



GEMEINDE E L S D O R F  
DER GEMEINDEDIREKTOR

B e g r ü n d u n g

mit integriertem  
landschaftspflegerischen

F a c h b e i t r a g

z u m

Bebauungsplan Nr. 23 a  
"Heppendorf, Am Schützenplatz"

Februar 1994

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am 01.10.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 a "Heppendorf, Am Schützenplatz" beschlossen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 im Ganzen ersetzt werden, da sie den heutigen Erfordernissen der gewachsenen städtebaulichen Situation mit der engen Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe nicht mehr genügen.

Derzeit haben sich im Plangebiet Gewerbebetriebe niedergelassen, die von ihrer Emissionsstärke her den Abstandsklassen VI und VII des derzeit gültigen Abstandserlasses zuzuordnen sind.

Zwischen dem benachbarten Wohngebiet und dem Gewerbegebiet hat sich eine relativ konfliktfreie Gemengelage entwickelt. Es ist zu befürchten, daß diese Situation durch die unkonkreten Festsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 23 für die Zukunft nicht garantiert werden kann.

Im Bebauungsplan Nr. 23 a sollen durch sinnvoll abgewogene Festsetzungen die Anlieger des benachbarten Wohngebietes vor unzumutbaren Belästigungen durch neu anzusiedelnde Gewerbebetriebe geschützt werden.

Um zu gewährleisten, daß bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 23 a keine Vorhaben realisiert werden, die die bisherige relativ konfliktfreie Gemengelage zwischen Gewerbebetrieben und Wohnbebauung zerstören, hat der Rat der Gemeinde Elsdorf in seiner Sitzung am 05.11.1991 auf Empfehlung des Bau- und Planungsausschusses die Satzung über eine Veränderungssperre für den folgenden Geltungsbereich beschlossen:

...

Flur 52, Parzellen Nr. 236, 237, 238, 239 und 244.

Die Veränderungssperre trat am 11.12.1991 mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft und wurde durch Ratsbeschluß vom 21.09.1993 um ein Jahr verlängert. Die Bekanntmachung der geänderten Satzung erfolgte am 22.10.1993.

## 2. Planungsvorgaben:

Der Bebauungsplan Nr. 23 "Heppendorf, Am Schützenplatz" ist seit dem 27.06.1975 rechtskräftig.

Er wurde in bisher vier Änderungsverfahren aktualisiert und den geänderten Planvorstellungen der Gemeinde angepaßt.

## 3. Lage im Raum:

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Heppendorf zwischen "Stammelner Straße", "Am Schlehdorn" und "Am Schützenplatz" bzw. nördlich der "Burgstraße".

Das Gewerbegebiet grenzt südwestlich der "Stammelner Straße" an Dorfgebiet und südöstlich der Straße "Am Schlehdorn" an Allgemeines Wohngebiet an. Nordöstlich und nordsüdlich schließen sich die Flächen für die Landwirtschaft an.

## 4. Städtebauliche Ordnung

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes wird für das Plangebiet ein in bezug auf die zulässige Nutzung gegliedertes Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Mit dieser

...

Ausweisung werden der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen gewerblichen Betriebe unter Beachtung der benachbarten Wohnbebauung berücksichtigt. Einige Nutzungsarten werden für das Gewerbegebiet insgesamt ausgeschlossen, da sie sich störend auf die derzeitige Situation auswirken würden.

So besteht für die Zulässigkeit von **Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** und von **Vergnügensstätten** aus städtebaulicher Sicht kein Erfordernis.

Im Gegenteil würde durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen, insbesondere durch den Zu- und Abfahrtsverkehr in den Morgen- bzw. Abendstunden und durch die damit verbundene Lärmbelästigung, die derzeit relativ verträgliche Nutzung zwischen Wohngebiet bzw. Dorfgebiet und Gewerbegebiet erheblich beeinträchtigt.

Die Festsetzung, daß **Lagerplätze** nur dann zulässig sind, soweit es sich um Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO handelt, wurde getroffen, da sich "selbständige" Lagerplätze unter Umständen nachteilig auf die Umgebung auswirken können, das Orts- und Landschaftsbild verunstalten würden und das Gewerbegebiet möglichst dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden soll.

Die Einschränkung von **Einzelhandelsbetrieben** begründet sich dadurch, daß generell derjenigen Einzelhandel in Gewerbegebieten angeschlossen werden soll, der typischerweise einer städtebaulichen Integration bedarf. Eine Ansiedlung derartiger Betriebe in diesem Bereich hätte nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur der Ortslage Heppendorf. Einzelhandelsläden sollen sich möglichst im Ortskern ansiedeln. Zusätzliche Ansiedlungen im Gewerbegebiet würden dieses Ziel gefährden.

Auf Grund der geringen Abstände zum benachbarten Wohngebiet wird das Gewerbegebiet in bezug auf die zulässige Nutzung gegliedert. Dazu wird das Gewerbegebiet insgesamt in drei Zonen (GE 1, GE 2 und GE 3) unterschiedlicher Nutzungsintensität eingeteilt. Durch diese Gliederung sollen unzulässige Immissionen im Bereich der Wohnbebauung vermieden werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude wurden als Vorhaben gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 genehmigt und sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig. Dies gilt insbesondere für die Wohnungen im Gewerbegebiet GE 1.

Das Gewerbegebiet GE 1 entspricht hier einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO.

Damit jedoch nicht durch zusätzliche, im MI-Gebiet grundsätzlich zulässige Wohnnutzung eine weitere Einschränkung der gewerblichen Nutzung vorgegeben wird, erfolgt die Ausweisung als Gewerbegebiet GE 1.

### Gewerbegebiet 1

Aus Gründen des Immissionsschutzes für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete sind im Gewerbegebiet 1 nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

### Gewerbegebiet 2 und 3

Auf der Grundlage des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Abstandserlaß) wird festgesetzt, daß im Gewerbegebiet 2 Betriebe der Abstandsklassen I - VII der den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügten Abstandsliste nicht zulässig sind. Diese Abstandsliste basiert auf der dem v.g. Abstandserlaß als Anhang I beigefügten Abstandsliste 1990.

Durch die Festsetzungen der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 31 (1) BauGB, werden einerseits die bestehenden Betriebe mit relativ geringfügigen Immissionsauswirkungen gesichert und gleichzeitig Betriebe mit ähnlicher Störintensität

zugelassen, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen, durch die bauliche Anordnung oder die Betriebsführung sichergestellt ist, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Im Gewerbegebiet 3 sind Betriebe der Abstandsklassen VII (Abstand zur Wohnbebauung 100 m) zulässig und die mit einem (\*) gekennzeichneten Betriebe aus der Abstandsklasse VI.

Der angegebene Abstand ergibt sich bei den mit (\*) gekennzeichneten Anlagearten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete; der Abstand darf daher um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder ein Kleinsiedlungsgebiet handelt (siehe Abstandserlaß Punkt 2.224).

Die getroffenen Festsetzungen gemäß § 1 (10) BauNVO sind entsprechend dem Planungsleitsatz des § 1 (5) Satz 2 Nr. 4 BauGB ("Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Orts-teile") zugunsten vorhandener, nach der Baugebietsvorschrift nicht vorgesehener (d.h. unzulässiger) Nutzungen getroffen, um so eine planungsrechtliche Absicherung dieser Betriebe am vorhandenen Gewerbestandort zu ermöglichen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde ermittelt auf Grund der vorhandenen Baustrukturen und ist auch im Hinblick auf mögliche Betriebserweiterungen ausreichend dimensioniert. Um negative Einflüsse auf die Höhenentwicklung der Gebäude und das Ortsbild zu verhindern, ist die Traufhöhe

bzw. die Firsthöhe der Gebäude über dem natürlichen Gelände, das im Plangebiet keine großen Höhenunterschiede aufweist, festgesetzt.

Ausnahmen können für Sonderbauwerke und -bauteile auf Grund der besonderen Zweckbestimmung zugelassen werden. Die Ausnahmen sind z.B. erforderlich für Aufzugsschächte, für Klima-, Abgas- und Abluftanlagen sowie für Belichtungsanlagen und Sonnenkollektoren.

## 5. Verkehrsflächen

Die im Plangebiet liegende öffentliche Verkehrsstraße "Am Schlehdorn" ist bereits vorhanden und im Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die "Burgstraße" ist gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) in einer für das Gewerbegebiet erforderlichen Breite festgesetzt. Für Besucherstellplätze ist hier ein 2,0 m breiter Parkplatzstreifen vorgesehen, der durch Baumpflanzungen untergliedert wird.

## 6. Natur und Landschaft

### 6.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Plangebiet umfaßt ein vorhandenes Gewerbegebiet und dessen Erschließungsstraßen "Am Schlehdorn" und "Burgstraße".

Die gewerblichen Flächen südwestlich der "Burgstraße" sind vollständig bebaut. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden hier keine Eingriffe vorbereitet, da der Bestand an Gebäuden, Lagerflächen und Parkplätzen die zulässigen Nutzungsmaße bereits ausfüllt. Die Freiflächen sind als Rasenflächen und Zierstrauchpflanzungen angelegt.

...

Diese Situation ist ebenfalls auf den Flurstücken 237 und 238 nordöstlich der "Burgstraße" anzutreffen.

Die übrige Fläche stellt sich als brachgefallenes Ackerland mit einem Pflanzenbestand der kurzlebigen Ruderalgesellschaften dar. Die ökologische Wertigkeit ist höher anzusetzen als diejenige von Ackerflächen. Eine hohe oder mittlere Wertigkeit kann jedoch nicht festgestellt werden (vergl. Tab. 1 in Kap. 6.3).

Zu beachten ist auch der in Ortsrandlagen wichtige Aspekt des Landschaftsbildes. Die unbebaute Fläche ist diesbezüglich wegen der weitläufigen Ebenflächigkeit des Geländes und dem Fehlen von Gehölzbeständen - bis auf drei Einzelsträucher (Holunder, Weiden) entlang des Weges "Am Schützenplatz" - als sensibel zu betrachten. Der bestehende Gewerbebetrieb ist zur Landschaft hin nicht eingegrünt, so daß das Ortsrandbild heute unbefriedigend ist.

Während die Straße "Am Schlehdorn" voll ausgebaut ist, liegt die "Burgstraße" bisher nur als Baustraße vor.

## 6.2 Beurteilung des Vorhabens

Die vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeit der bisher unbebauten, ruderalisierten Ackerfläche bedingt die Ausgleichbarkeit des Eingriffs. Dieser ist auch flächenmäßig gering.

Die drei Einzelsträucher bleiben in dem 5 m breiten Pflanzstreifen erhalten.

Die Siedlungsflächen halten sich auch nach der Bebauung der nördlichen Grundstücke in sinnvollen Grenzen (Siedlungsschranken).

Durch die festgesetzte Umpflanzung werden nicht nur Eingriffe in das Landschaftsbild vermieden, sondern es werden auch Verbesserungen gegenüber dem heutigen Zustand erreicht.

### 6.3 Eingriff und Ausgleich

Die Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs wird nach den "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft" (Adam, Nohl, Valentin, Hrag, MURL 1986) durchgeführt.

Als Eingriff werden die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Überbauungen und die hieraus resultierenden Störungen in deren Umfeld innerhalb der überbaubaren Flächen gewertet.

Die Eingriffsbewertung wird mit Hilfe verschiedener Einzelkriterien für den Biotoptyp ermittelt. Zur Erläuterung der Kriterienbegriffe wird auf die o.g. Veröffentlichung des MURL verwiesen. Die zugeordneten Punktwerte für die Wertkriterien sind in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellt.

Der erste Durchschnittswert gibt den Wert des Biotoptyps in seinem heutigen Zustand (Bestand) und der zweite seine typenabhängige und umfeldbedingte Entwicklungswertigkeit an. Hieraus errechnet sich ein Gesamtdurchschnitt. Generell ist nach dieser Bewertungsmethode bei den Werten auf Stellen nach dem Komma zu verzichten. Die Werte werden auf 10-Stufen-Skalen angegeben, wobei 10 die höchste Wertstufe ist.

Tab. 1: Bewertung vor dem Eingriff

	Biototyp	ruderalisierter Acker
Wertkriterien		8 780 m <sup>2</sup> (überbaubare Fläche + Straßenverbreiterung)
Seltenheit d. Pflanzengesellschaft		3
Seltenheit d. Arten		3
Vielfalt v. Biototypen im Naturraum		4
Vielfalt d. Schichtenstruktur		3
Artenvielfalt		4
Natürlichkeitsgrad		2
Vollkommenheitsgrad		2
Repräsentanz		3
Bedeutung im Biotopverbund		2
Flächengröße/Länge		1
∅		3

**Entwicklungstendenzen der Biototypen**

	Biototyp	ruderalisierter Acker
Wertkriterien		8 780 m <sup>2</sup> (überbaubare Fläche + Straßenverbreiterung)
Gefährdungsgrad		1
Grad der Ersetzbarkeit		1
∅		1
Gesamtdurchschnitt		2

Ein Ausschluß des Eingriffs ist damit nicht gefordert.

Da die Baumaßnahme unterschiedlich hohe Beeinträchtigungsintensitäten mit sich bringen wird, muß die Eingriffsfläche in Beeinträchtigungsbereiche aufgeteilt werden, denen ein

...

Beeinträchtigungsfaktor zugeordnet wird. Der Faktor 1 bedeutet 100 %ige Beeinträchtigung, z.B. durch Überbauung, der Faktor 0,25 beurteilt die Beeinträchtigungshöhe auf den nicht überbauten Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen. Trotz der Nicht-Überbauung treten dort Störungen auf.

Der geringe Beeinträchtigungsfaktor ist damit begründet, daß die Eingriffsfläche durch die Benachbarung mit dem vorhandenen Gewerbebetrieben und angesichts der vergleichsweise geringen Flächengröße bereits heute vergleichbaren Störungen unterliegt.

Die Eingriffsflächen teilen sich wie folgt auf:

Tab. 2: Eingriffsbeurteilung

	Beeinträchtigungsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche x Beeinträchtigungsfaktor
a) Eingriff durch Gewerbeflächen:			
Überbaubare Fläche (7 580 m <sup>2</sup> x GRZ)	1,00	4 548	4 548
nicht überbaubare Fläche	0,25	3 032	758
		7 580	5 306
b) Eingriff durch den Ausbau der "Burgstraße"	1,00	1 200	1 200
		8 780	

Entsprechend der Differenzierung nach § 8 a BNatschG betragen die Eingriffsvolumina demnach 5 306 m<sup>2</sup> Pkt. für das Gewerbe und 1 200 m<sup>2</sup> Pkt. für den Straßenausbau, die jeweils zu kompensieren sind.

...

Die Bilanzierung des Realflächenbedarfs erfolgt durch die Kompensationsberechnung (Tab. 3).

Die Bewertungsmethode geht für die Kompensation von einem anzustrebenden Wert von 5 aus, der nach einer Generation erreicht werden soll. Die Flächensumme wird mit Hilfe der jetzigen Wertstufen in Relation zu der anzustrebenden Wertstufe (5) auf die real erforderliche, resultierende Flächenkompensation umgerechnet.

Tab. 3: Kompensationsberechnung

	a) Gewerbe- fläche	b) Straßenbau
Flächenkompensation für beeinträchtigte Biotoptypen	5 306	1 200
jetzige Wertstufe (Tab. 1)	2	2
--> Umrechnung in Wertstufe 5	5	5
Resultierende Flächenkompen- sation	2 123 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>

Die Ausgleichsflächengrößen betragen 2 123 m<sup>2</sup> (für den Eingriff durch Gewerbefläche) und 480 m<sup>2</sup> (für den Eingriff durch den Straßenausbau) anzulegende Biotopflächen der Wertstufe 5 auf bislang ökologisch geringwertiger Fläche, vorzugsweise Ackerland.

Nach den Bestimmungen des § 8 a BNatSchG ist der Ausgleich in Fläche und Art im Bebauungsplan festzusetzen und den Eingreifenden zuzuordnen. Gleichzeitig muß die Ausgleichsfläche nach der anzuwendenden Berechnungsmethode in Größe, Lage und Unge- störtheit dazu geeignet sein, eine hohe Qualität der Biotope auf Dauer zu gewährleisten. Die Entfernung zwischen Eingriff und Ausgleich sollte möglichst gering sein.

Im Plangebiet wird diesen Zielvorstellungen durch die Ausweitung eines 18 m breiten und 145 m langen Feldgehölzes entsprochen. Die Größe erlaubt vielfältige Strukturen, z.B. durch Höhenstaffelung der Pflanzung (Kraut-, Strauch- und Baumschicht), durch kulissenartige Anordnung der Bäume und Sträucher in der Ansicht und durch die Anlagemöglichkeit von Kleinstbiotopen (Lesesteinhaufen, Totholzlagen, periodisch angestaute Wasserlöcher usw.). Neben der hohen ökologischen Funktionserfüllung wird auch ein auf Dauer stabiles Biotop geschaffen.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen erfolgt in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen.

Neben den Beeinträchtigungen bzw. Eingriffen in vorhandene Biotoptypen sind oftmals solche in das Landschaftsbild zu verzeichnen und ggfls. auszugleichen.

Verglichen mit der heute schlechten Situation wird dagegen mit den festgesetzten Umpflanzungen eine Verbesserung erreicht. Im vorliegenden Fall wird daher auf umfangreiche Betrachtungen zu Eingriff und Ausgleich bezüglich des Landschaftsbildes verzichtet.

Die Umpflanzungen setzen sich aus dem Feldgehölz der Ausgleichsflächen und aus den flächenhaften Pflanzgebieten zusammen.

Das Feldgehölz erfüllt in seiner Dimension hohe Ansprüche an die Ortsrandbildung und grünt den Ortsrand von der freien Landschaft her kulissenartig sehr gut ein. Die flächenhaften Pflanzgebote ergänzen diese Eingrünung und führen auch innerhalb des Baugebietes zu einer guten Durchgrünung. Als Ausgleichsflächen für andere als Eingriffe in das Landschaftsbild sind sie nach den Grundsätzen von Adam-Nohl-Valentin ungeeignet und werden daher auch nicht entsprechend angesetzt.

...

Mit der Durchführung der Pflanzung wird der heute schlechte Ortsrand verbessert und gleichzeitig sind Eingriffe verhindert.