

Gemeinde Elsdorf



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 91 A

„Elsdorf, Zum Kapellchen – Erweiterung“

Die Begründung besteht aus den Teilen:

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

Teil A: Begründung und Erläuterung der Planung

Gliederung

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Allgemeines**
- 3 Landesplanerische Vorgaben – Flächennutzungsplan**
- 4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 5 Beschreibung der wesentlichen Planinhalte**
- 6 Flächenbilanz**
- 7 Immissionsschutz**
- 8 Denkmalschutz**
- 9 Landschaftsschutz**
- 10 Bodenschutz**
- 11 Besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich**
- 12 Abwasserbeseitigung**
- 13 Umweltprüfung**
- 14 Maßnahmen, die auf der Grundlage des Bebauungsplans erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten**

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (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. Allgemeines

Im allgemeinen Siedlungsbereich Elsdorf / Angelsdorf / Esch besteht eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken, der mit dem Angebot weniger noch unbebauter Grundstücke des derzeit einzigen größeren Baugebietes im Ortsteil Esch im Bereich *Kanalstraße / Nachtigallenweg* (Bebauungsplan Nr. 68) nicht mehr entsprochen werden kann.

Daher wurde im Nordwesten der Ortslage Elsdorf nördlich angrenzend an die vorhandene Bebauung an der *Mozartstraße* mit dem Bebauungsplan Nr. 91 „Elsdorf, Zum Kapellchen“ ein ca. 10 ha großes Baugebiet ausgewiesen. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 06.05.2005 rechtskräftig.

Im Nordosten des Plangebietes war eine ca. 2,3 ha große archäologische Fundstelle als Grünfläche überplant. Diese soll nun mit dem Bebauungsplan Nr. 91 A ebenfalls als Baugebiet festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet daher eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 91 „Elsdorf, Zum Kapellchen“ im nordöstlichen Bereich.

Diese Begründung wurde nach der öffentlichen Auslegung, jedoch vor dem Satzungsbeschluss, in den grau hinterlegten Bereichen geändert.

3. Landesplanerische Vorgaben – Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im verbindlichen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, TA Köln (jetzt: Regionalplan) als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der seit dem 16.07.04 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde sieht hier Grünfläche vor, die der Sicherung einer archäologischen Fundstelle dienen sollte. Da aufgrund weitergehender Untersuchungen festgestellt wurde, dass eine Erhaltung nicht erforderlich ist, wird im Rahmen der z. Zt. im Aufstellungsverfahren befindlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes diese Grünfläche als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche überplant. Der Bebauungsplan wird nicht vor der Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung in Kraft gesetzt, so dass die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 BauGB gegeben ist.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll das bereits im Bebauungsplan Nr. 91 festgesetzte Baugebiet „Zum Kapellchen“ städtebaulich sinnvoll abgerundet werden. Darüber

hinaus können mit dem Plan weitere Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern und in geringem Umfang für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geschaffen werden. In einer Gemeinde, die über viele Jahre in erheblichem Umfang von den Folgen des Braunkohlentagebaus betroffen wird, ist es von besonderer Bedeutung, attraktive Wohn- und Gewerbegebiete vorzuhalten, um eine angemessene städtebauliche Weiterentwicklung zu gewährleisten.

Mit dem zusätzlichen Bebauungsplan kann auch eine wirtschaftlichere Ausnutzung der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 ohnehin erforderlichen Hapterschließungsanlagen erreicht werden.

5. Beschreibung der wesentlichen Planinhalte

Im Plangebiet festgesetzt wird überwiegend allgemeines Wohngebiet für eine eingeschossige Bebauung in den Randbereichen des Plangebietes und eine max. zweigeschossige Bebauung im Zentrum des zukünftigen Baugebietes.

Der nördliche Planbereich in unmittelbarer Nähe zur geplanten Umgehungsstraße, die Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.91 ist, wird als Mischgebiet für eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen, da im Gemeindegebiet auch Bedarf an Grundstücken für das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe-/Handwerks- und kleinere Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung besteht. Der nördliche Planbereich bietet sich für derartige Vorhaben an, da das mit den o.a. Vorhaben verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen wegen der Nähe und unmittelbaren Zufahrtsmöglichkeit zur geplanten Verlängerung der Oststraße keine zusätzliche Verkehrsbelastung in dem südlich angrenzenden Wohngebiet verursacht.

Im Plangebiet werden die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen und im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie im Mischgebiet darüber hinaus die Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Während im Mischgebiet offene Bauweise ohne weitere Einschränkungen festgesetzt ist, um dem Gebietscharakter entsprechend möglichst vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu ermöglichen, wird im allgemeinen Wohngebiet die Bauweise so differenziert, dass hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um eine für den ländlichen Bereich untypische allzu verdichtete Wohnbebauung auszuschließen. Um dieses Ziel zu erreichen wird darüber hinaus für die Baufenster im WA - Gebiet in den Randbereichen festgesetzt, dass nur max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind. Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen den durch die BauNVO vorgegebenen Obergrenzen.

Da das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Geschoszahl im MI – und WA – Gebiet ausreichend bestimmt ist, wird auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. Die Höhe der zukünftigen Bebauung wird durch Festsetzung der max. Traufhöhen in Verbindung mit den festgelegten Dachneigungen vorgegeben.

Aus städtebaulichen Gründen sind im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW zur Dachform, den Dachgauben und der Fassadengestaltung

enthalten, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans sind.

Die überbaubaren Flächen im WA- Gebiet sind mit 15,0 m und im MI- Gebiet mit 20,0 m ausreichend tief festgelegt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine ringförmig angelegte Verkehrsfläche, die im Süden und Westen an das im Bebauungsplan Nr. 91 vorgesehene Straßennetz angebunden wird. Die Breite der Verkehrsfläche, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt ist, beträgt 6,0 m. Im Norden und im Osten ist eine Aufweitung zur Anlage von Parkstreifen mit einer Breite von 2,0 m vorgesehen.

Im Nordosten beinhaltet das Plangebiet einen Teilbereich der Grünfläche am Elsdorfer Fließ. Hier wird bedingt durch das zusätzlich ausgewiesene Baugebiet die Verlängerung des entlang der im Bebauungsplan Nr. 91 festgesetzten Umgehungsstraße (K 43n) vorgesehenen Lärmschutzwalles mit aufgesetzter Lärmschutzwand (Gesamthöhe 4,0 m über Gradiente der Straße) erforderlich. Der Wall wird so verschwenkt, dass am Fließ ein Randstreifen in einer Breite von ca. 5 m (vorhandener Weg) freigehalten wird.

6. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca. 2,48 ha
davon	
• Mischgebiet (MI)	ca. 0,43 ha
• allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,50 ha
• Verkehrsfläche	ca. 0,30 ha
• öffentl. Grünfläche	ca. 0,23 ha
• Verkehrsgrünfläche	ca. 0,01 ha

7. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird nach der vom Ingenieurbüro IBK – Dipl. Ing. Kals, Herzogenrath erstellten schalltechnischen Untersuchung Nr. EL/18/05/BPVL/023 vom 16.07.05 aus Verkehrsrgeräuschen der geplanten Umgehungsstraße und der B 55 beaufschlagt. Trotz der Abschrirmeinrichtung zur geplanten K 43n muss mit Überschreitungen der Orientierungswerte für städtebauliche Planungen zur Tag- und Nachtzeit gerechnet werden. Daher sind im Plangebiet neben den bereits vorgesehenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden auch die im Bebauungsplan festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Wegen der Nähe zu dem geplanten und vorhandenen Gewerbegebiet an der Oststraße wurde zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials darüber hinaus vom gleichen Ingenieurbüro das Gutachten Nr. EL/17/05/BPGE/022 vom 12.07.05 „Ermittlung und Beurteilung der möglichen Immissionen aus den Schalleistungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „Elsdorf, Gewerbegebiet“ erarbeitet. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet Vorkehrungen für

den Lärmschutz oder Einschränkungen der vorgesehenen baulichen Nutzung aufgrund der Nähe des Gewerbegebietes nicht erforderlich werden.

Das Plangebiet ist war, wie weite Teile der Ortslagen Elsdorf und Angelsdorf auch, durch zeitlich begrenzt auftretende Geruchsimmissionen der Zuckerfabrik vorbelastet. Die Zuckerherstellung wurde in der Zwischenzeit am Standort Elsdorf eingestellt, so dass diese Geruchsimmissionen nicht mehr auftreten. Ebenso sind Zeitweilige Geruchsbelästigungen durch das nahe gelegene Regenüberlaufbecken sind nicht auszuschließen.

In Kenntnis der hier aufgeführten Immissionsvorbelastungen hat sich der Rat der Gemeinde unter Abwägung aller Belange dennoch für die Realisierung des Baugebietes entschieden, da durch den Tagebau Hambach bedingt z. Zt. eine bauliche Weiterentwicklung des Siedlungsschwerpunktes Elsdorf / Angelsdorf / Esch nur in nördlicher Richtung erfolgen kann. Für die von den nachteiligen Auswirkungen des Tagebaus stark betroffene Gemeinde Elsdorf ist in besonderem Maße von Bedeutung, dass im Gemeindegebiet ein ausreichendes Angebot an Baugrundstücken vorgehalten wird, damit trotz derzeit ungünstiger Rahmenbedingungen eine Weiterentwicklung im Gemeindegebiet stattfinden kann.

8. Denkmalschutz

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 91 wurde davon ausgegangen, dass sich im Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplanes Nr. 91A ein erhaltenes bedeutendes Bodendenkmal befindet. Dieses wurde durch Ausweisung einer Grünfläche gesichert. Nach derzeitigem Kenntnisstand, der auf weitergehenden Untersuchungen basiert, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet großflächig durch sog. Materialentnahmegruben (zur Lehm- und Sandentnahme) gestört ist. Nur noch geringe Reste der ehemals vorhandenen vorgeschichtlichen und römischen Siedlungsbefunde (insbesondere Gruben) sind im Boden erhalten. Diese sind jedoch in einem derart schlechten Zustand, dass eine Erhaltung nicht mehr gefordert wird.

Nicht abschließend geklärt ist, ob sich im nördlichen Planbereich des Bebauungsplanes 91A Bodendenkmäler erhalten haben. Wegen der geringen Wahrscheinlichkeit und geringen Größe dieser Fläche ist hier jedoch keine weitere Untersuchung erforderlich. Beim Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Rahmen von Baumaßnahmen ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen.

Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

9. Landschaftsschutz

Das Plangebiet wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Es ist kein Gehölzbestand vorhanden. Es liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Landschaftsplanes 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 nordöstlichen Rand des Plangebietes wird eine geringe Teilfläche des am Elsdorfer Fließ festgesetzten Landschaftsschutzgebiets und der Verkehrsgrünfläche an der geplanten K 43n einbezogen, da hier innerhalb der bereits im Bebauungsplan Nr. 91 ausgewiesenen Grünflächen ein Teilstück der aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Verlängerung des Lärmschutzwalls der zukünftigen Umgehungsstraße (K 43n) festgesetzt wird. Die Grünflächen dienen weiterhin der Kompensation des durch den Bau der Umgehungsstraße bedingten Ausgleichs.

Von der Planung ist kein Naturschutzgebiet betroffen. Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH- oder Vogelschutzgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91A war im Bebauungsplan Nr. 91 ursprünglich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Hinblick auf eine sich abzeichnende spätere bauliche Nutzung wurden hier jedoch außer der Ansaat von extensivem Grünland keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die im BP 91 vorgesehene Nutzung wurde bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Der durch den Bebauungsplan bedingte Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt und der erforderliche Ausgleich wurden in einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der Arbeitshilfe des Landes NRW „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die der Begründung beigelegt ist, ermittelt.

Der Ausgleich soll auf einer 12.765 m² großen Fläche, die in Verlängerung des Birkenweges (Kaninhütte) in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde im Vorgriff auf zukünftige ausgleichspflichtige Maßnahmen bereits durch Umwandlung einer Ackerfläche in eine Gehölzanpflanzung ökologisch aufgewertet wurde, erfolgen.

Von der festgesetzten Ausgleichsfläche entfallen ca. 10.595 m² auf den Eingriff, der durch die zukünftige Bebauung verursacht wird und 2.170 m² auf den Eingriff durch die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen.

Eine Ausweisung von Ausgleichsflächen / - Maßnahmen im Plangebiet war nicht möglich, da unter Berücksichtigung des Plankonzepts keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Das Plangebiet wird jedoch über Festsetzungen im BP 91 zum Elsdorfer Fließ und zur geplanten Umgehungsstraße hin durch öffentliche Grünflächen und Verkehrsgrün umfangreich eingegrünt.

10. Bodenschutz

Das Plangebiet ist geprägt durch großflächige Vorkommen von Parabraunerden, die durch hohe Bodenwertzahlen gekennzeichnet und sehr ertragreich sind. Durch die zukünftige Bebauung und die Verkehrsanlagen werden Flächen dauerhaft versiegelt. Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Speicher, als Lebensraum für Mikroorganismen sowie für Pflanzen und Tiere und das Vermögen Biomasse zu produzieren wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung nachhaltig gestört.

Die für die Baumaßnahmen abgeschobenen wertvollen Oberböden sollen zur Oberflächengestaltung des Lärmschutzwalles entlang der geplanten Umgehungsstraße eingesetzt und damit erhalten werden.

Belastungen des Bodens durch Schadstoffe sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

11. Besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich

In dem im Bebauungsplan kenntlich gemachten Bereich sind Böden vorhanden, 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 ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. 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 sind zu beachten.

12. Abwasserbeseitigung

Gem. § 51a Landeswassergesetz NRW ist das im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten. Ein Gutachten zur Versickerung der Straßenwässer im Bereich der geplanten Ortsumgehung, das im Juni 2003 durch das Ing. Büro J. Vogt, Bedburg 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 grundsätzlich die Versickerung bzw. Verrieselung des Niederschlagswassers ohne zusätzliche technische Maßnahmen im Plangebiet aus. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers über das Elsdorfer Fließ wird im Hinblick auf den derzeitigen Ausbauzustand und die Dimension der vorhandenen Durchlässe außerhalb des Plangebietes für problematisch gehalten.

Das gesamte Plangebiet ist im Kanalnetzplan der Gemeinde Elsdorf, der am 25.02.1999 von der Bezirksregierung in Köln als zuständiger Aufsichtsbehörde zustimmend zur Kenntnis genommen wurde, enthalten. Bei der Berechnung und beim Ausbau der gemeindlichen Kanalisation wurde davon ausgegangen, dass das aus dem Plangebiet anfallende Abwasser, einschließlich des Niederschlagswassers, der vorhandenen Mischwasserkanalisation und der Kläranlage / Bodenfilterbecken zugeleitet wird.

Im Bebauungsplan wird daher keine Festsetzung getroffen, die die zukünftigen Bauherren verpflichtet, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann grundsätzlich in Zisternen aufgefangen werden und als Brauchwasser zur Toilettenspülung, Gartenbewässerung o.ä. Verwendung finden.

13. Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Mit dem Bebauungsplan wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 91 „Elsdorf, Zum Kapellchen“ überplant. Für diesen Bebauungsplan wurden im Aufstellungsverfahren durch das Büro SMEETS + DAMASCHEK Planungsgesellschaft mbH, Erfstadt – Lechenich die Umweltbeiträge erstellt. Diese Umweltbeiträge beziehen sich auf einen Untersuchungsraum, der größer ist als das Plangebiet des BP 91 und der auch den Geltungsbereich des BP 91A beinhaltet. Sie waren Grundlage des Umweltberichtes zum BP 91A, der als Teil B Bestandteil dieser Begründung ist.

Die Umweltbeiträge sind als Anlage der Begründung beigelegt.

14. Maßnahmen, die auf der Grundlage des Bebauungsplans erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten

Der Zeitpunkt der Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen ist abhängig von der Durchführung der Kanalisation und des Straßenbaus im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 „Elsdorf, Zum Kapellchen“ sowie des Ausbaus der Umgehungsstraße (K 43n) zwischen der Oststraße und der Carl – Diem Straße.

Die Kosten für die Erschließung des Plangebietes B-Plan Nr. 91A „Elsdorf, Zum Kapellchen – Erweiterung“ werden sich voraussichtlich auf ca. 392.000,00 € belaufen. In den Kosten ist der erforderliche Grunderwerb nicht enthalten.

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

Aufgestellt im Februar 2006
Geändert im September 2007

Gemeinde Elsdorf
Der Bürgermeister
Fachbereich IV – Bauen, Planung und Umwelt
Fachbereich 3 – Bau, Planung, Immobilienmanagement