße –

Inhalt

1. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.3 Städtebauliche Struktur	4
1.4 Verkehrliche Erschließung	4
1.5 Planverfahren	4
2. PLANVORGABEN	5
2.1 Regionalplan	5
2.2 Landschaftsplan	5
2.3 Flächennutzungsplan	6
2.4 Bestehendes Planungsrecht	6
3. PLANUNGSKONZEPT	7
4. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4 Verkehrsflächen	9
4.5 Flächen für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	9
5. UMWELTBELANGE	10
5.1 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	10
5.2 Artenschutz	10
5.3 Klimaschutz	10
5.4 Flächenbilanz	11
6. VERWIRKLICHUNG DES BP	11
6.1 Kosten	11
6.2 Temporäre Verkehrsleitung	11

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 46c wurde seinerzeit das städtebauliche Ziel verfolgt, zusätzliche Gewerbegrundstücke mit verkehrsgünstiger Anbindung an das überörtliche Straßennetz bereitzustellen, um damit einem erweiterten Gewerbeflächenportfolio auf den erkennbar hohen Bedarf an Gewerbeflächen reagieren zu können. Gleichzeitig wurde somit das Ziel verfolgt, eine Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur und Schaffung neuer Arbeitsplätzen zu erreichen, um der monostrukturierten Ausrichtung der Stadt Elsdorf (Zucker, Tagebau Hambach) mit einem wirtschaftlich breiter aufgestelltem Branchenmix entgegenzuwirken. Langfristig soll dies zu Standortvorteilen für die Stadt Elsdorf führen, so dass die negativen Auswirkungen des Strukturwandelprozesses, insbesondere für die Zeit nach Beendigung der Braunkohleförderung, abgemildert werden.

Das Ziel der 1. Änderung ist es, die Voraussetzungen für die Ansiedlung von flächenintensiverem Gewerbe zu schaffen, um der heutigen Nachfrage nach Gewerbeflächen gerecht zu werden. Zudem wird die verkehrliche Anbindung an potenzielle Erweiterungsflächen (öffentlicher Landschaftsraum) im östlichen Bereich des Gewerbegebietes ermöglicht. Aus diesem Grund beinhaltet die Änderung die Aufhebung/den Rückbau der nordöstlichen Verbindungsstraße zwischen Alfred-Nobel-Straße und Bully-les-Mines-Straße sowie den Ausbau der Alfred-Nobel-Straße als Stich auf den östlich verlaufenden Wirtschaftsweg. Vor diesem Hintergrund ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Planungsbedarf gegeben, da hier eine Nachjustierung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, um die städtebaulichen Zielsetzungen nicht zu gefährden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46c. Die nördliche Plangebietsgrenze stellt die Dieselstraße dar, südlich ist die Bully-les-Mines-Straße die Plangebietsgrenze. Westlich bildet, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 46c, geplante Verbindungsstraße, zwischen Alfred-Nobel-Straße und Bully-les-Mines-Straße, die Plangebietsgrenze. Östlich grenzt das Plangebiet an den öffentlichen Landschaftsraum. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.251,26 m² Die genaue Abgrenzung ist dem nachstehenden Lageplan zu entnehmen.

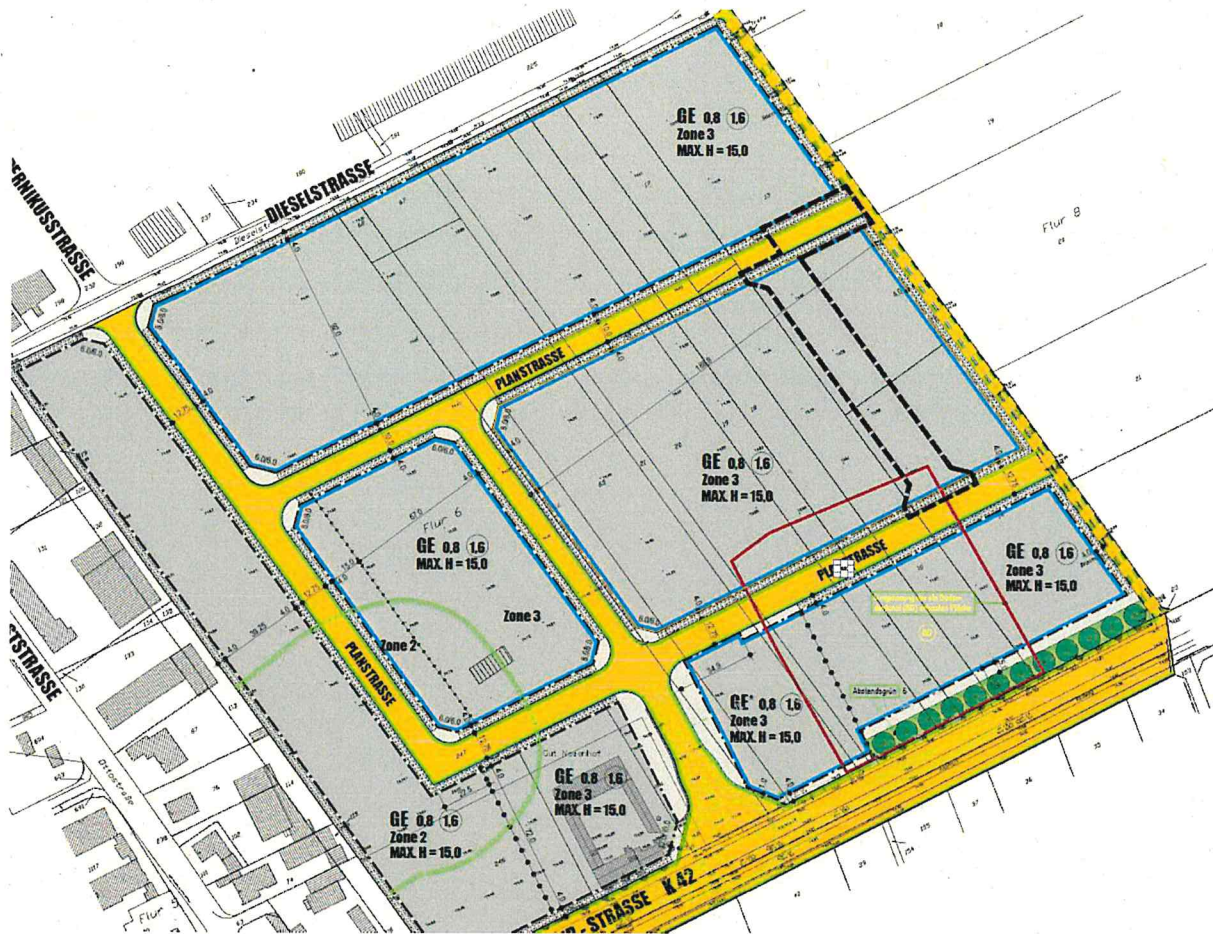


Abb. 1: Planung der 1. Änderung, BP 46c, genordnet, ohne Maßstab

1.3 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet liegt derzeit brach. Zudem ist das Plangebiet relativ eben. Die Vegetation im Plangebiet beschränkt sich auf einzelne Strauchpflanzungen und Rasenflächen entlang der Erschließung.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich ist das Plangebiet nordwestlich über die Alfred-Nobel-Straße sowie im Süden über die Bully-les-Mines-Straße angebunden. Eine Veränderung der abzuleitenden Verkehre ist durch die Planung nicht zu erwarten.

1.5 Planverfahren

Die Planaufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Durch die geringfügige Änderung der Straßenführung werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt. Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des

Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Insgesamt sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB erfüllt.

2. PLANVORGABEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln (2003) stellt für das gesamte Plangebiet „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.

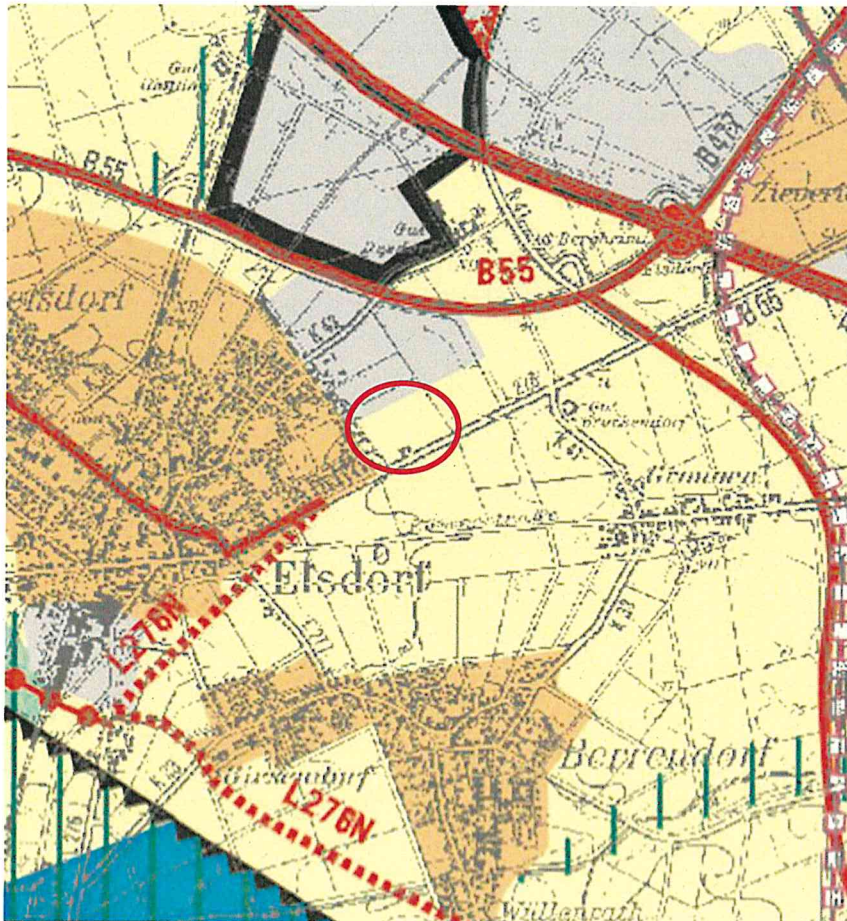


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan; genordnet; ohne Maßstab

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 2 Jülicher Börde mit Titzer Höhe (4. Änderung, Stand 01/2019) stellt für das Plangebiet „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil / Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans“ dar.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.

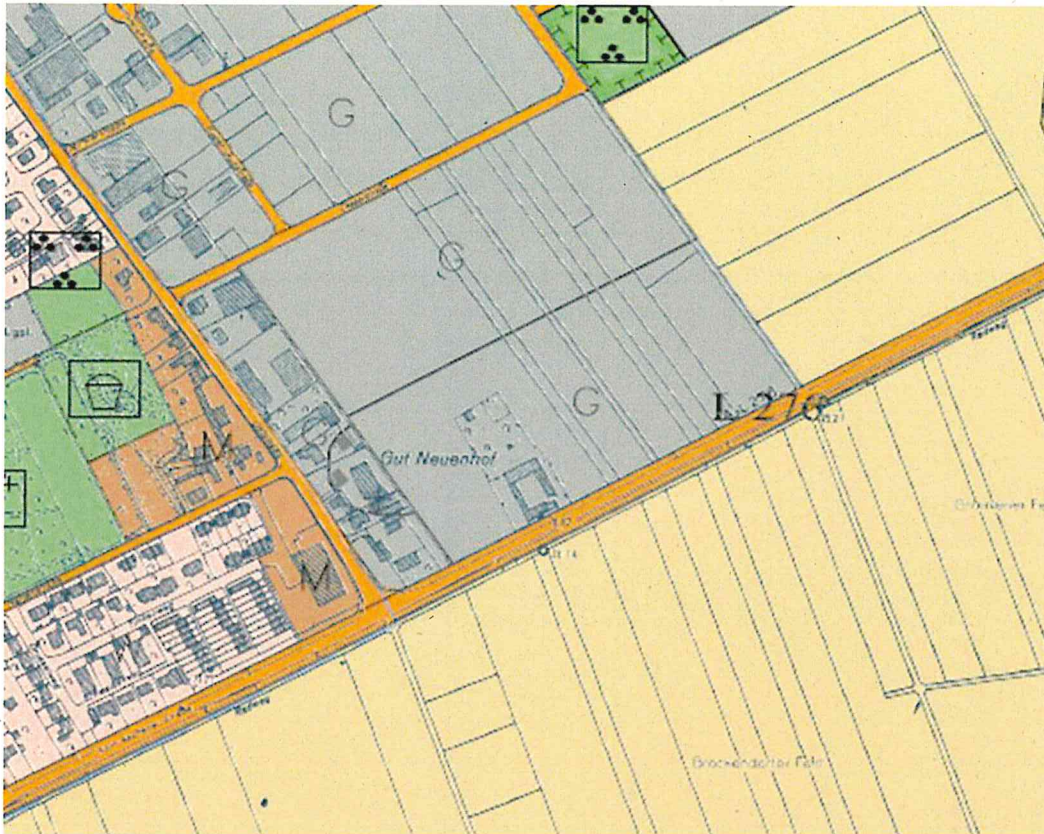


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf; genordet; ohne Maßstab

2.4 Bestehendes Planungsrecht

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46c überplant einen Teilbereich des Urplans. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 46c setzt die Flächen im Geltungsbereich als Gewerbegebiet fest. Das Gewerbegebiet ist unterteilt in drei Zonen, in denen unterschiedliche Lärmkontingente festgesetzt sind. Zudem setzt der Bebauungsplan bestimmte Flächen als Straßenraum fest.

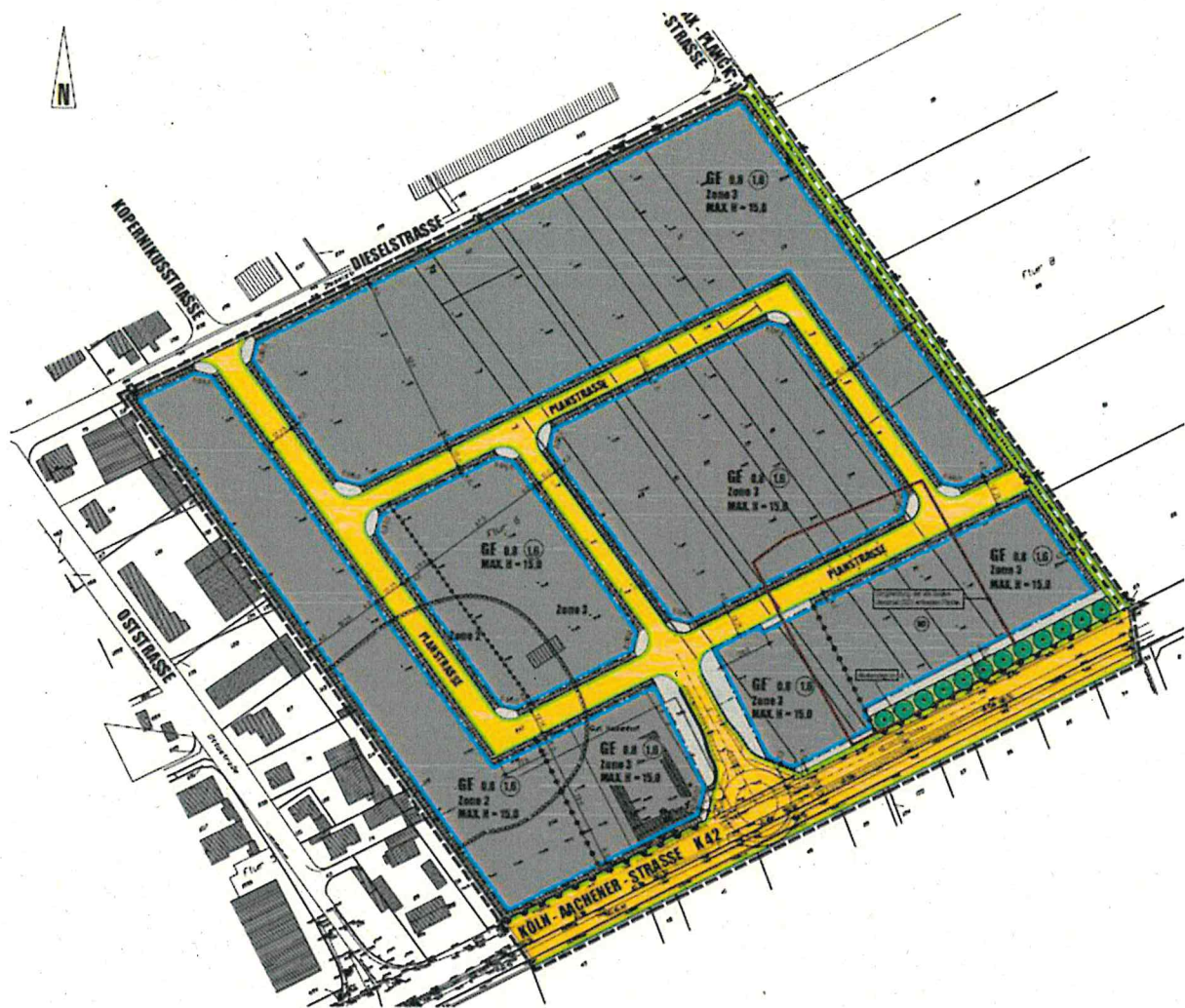


Abb.4: B-Plan Nr. 46c, genordet, ohne Maßstab

3. PLANUNGSKONZEPT

Das Ziel der 1. Änderung ist es, die Voraussetzungen für die Ansiedlung von flächenintensiverem Gewerbe zu schaffen, um der heutigen Nachfrage nach Gewerbeflächen gerecht zu werden. Zudem wird die verkehrliche Anbindung an potenzielle Erweiterungsflächen (öffentlicher Landschaftsraum) im östlichen Bereich des Gewerbegebietes ermöglicht. Aus diesem Grund beinhaltet die Änderung die Aufhebung/Rückbau der nordöstlichen Verbindungsstraße zwischen Alfred-Nobel-Straße und Bullyles-Mines-Straße sowie den Ausbau der Alfred-Nobel-Straße als Stich auf den östlich verlaufenden Wirtschaftsweg. Vor diesem Hintergrund ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Planungsbedarf gegeben, da hier eine Nachjustierung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, um die städtebaulichen Zielsetzungen nicht zu gefährden.

4. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird die Nutzungsart Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses Gewerbegebiet wird auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW in der z.Zt. aktuellen Fassung vom 6.06.07 in die Zone 3 gegliedert und in der Nutzung so eingeschränkt, dass Beeinträchtigungen durch unzulässige Immissionen in den nächst gelegenen zu schützenden Wohngebieten vermieden werden.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten, die in einem durch die GMA erstellten Einzelhandelskonzept festgelegt worden sind, soll vermieden werden, dass derjenige Einzelhandel im Gewerbegebiet angesiedelt werden kann, der typischerweise einer städtebaulichen Integration bedarf. Damit soll ausgeschlossen werden, dass der Ortskern von Elsdorf in seiner Versorgungsfunktion und wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit sowie den daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen beeinträchtigt wird. Abweichend von dieser Regelung ist jedoch generell der Verkauf einzelner zentren- und nahversorgungsrelevanter Warensortimenten in einem Tankstellenshop zulässig, da Tankstellen heute in der Regel in Verbindung mit solchen Shops betrieben werden, in denen eine breite Palette von Waren angeboten wird, die sich nicht nur auf KFZ-Ersatzteile und Zubehör beschränkt. Die Errichtung einer Tankstelle die gem. § 8 BauNVO im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig ist, soll zur Verbesserung der Versorgung im Gemeindegebiet unmittelbar an der K42 zwischen der vorhandenen Bebauung an der Oststraße und den bisher landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (Gut Neuenhof) errichtet werden. Darüber hinaus sind abweichend vom generellen Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Waren Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb auf Grund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

Im bereits bebauten Teil des Gewerbegebietes an der Oststraße sind Wohnungen bzw. Wohnhäuser für Betriebsinhaber, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen vorhanden. Diese können auch in der Planungsfläche des Bebauungsplanes Nr. 46 c 1. Änderung gem. §8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung ist jedoch, dass sie einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Bezug auf die Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter der Berücksichtigung der im Gewerbegebiet bereits vorhandenen Bebauung und entsprechend der Festsetzung im Ursprungsplan Nr. 46 c wird zur eindeutigen Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für die zukünftige Bebauung im Plangebiet eine max. Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6 festgelegt. Darüber hinaus wird die max. Gebäudehöhe auf 15,0m beschränkt. Eine besondere Bauweise wird nicht festgesetzt, da dazu keine städtebauliche

Notwendigkeit besteht. Für Sonderbauwerke und Sonderbauteile kann auf Grund deren besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugsanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte der Höhenfestsetzung zugelassen werden.

Durch den vorgesehenen Bebauungsmaßstab, bei dem die nach der BauNVO vorgesehene Obergrenze für die Geschossflächenzahl unterschritten wird, kann sichergestellt werden, dass das angrenzende Gesamtbild von Elsdorf und das Landschaftsbild allgemein nicht negativ beeinträchtigt werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen festgelegt werden, sind so bemessen, dass eine individuelle bauliche Nutzung mit unterschiedlichen Grundstückstiefen entsprechend dem Zweck des Bebauungsgebietes ermöglicht wird. Der Abstand der Baugrenzen zu den Straßenbegrenzungslinien der angrenzenden Verkehrsflächen beträgt in der Regel 4m.

4.4 Verkehrsflächen

Das Planvorhaben beinhaltet die Aufhebung/Rückbau der nordöstlichen Verbindungsstraße zwischen Alfred-Nobel-Straße und Bully-les-Mines-Straße sowie den Ausbau der Alfred-Nobel-Straße als Stich auf den östlich verlaufenden Wirtschaftsweg. Diese Veränderung der Straßenführung schafft die Voraussetzungen für die Ansiedlung von flächenintensiverem Gewerbe, um der heutigen Nachfrage nach Gewerbeflächen gerecht zu werden. Zudem wird die verkehrliche Anbindung an potenzielle Erweiterungsflächen (öffentlicher Landschaftsraum) im östlichen Bereich des Gewerbegebietes ermöglicht. Die Breite der Straßenverkehrsflächen entspricht 10m. Bis zur Erweiterung des Gewerbegebietes, wird das Ende der Alfred-Nobel-Straße, das auf den Wirtschaftsweg trifft als temporärer Wendehammer gebaut. Infolge dessen, dass der Wirtschaftsweg nicht geeignet ist, den Verkehr des Gewerbegebietes Richtung Köln- Aachener- Straße abzuführen.

4.5 Flächen für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur inneren Durchgrünung des zukünftigen Gewerbegebietes und zum Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt werden die nicht überbaubaren Flächen auf den zukünftigen Gewerbestücken als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Grundstückszufahrten und- zuwege in der für den betrieblichen Ablauf erforderlichen Breite zulässig. Im Bereich der Innenradien der Verkehrsflächen wird zur Freihaltung der Sichtfreiflächen auf die Festsetzung von Anpflanzungen verzichtet.

5. UMWELTBELANGE

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 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 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.
- 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.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude/Kulturgüter vorhanden.

5.1 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr. 46c, 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird, sind eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie ein Umweltbericht nicht erforderlich.

5.2 Artenschutz

Im Verlauf der Planaufstellung wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I) durchgeführt. Diese zeigt auf, dass keine Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

5.3 Klimaschutz

Durch die Baumaßnahmen sind keine lokalklimatischen Effekte zu erwarten und somit entstehen keine nachhaltigen Veränderungen der Belüftungsfunktion.

5.4 Flächenbilanz

Flächen BP 46c – 1. Änderung	in m²	Fläche in Prozent
- GE-	2310,65	71%
Verkehrsfläche	405,76	12%
Grünfläche	534,476	17%
Geltungsbereich	3251,26	100%

6. VERWIRKLICHUNG DES BP

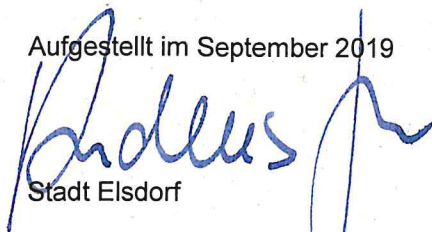
6.1 Kosten

Zur Planverwirklichung wird der Landschaftspflegerische Begleitplan angepasst sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I) erstellt. Zudem ist der zusätzliche Ausgleich durch den Erwerb von 830 Ökopunkten zu kompensieren.

6.2 Temporäre Verkehrsleitung

In dem Zeitraum bis zur Erweiterung des Gewerbegebietes über den östlichen Wirtschaftsweg hinaus, soll ein temporärer Wendehammer am östlichen Ende der Alfred-Nobel-Straße errichtet werden. Der hier vorhandene Wirtschaftsweg ist nicht geeignet den Verkehr des Gewerbegebietes Richtung Köln-Aachener- Straße abzuführen.

Aufgestellt im September 2019



Stadt Elsdorf

Der Bürgermeister

Fachbereich 4 – Abteilung Stadtplanung und Bauaufsicht