

Gemeinde Elsdorf



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 73 A

**„Neu-Etzweiler, Bereich zwischen der
Tanneckstraße und der geplanten K 38 n“**

Die Begründung besteht aus den Teilen:

- | | |
|----------|---|
| A | Begründung und Erläuterung der Planung |
| B | Umweltbericht |

Teil A: Begründung und Erläuterung der Planung

Gliederung

- 1 **Rechtsgrundlage**
- 2 **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 3 **Landesplanerische Vorgaben – Flächennutzungsplan**
- 4 **Planungsvorgaben**
- 5 **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 6 **Beschreibung der wesentlichen Planinhalte**
- 7 **Flächenbilanz**
- 8 **Geplante Kreisstraße**
- 9 **Immissionsschutz**
- 10 **Landschaftsschutz**
- 11 **Bodenschutz**
- 12 **Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 13 **Denkmalschutz**
- 14 **Abwasserbeseitigung**
- 15 **Besondere Bauvorschriften im Gründungsbereich**
- 16 **Einsatz erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen)**
- 17 **Maßnahmen, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten**

1. Rechtsgrundlage

Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Neu-Etzweiler. Es wird im Osten begrenzt durch die Carl – Diem Straße (K 38), im Westen durch das Escher Fließ und im Süden durch die Tanneckstraße. Die nördliche Plangrenze liegt in der freien Feldlage und entspricht der nördlichen Grenze der Parzelle Nr. 100 in der Gemarkung Angeldorf, Flur 6.

Das Plangebiet ist ca. 4,3 ha groß. Es handelt sich um eine derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche, die von einer Zufahrtstraße, die von der Carl-Diem -Straße (K 38) zum Ortsteil Neu-Etzweiler führt, durchschnitten wird.

Von der Tanneckstraße aus gelangt man aus dem Plangebiet über einen mit einer Schwarzdecke befestigten Wirtschaftsweg unter der K 38 und der ehemaligen Bahntrasse hindurch in das zukünftige Baugebiet des Bebauungsplanes Nr.91 „Elsdorf, Zum Kapellchen“.

3. Landesplanerische Vorgaben - Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im verbindlichen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, TA Köln als allgemeiner Siedlungsbereich festgesetzt.

Der neu aufgestellte, seit dem 16.07.04 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf weist den an die Ortslage Neu-Etzweiler angrenzenden Teilbereich des Plangebietes in einer Tiefe von ca. 100 m als gemischte Baufläche (M) aus. Diese Baufläche wird im Norden begrenzt durch ein Teilstück der Trasse der im FNP dargestellten geplanten Umgehungsstrasse (K 38n / K 43 n), die zukünftig von der Oststraße im Ortsteil Elsdorf zur L 277 nördlich von Esch führen soll. Nördlich der geplanten Straße sieht der Flächennutzungsplan Grünfläche vor. Entlang des Escher Fließes ist in einer Tiefe von ca. 50 m im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planungsvorgaben

Neben den aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes resultierenden Vorgaben waren bei der Planung die nachfolgend aufgeführten Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Durch das Plangebiet verläuft innerhalb der derzeit vorhandenen Zufahrtsstraße von der K 38 nach Neu-Etweiler ein Mischwasserkanal in Richtung RÜB Oststraße bzw. Kläranlage Elsdorf, über den u.a. der gesamte Ortsteil entwässert wird. Dieser Kanal zweigt im Kurvenbereich der derzeitigen Straßenführung in nordwestlicher Richtung zum Kanalsammler entlang des Escher Fließes, der zum Bodenfilterbecken nördlich der B 55 führt, ab.

In der vorhandenen Zufahrtstraße, die im Kurvenbereich als MI – Gebiet ohne überbaubare Fläche überplant ist, liegen auch Versorgungsleitungen für Strom und Wasser der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH.

Von der Tanneckstraße aus, die bereits mit Teilflächen im Bebauungsplan Nr. 73 ausgewiesen ist, werden die südlich angrenzenden Baugrundstücke sowie der Sportplatz Neu-Etweiler erschlossen.

Im Rahmen der durch den Tagebau bedingten Umsiedlung wird ein landwirtschaftlicher Betrieb ohne Tierhaltung nördlich der Tanneckstraße im westlichen Plangebiet angesiedelt. Der vorgesehene Standort war im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird im Bereich der geplanten K 38n / K43n sowie an der Carl-Diem Straße (K 38) durch Verkehrsgeräusche beaufschlagt, die hier nur Nutzungen mit geringem Schutzanspruch zulassen.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde plant zusammen mit dem Rhein-Erft-Kreis als Straßenbaulastträger durch Verlängerung der Oststraße über die K 38 hinaus bis zur L 277 nordwestlich der Ortslage Esch eine durchgängige nördliche Umgehungsstraße, die als Kreisstraße klassifiziert werden soll.

Mit der geplanten Umgehungsstraße, die auch der Erschließung zukünftiger Baugebiete dienen wird, kann nach einer von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Verkehrsuntersuchung (*Verkehrsuntersuchung zur nördlichen Ortsumgehung und Haupterschließung in Verlängerung der Oststraße in Elsdorf....*, IVV Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verkehrsentwicklung Aachen, Febr. 2003) eine Entlastung der innerörtlichen Straßen erreicht werden.

Das Planungsrecht für die geplante Straße mit einer Gesamtlänge von ca. 2,8 km soll über drei Bebauungspläne, zu denen auch der Bebauungsplan Nr. 73 A gehört, geschaffen werden.

Neben der planungsrechtlichen Absicherung des Straßenabschnittes und der im Plan enthaltenen Festsetzung einer neu gestalteten Zufahrt zum Ortsteil Neu-Etweiler sollen mit dem Bebauungsplan die verbleibenden Restflächen zwischen diesem Ortsteil und der zukünftigen Umgehungsstraße in einer Größe von 3,8 ha einer städtebaulich geordneten Bebauung unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes am Escher Fließ zugeführt werden.

6. Beschreibung der wesentlichen Planinhalte

Im Norden des Plangebietes wird die geplante Umgehungsstraße, die in diesem Teilabschnitt voraussichtlich die Bezeichnung K 38 n tragen wird, mit ihren Nebenanlagen als Verkehrsfläche mit begleitendem Verkehrsgrün festgesetzt.

Die nördlich verbleibende Restfläche der für den Bau der Straße beanspruchten Parzelle ist als öffentliche Grünfläche mit dem Planzeichen Parkanlage ausgewiesen und gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Der Bereich zwischen der Umgehungsstraße und der Tanneckstraße wird - unterteilt durch die in Nord- / Südrichtung verlaufende Verkehrsfläche der Anbindung des Ortsteiles Neu-Etzweiler – im westlichen Teilbereich als Dorfgebiet (ca. 0,89 ha) und im östlichen Teilbereich als Mischgebiet (ca. 1,25 ha) ausgewiesen. Die unterschiedliche Gebietsausweisung erfolgt, da im westlichen Teilbereich in unmittelbarer Nähe zum Umsiedlungsstandort tagebaubedingt mindestens ein landwirtschaftlicher Betrieb aus dem ehemaligen Ort Etzweiler angesiedelt werden soll und im östlichen Planbereich eine mischgebietstypische Nutzung vorgesehen ist.

Das Dorfgebiet wird in der Nutzung so eingeschränkt, dass hier aus Gründen des Immissionsschutzes Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nicht zulässig sind. Da das Dorfgebiet vorrangig für landwirtschaftliche Betriebe und das dörflich geprägte Wohnen genutzt werden soll, werden hier die übrigen, im MD – Gebiet grundsätzlich zulässigen Vorhaben, die auch im angrenzenden Mischgebiet möglich sind, im MD – Gebiet ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in beiden Baugebieten nicht zulässig, da sie hier im dörflich geprägten Randbereich der Ortslage Neu – Etzweiler städtebaulich nicht vertretbar sind.

In beiden Baugebieten ist jeweils eine große zusammenhängende überbaubare Fläche ausgewiesen, da zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht erkennbar war, wie die tatsächliche Nutzung hier zukünftig aussehen wird. Mit dieser Festsetzung sind sowohl Vorhaben mit größerem Flächenbedarf (z. B. nichtstörende Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit) als auch mischgebietstypische Nutzungen mit kleinerem Flächenbedarf möglich.

Im Mischgebiet und im Dorfgebiet ist die Errichtung max. zweigeschossiger Gebäude in offener Bauweise mit einer max. Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 zulässig. Über örtliche Bauvorschriften wird die Dachneigung aus städtebaulichen Gründen für die zukünftige Bebauung mit 25° - 48° festgesetzt. Garagen, Nebenanlagen und gewerblich genutzte Gebäude, bei denen häufig aus konstruktiven Gründen auch andere Dachneigungen erforderlich werden, sind von dieser Regelung ausgenommen. Zu den zulässigen Dachgauben und zur Gebäudehöhe werden Festsetzungen in Anlehnung an die Regelungen für die übrige Ortslage Neu-Etzweiler getroffen.

Im Dorfgebiet und im Mischgebiet werden unter Berücksichtigung der von der geplanten Umgehungsstraße zu erwartenden bzw. der von der vorhandenen B 55 und der K 38 bereits auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen für Wohngebäude und ähnliche

lärmempfindliche Vorhaben besondere Schalldämmmaße für die Außenbauteile vorgeschrieben sind.

Entlang der vorhandenen K 38 wird ein ausreichender Abstand zwischen Straße und Baugebiet durch eine > 20 m tiefe öffentliche Grünfläche, die darüber hinaus als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft bestimmt ist, eingehalten. Der Bereich südlich angrenzend, in dem u.a. die Wegeverbindung zum benachbarten, zukünftigen Baugebiet „Zum Kapellchen“ liegt, wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Neben der Straße, die der Anbindung des Ortsteiles Neu-Etzeiler an die geplante Umgehungsstraße dient, werden im Bebauungsplan Verkehrsflächen zur verkehrsgerechten Aufweitung der Tanneckstraße, die bereits mit Teilflächen Bestandteil der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.73 für Neu-Etzeiler ist, vorgesehen. Am westlichen und östlichen Ende der Tanneckstraße sind jeweils Wendemöglichkeiten eingeplant.

Im Bereich der bisherigen Zufahrtsstraße von der Carl-Diem Straße zum Umsiedlungsstandort werden die im Kurvenbereich nun mit Mischgebiet bzw. Dorfgebiet überplanten vorhandenen Entsorgungsleitungen durch Festsetzung von Leitungsrechten gesichert. Die vorhandenen Strom- und Wasserleitungen sind nachrichtlich eingetragen.

Im östlichen Planbereich ist in einer Tiefe von ca. 50 m entlang des Elsdorfer Fließes entsprechend den Vorgaben des Landschaftsplanes Nr.2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ des Rhein-Erft-Kreises, der dort Landschaftsschutzgebiet festsetzt, eine weitere öffentliche Grünfläche, die Ausgleichsfunktionen erfüllen soll, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung ausgewiesen.

Grundsätzlich wurden alle Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft zusätzlich als öffentliche Grünflächen mit dem Planzeichen Parkanlage ausgewiesen, da sie so gestaltet werden sollen, dass sie neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich auch der Naherholung dienen.

Nordwestlich des Plangebietes verlaufen in gebündelter Trassenführung zwei Hochspannungsfreileitungen mit 110-kv und 220-kv sowie eine Wassertransportleitung (Finkelbachleitung), deren Schutzstreifen geringfügig in die äußerste Spitze der am Escher Fließ festgesetzten Grünfläche ragt. Auf die Kennzeichnung dieses Schutzstreifens wurde verzichtet, da hier ohnehin keine Festsetzungen getroffen werden, die mit dem Schutzzweck nicht vereinbar sind.

7. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan dargestellten Bauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen weisen nachfolgende Flächen auf:

- Größe des Plangebietes ca. 4,30 ha
- Mischgebiet (MI) ca. 1,25 ha

- Dorfgebiet (MD) ca. 0,89 ha
- Verkehrsfläche gesamt ca. 0,70 ha
 einschl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 und Verkehrsgrün
 - davon geplante Kreisstraße mit Nebenanlagen (Radweg / Verkehrsgrün) ca. 0,45 ha
 - davon Zufahrt Neu-Etzweiler einschl. Radweg / Verkehrsgrün und Aufweitung Tanneckstr. ca. 0,23 ha
 - davon Wirtschaftswege ca. 0,02 ha
- Öffentliche Grünfläche ca. 1,46 ha
 - Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

8. Geplante Kreisstraße

Im Plangebiet liegt ein ca. 267 m langes Teilstück der geplanten K 38n / K43n, die zukünftig zu einer ca. 2,8 km langen Straßenverbindung zwischen der Oststraße im Ortsteil Elsdorf und der L 277 im Ortsteil Esch ausgebaut werden soll. Das Baurecht für die Straße wird über insgesamt 3 Bebauungspläne geschaffen und zwar im Teilbereich von der Oststraße bis zur Carl-Diem-Straße (K 38) durch den Bebauungsplan Nr. 91 „Elsdorf, Zum Kapellchen“, im Teilbereich Carl-Diem-Straße bis zum Escher Fließ durch diesen Bebauungsplan und vom Escher Fließ bis zur L 277 nördlich von Esch durch den Bebauungsplan Nr. 107 „Gemeinde Elsdorf, K 38n – nördliche Ortsumgehung“. Der Bebauungsplan Nr.91 ist bereits rechtskräftig.

Die Straßenplanung wurde durch das Büro für Bauwesen Dipl. Ing. D. Köster und Dr. Ing. W. Köster, Elsdorf erstellt. Sie war Grundlage der Festsetzung im Bebauungsplan und liegt im M. 1: 500 zur Einsichtnahme vor.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Straßenabschnitt entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten Trassenführung. Eine andere Straßenführung ist u.a. aufgrund des vorhandenen Kanals (Hauptsammler von Neu - Etzweiler zur Kläranlage), der innerhalb der Verkehrsfläche verlaufen soll, sowie unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Anbindungen an den Ortsteil Neu – Etzweiler und die bestehende K 38 wegen der damit verbundenen zusätzlichen Eingriffe nicht sinnvoll. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 gibt die über die Oststraße vorgesehene Weiterführung der Straße die Trasse vor. Die sogenannte Nulllösung scheidet aus, da mit der geplanten Kreisstraße eine erhebliche Entlastung der innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen erreicht werden soll, mit der die Wohnqualität erheblich verbessert werden kann.

Im Plangebiet weist die geplante Kreisstraße eine Fahrbahnbreite von 6,5 m auf. Entlang der südlichen Straßenseite ist ein 2,25 m breiter Rad-/Gehweg vorgesehen. Die Kreuzung des Escher Fließes erfolgt über ein eingelassenes Kastenprofil. Von der geplanten Kreisstraße führt eine rechtwinklige Straßenanbindung mit einem ebenfalls getrennten Rad-/Gehweg und einer Fahrbahnbreite von 6,0 m in den Ortsteil Neu-Etzweiler. Wegen des relativ geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens zur Ortslage hin – die Hauptzufahrt erfolgt über die Waldstraße zur Carl –

Diem Straße - sind hier innerhalb der geplanten Kreisstraße keine Abbiegespuren vorgesehen.

Der nördlich der geplanten Kreisstraße am Escher Fließ in Richtung B 55 verlaufende Wirtschaftsweg wird verkehrsgerecht an die Kreisstraße angebunden.

Entlang des in diesem Bebauungsplan enthaltenen Teilabschnittes der geplanten K 38 sind wegen der ausreichenden Entfernung zur nächst gelegenen vorhandenen Wohnbebauung im Ortsteil Neu-Etzweiler keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Das im Plangebiet neu ausgewiesene Dorf- bzw. Mischgebiet in unmittelbarer Nähe der geplanten Kreisstraße ist vorrangig für landwirtschaftliche Betriebsstellen, nicht störendes Gewerbe oder Einzelhandel in Verbindung mit Wohnnutzung vorgesehen. Bei der Errichtung (lärm-)schutzbedürftiger Gebäude mit Wohnräumen, Büros etc. sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind.

9. Immissionsschutz

Im Plangebiet ist in bezug auf die verkehrsbedingten Lärmimmissionen von ähnlichen Voraussetzungen wie in dem Nordteil des östlich der Carl-Diem –Straße gelegenen Baugebietes „Zum Kapellchen“ auszugehen. Für dieses Baugebiet liegt die durch das Ingenieurbüro IBK – Dipl. Ing. Kals, Herzogenrath erstellte schalltechnische Untersuchung Nr. EL/11/02/BP/09 vor, deren Ergebnisse bei gleichen Voraussetzungen auch auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu übertragen sind. Diese Untersuchung wurde für das Plangebiet ergänzt durch die schalltechnische Untersuchung Nr. EL/15/05/BP/013 „*Ermittlung und Beurteilung der Immissionen aus den Verkehrsgeräuschen der B 55, Carl-Diem-Straße (K38), K 43n geplant, K38n geplant*“. Danach werden im Nahbereich des Knotenpunktes der K 38 n / K 43 n / Carl-Diem-Straße die mit einer möglichen Gebietsausweisung Mischgebiet oder Wohngebiet verbundenen Erwartungen an die Wohnruhe entsprechend den Orientierungswerten für die städtebauliche Planung nach DIN 18 005 nicht erfüllt. Auch ein Lärmschutzwall, wie er entlang der geplanten Kreisstraße am Nordrand des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 91 „Elsdorf, Zum Kapellchen“ vorgesehen ist, würde hier nur zu einer sehr begrenzten Verbesserung der Immissionsverhältnisse für die zum Teil in wesentlich geringerer Entfernung zu den Verkehrswegen geplante Bebauung beitragen. Durch einen Lärmschutzwall / Wand würde darüber hinaus im Mischgebiet ggf. die vorgesehene Nutzung für Einzelhandelsbetriebe oder nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe wegen der fehlenden Sichtbezüge von und zu den Straßen erheblich eingeschränkt. Daher wurde auf die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet verzichtet und stattdessen das zukünftige Misch- und Dorfgebiet entsprechend den zu erwartenden unterschiedlichen Lärmimmissionen in drei Lärmpegelbereiche aufgeteilt, in denen für empfindliche Nutzungsarten wie Wohnen, Büros o.ä. unterschiedliche Schalldämmmaße für die Außenbauteile der zulässigen Gebäude festgesetzt sind.

Das Mischgebiet liegt getrennt durch die Tanneckstraße in unmittelbarer Nähe des Sportplatzes Neu - Etzweiler. Der Mindestabstand zwischen Tor und zukünftiger Bebauung beträgt ca. 45 m. Durch eine überschlägige Berechnung wurde ermittelt,

dass die zulässigen Richtwerte für das festgesetzte Mischgebiet gemäß der 18. BImSchV eingehalten werden. Das trifft auch in den Ruhezeiten zu.

10. Landschaftsschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend landwirtschaftlich geprägten Bereich, der bis auf das an der westlichen Plangrenze verlaufende Escher Fließ keine ökologisch bedeutsamen Strukturen aufweist.

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Landschaftsplanes Nr. 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ des Rhein-Erft-Kreises, der hier das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ vorsieht.

Am westlichen Rand des Plangebietes setzt der Landschaftsplan entlang des Escher Fließes Landschaftsschutzgebiet in einer Tiefe von 50 m fest, das im Bebauungsplan als B3 gekennzeichnet wurde und ca. 0,60 ha groß ist. Dieses Landschaftsschutzgebiet ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit dem Planzeichen Parkanlage ausgewiesen und darüber hinaus als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Entlang des Gewässers wird innerhalb der Grünfläche ein 5,0 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Nutzung (Aufstellen von Parkbänken, Bau von Wegen etc.) freigehalten. Die Bepflanzung in diesem Bereich wird mit dem Erftverband abgestimmt, damit die Belange der Gewässerunterhaltung ausreichend berücksichtigt werden.

Neben dem am Escher Fließ festgesetzten Landschaftsschutzgebiet enthält der Landschaftsplan keine Vorgaben, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Der im Bebauungsplan vorgesehene Straßenbau und die nach den Festsetzungen zulässige Errichtung von Gebäuden mit den damit verbundenen Flächenversiegelungen stellt einen unvermeidbaren Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt dar, der auszugleichen ist. Durch die Planungsgesellschaft Smeets + Damaschek, Erftstadt wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der als Bestandteil der Umweltbeiträge dieser Begründung als Anlage beigefügt ist und in dem der genaue Umfang des Eingriffs bilanziert und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Flächen festgelegt worden sind.

Neben der bereits beschriebenen Ausgleichsfläche am Escher Fließ handelt es sich um die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen.

Zur östlichen Plangrenze hin ist im Bebauungsplan zwischen dem geplanten Mischgebiet und dem Böschungsfuß der Carl-Diem-Straße eine ca. 0,48 ha große öffentliche Grünfläche, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (B2) dem Ausgleich des durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes bedingten Eingriffs dienen soll, festgesetzt.

Im südlichen Bereich dieser Grünfläche befindet sich ein mit einer Schwarzdecke befestigter Weg, der durch die vorhandene Unterführung die Verbindung zum auf der

Ostseite der Carl-Diem Straße gelegenen zukünftigen Baugebiet „Zum Kapellchen“ gewährleistet und auch zukünftig für Fußgänger und Radfahrer beibehalten werden soll.

Eine weitere Fläche mit der Ausweisung öffentliche Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft ist nördlich der geplanten Kreisstraße (B1 – ca. 0,38 ha) auf der für den Straßenausbau nicht benötigten Restfläche der Parzelle Gemarkung Angelsdorf, Flur 6, Nr. 100 vorgesehen.

Der Ausgleich erfolgt bis auf ein verbleibendes Defizit von 750 ÖW innerhalb des Plangebietes. Der Ausgleich dieses Defizits soll entsprechend dem landschaftspflegerischen Begleitplan durch zusätzliche Bepflanzung einer 0.02 ha großen Ackerfläche mit standortgerechten Gehölzen erreicht werden. Mit dieser zusätzlichen Maßnahme wird die im Vorfeld von ausgleichspflichtigen Vorhaben bereits ökologisch aufgewertete Fläche in Verlängerung des Birkenweges belastet. Ein Übersichtsplan, in dem die genaue Lage der Fläche dargestellt wurde, ist als Anlage dem landschaftspflegerischen Begleitplan beigelegt.

11. Bodenschutz

Durch die bauliche Nutzung des Plangebietes (Straßen und Gebäude) kommt es zu einer Versiegelung von bisher offenem belebten Boden. Es handelt sich überwiegend um gebietstypische ertragreiche Parabraunerden. Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Speicher, als Lebensraum für Mikroorganismen sowie für Pflanzen und Tiere und das Vermögen Biomasse zu produzieren, werden auf der Grundlage des Bebauungsplanes nachhaltig gestört.

Die Ausweisung umfangreicher Grünflächen im Plangebiet dient jedoch neben der Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne der Bodenschutzklausel dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, da die im Plangebiet hochwertigen Böden in diesen Bereichen dauerhaft vor Versiegelung und anderen negativen Veränderungen geschützt werden.

Der Oberboden ist im Sinne des Bodenschutzes vor Beginn von Baumaßnahmen abzutragen und möglichst wieder auf den Baugrundstücken einzubauen bzw. an anderer Stelle zur Bodenverbesserung einzusetzen.

Hinweise auf Bodenverunreinigungen im Plangebiet liegen nicht vor.

12. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler.

Im Zusammenhang mit der Standortfindung für den Umsiedlungsstandort Etzweiler / Gesolei und der damit verbundenen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsdorf sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 wurde südlich angrenzend an das Plangebiet bereits eine umfangreiche Ausgrabung im Bereich eines früheisenzeitlichen Hofplatzes vorgenommen. Es kann daher nicht

ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler enthalten sind. Die Wahrscheinlichkeit liegt jedoch nicht so nahe, dass eine Prospektion zwingend erforderlich ist.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass denkmalrechtliche Belange dem Planvorhaben grundsätzlich nicht entgegenstehen.

Beim Auftreten von Funden oder Befunde bei den Erdarbeiten wird das Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn benachrichtigt.

13. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, die von der Planungsgesellschaft Smeets + Damaschek, Erfstadt erarbeitet wurde und aus den Beiträgen *Grundlagen der Umweltplanung*, *Umweltverträglichkeitsstudie* und dem *landschaftspflegerischen Begleitplan* besteht. Auf der Grundlage der Umweltbeiträge wurde der erforderliche Umweltbericht erstellt, der als Teil B Bestandteil dieser Begründung ist.

14. Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird über den vorhandenen Mischwasserkanal, der aus der Ortslagen Neu-Etzweiler kommend durch das MI - Gebiet zur Kläranlage Elsdorf führt, entwässert. Der Mischwassersammler und die Kläranlage sind so ausgelegt, dass das zusätzlich anfallende Abwasser aufgenommen werden kann.

Ein Abzweig dieses Kanals führt als Abschlag durch das MD – Gebiet zum Elsdorfer Fließ.

Beide Kanaltrassen sind, soweit sie im MI – Gebiet und MD – Gebiet liegen, mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde überplant.

Gem. § 51a Landeswassergesetz NRW ist das im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten. Ein Gutachten zur Versickerung der Straßenwässer im Bereich der geplanten Ortsumgehung, das durch das Ing.-Büro J. Vogt, Bedburg im Juni 2003 erstellt wurde, enthält folgende Feststellung: „Die Deckschichten von Lösslehm und Löss sowie der obere, durchweg bis 1 m mächtige, schluffige und tonige Kies und Sand der Liegendschichten eignen sich aufgrund der geringen Durchlässigkeiten nicht zur Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer“. Somit schließt sich die Versickerung bzw. Verrieselung des Niederschlagswassers im Plangebiet aus. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers über das Escher Fließ ist wegen der unzureichenden Hydraulik des Gewässers nicht möglich. Da die Mischwasserkanalisation aus dem Ortsteil Neu-Etzweiler so ausreichend bemessen ist, dass sie auch das aus dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser aufnehmen kann, wird keine Festsetzung getroffen, die die zukünftigen Bauherren verpflichtet, dieses auf den Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann jedoch in Zisternen aufgefangen werden und als Brauchwasser zur Toilettenspülung, Gartenbewässerung o.ä. Verwendung finden.

15. Besondere Bauvorschriften im Gründungsbereich

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist in dem Teil des Bebauungsplanes, der 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 die 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 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

16. Einsatz erneuerbarer Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden, deren Dachflächen in Süd-/ Südwest-/ Südostrichtung ausgerichtet sind, sollten zur Nutzung der Solarenergie Photovoltaikmodule auf den Dächern angeordnet werden.

17. Maßnahmen, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Streckenabschnitt der Umgehungstrasse wird als Teilstück der Kreisstraße K 38 n einschließlich der Zufahrt zur Ortslage Neu - Etsweiler vom Rhein-Erft-Kreis ausgebaut. Insoweit fallen hier keine Kosten an, die von der Gemeinde zu tragen sind bzw. im Sinne des § 127 ff. BauGB auf die angrenzenden Grundstücke umzulegen wären.

Die Kosten für den Ausbau der Tanneckstraße stehen im Zusammenhang mit der Umsiedlung, so dass auch hier keine Erschließungskosten bzw. umlagefähige Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen anfallen.

Aufgestellt im August 2005

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