

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf

„Elsdorf, Zum Kapellchen“

1. Allgemeines

Im Wohnsiedlungsbereich Elsdorf / Angeldorf / Esch besteht weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken. Da erkennbar ist, daß das einzige größere zusammenhängende Baugebiet im Ortsteil Esch im Bereich Kanalstraße / Nachtigallenweg (Bebauungsplan Nr. 68) in absehbarer Zeit bebaut sein wird, ist es erforderlich, rechtzeitig neue Bauflächen zu erschließen.

Tagebaubedingt ist derzeit eine bauliche Weiterentwicklung des Wohnsiedlungsbereiches in südlicher Richtung nicht möglich. Daher sollen zusätzliche Bauflächen im Nordwesten des Siedlungsschwerpunktes Elsdorf nördlich angrenzend an die vorhandene Bebauung entlang der Mozartstraße ausgewiesen werden.

Der Planbereich wird im Westen begrenzt durch die K 38, im Osten durch den Elsdorfer Bach und im Norden durch eine geplante gemeindliche Umgehungsstraße in Verlängerung der Oststraße.

Das Plangebiet ist teilweise im z.Zt. noch verbindlichen Gebietsentwicklungsplan TA Kreisfreie Stadt Köln, Kreisfreie Stadt Leverkusen, Erftkreis, Oberbergischer Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Die Grenze zum Freiraum verläuft beginnend am Auftreffpunkt der Mozartstraße auf die ehemalige Bahntrasse schräg durch das geplante Baugebiet zum Kreuzungspunkt Oststraße / Elsdorfer Bach.

In dem in Aufstellung befindlichen Gebietsentwicklungsplan TA Region Köln, Stand Aug. 1996 wird das gesamte Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf ist der Bereich derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt

werden kann, ist nach vorheriger Abstimmung der Planungsabsicht mit den Zielen der Landesplanung erforderlich.

2. Planungsvorgaben

Das Plangebiet wird im Osten begrenzt durch den Elsdorfer Bach. Dieser Bach liegt nach den Festsetzungen des verbindlichen Landschaftsplanes Nr. 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ des Erftkreises innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, daß auf der Westseite des Baches eine Tiefe von 50 m aufweist.

Der Bereich des Wirtschaftsweges nordwestlich der Kapelle bis zur Bahnunterführung ist im Landschaftsplan wegen der Hohlwegsituation und der hier vorhandenen Weißdornhecke als „geschützter Landschaftsbestandteil“ (LB) festgesetzt.

Ebenfalls als „geschützter Landschaftsbestandteil“ im Landschaftsplan dargestellt sind die im Bereich der Kapelle vorhandenen Sommerlinden.

Die Kapelle selbst ist als Baudenkmal in der Planung darzustellen und zu erhalten.

Schallimmissionen von der K 38, die auch im gegenüberliegenden Umsiedlungsstandort ausreichende Abstände zu den Wohngebieten erforderten, sind zu berücksichtigen. Ebenso sind mögliche Lärmbeeinträchtigungen durch die in einer Entfernung von ca. 180m in Hochlage verlaufende B 55 und mögliche Immissionen durch die benachbarte Fa. Friba gutachterlich zu untersuchen.

Langfristige Planungsabsicht der Gemeinde Elsdorf ist es, durch Verlängerung der Oststraße über die K 38 bis zur L 277 nordöstlich der Ortslage Esch eine nördliche Umgehungsstraße des Wohnsiedlungsbereiches Elsdorf / Angelsdorf / Esch zu schaffen, von der aus die im Norden gelegenen zukünftigen Neubaugebiete erschlossen werden können, ohne innerörtliche Erschließungsstraßen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen weiter zu belasten. Die Umgehungsstraße ist in dem aufzustellenden Bebauungsplan im Teilabschnitt Oststraße bis zu K 38 flächenmäßig zu berücksichtigen. Die Straße soll auf der Trasse des vorhandenen Mischwasserkanals (Sammler zum Umsiedlungsstandort) verlaufen. Ein Plankonzept des Ing. Büro Planpartner Köln für dieses Straßenteilstück aus dem Jahre 1993 liegt vor.

In Weiterverfolgung der Absicht, Bauland auszuweisen, soll im Plangebiet „allgemeines Wohngebiet“ (WA) bzw. ggfls. „reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen werden. Da zur Zeit kein Investor für dieses Gebiet erkennbar ist, scheidet die Möglichkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) aus. Der Bebauungsplan soll daher vom Bauamt der Gemeinde aufgestellt werden.

3. Beschreibung der Planinhalte des Bebauungsplanentwurfes

Das Baugebiet wird im Osten durch eine 50 m tiefe Grünfläche (Landschaftsschutzgebiet) abgegrenzt. Im Westen ist eine ebenfalls 50 m tiefe öffentliche Grünfläche vorgesehen, in der der geschützte Landschaftsbestandteil „Hohlweg mit Weißdornhecke“ und die ehemalige Bahntrasse liegen. Der durch diese Grünfläche bedingte Abstand zwischen der Kreisstraße und der zukünftigen Wohnbebauung soll in bezug auf den Verkehrslärm die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte sicherstellen. Ein Lärmgutachten ist noch zu erstellen. In der Grünfläche besteht die Möglichkeit, einen Lärmschutzwall anzulegen.

Innerhalb der beiden Grünflächen kann der durch die Planung bedingte Ausgleich für den Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt durchgeführt werden.

Die Feldflur im Bereich der Kapelle wurde bisher von Spaziergängern aus den angrenzenden Wohngebieten intensiv zur Naherholung genutzt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen kann durch Anlage entsprechender Fußwege auch hierfür Ersatz geschaffen werden.

Im Norden wird das Plangebiet durch die erforderliche Verkehrsfläche für die geplante Verlängerung der Oststraße begrenzt. Berücksichtigt wurde die vorliegende Straßenplanung. Entlang dieser Straße sind zwei Baufenster vorgesehen, die als Mischgebiet ausgewiesen werden und in denen eine zwingend zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise vorgesehen ist. Eine der zulässigen Nutzungsarten im Mischgebiet ist das Wohnen. Aus Gründen des Immissionsschutzes dürfen hier jedoch keine Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen zur verlängerten Oststraße hin angeordnet werden.

Mit den beiden Gebäuderiegeln soll eine Abschirmung des Baugebietes zu der geplanten Umgehungsstraße und auch zur B 55 erfolgen.

Innerhalb des Baugebietes wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Wegen der größeren Bandbreite der Nutzungsmöglichkeiten und unter Berücksichtigung möglicher Vorbelastungen durch Verkehrslärm wird die Festsetzung von „reinem Wohngebiet“ nicht für sinnvoll gehalten.

Innerhalb des WA - Gebietes werden überbaubare Flächen mit einer Bautiefe von 15 m festgesetzt. Als Bauweise wird je nach Lage der Grundstücke und Größe der Baufenster offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise wird bis auf wenige Ausnahmen so eingeschränkt, daß nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden dürfen.

Während im MI - Gebiet die Grundflächenzahl 0,6 zulässig ist, wird im WA - Gebiet entsprechend der in der BauNVO vorgegeben Obergrenze 0,4 festgelegt.

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt von der verlängerten Oststraße über den verkehrsgerecht auszubauenden asphaltierten Wirtschaftsweg zur Straße „Zum Kapellchen“. Dabei wird jedoch aus Gründen der Verkehrsberuhigung nicht die gradlinige Wegeführung beibehalten.

Eine weitere Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz ist im Bereich Mozartstraße / Steinweg vorgesehen.

Die einzelnen Wohnbereiche werden durch schleifenförmig angelegte Wohnstraßen erschlossen. Es sind Straßenbreiten von 8,5 m (Haupteinschließung) und 7,5 m (Wohnstraßen) vorgesehen.

Von den Erschließungsstraßen führen zwei Fußwege in die Grünfläche am Elsdorfer Bach. Zu dieser Grünfläche hin ist auch ein ca. 900 m² großer Spielplatz angeordnet. Innerhalb einer weiteren Grünfläche liegt die kulturhistorisch wertvolle Kapelle, die als Baudenkmal festgesetzt ist. Ihr vorgelagert wird eine öffentl. Parkplatzflächen, da hier zeitweilig mit erhöhtem Besucheraufkommen zu rechnen ist.

4. Flächenangaben

Die Bruttobaufläche beträgt nach dem Planentwurf ca. 10,5 ha, die Nettobaufläche ca. 8,9 ha.

Bei einer angenommenen mittleren Grundstücksgröße von 500 m² würden im Plangebiet ca. 175 Hauseinheiten entstehen. Nach der im Planentwurf eingezeichneten Grundstücksaufteilung ergeben sich im WA-Gebiet 153 Grundstücke.

Der Verkehrsflächenanteil beläuft sich auf ca. 1,4 ha (ohne Verkehrsfläche Verlängerung der Oststraße), die Grünflächen im Plangebiet auf ca. 0,2 ha.

Die Grünfläche entlang der K 38 ist ca. 2,0 ha groß, die Grünfläche am Elsdorfer Bach ca. 1,8 ha.

5. Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers

Gem. § 51a LWG NW ist das unverschmutzte Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Wegen der Nähe zum Elsdorfer Bach bietet es sich an, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in den Elsdorfer Bach einzuleiten.

Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Aufgestellt im Jan. 1999

Gemeinde Elsdorf
Der Bürgermeister
-Bauamt-

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 91 „Elsdorf, Zum Kapellchen“

- E N T W U R F -

1. Allgemeines

Im allgemeinen Siedlungsbereich Elsdorf / Angelsdorf / Esch besteht eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken. Da erkennbar ist, dass das einzige größere zusammenhängende Baugebiet im Ortsteil Esch im Bereich *Kanalstraße / Nachtigallenweg* (Bebauungsplan Nr. 68) in absehbarer Zeit bebaut sein wird, ist es erforderlich, rechtzeitig neue Bauflächen zu erschließen.

Tagebaubedingt ist derzeit eine bauliche Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches in südlicher Richtung nicht möglich. Daher soll mit diesem Bebauungsplan im Nordwesten der Ortslage Elsdorf, nördlich angrenzend an die vorhandene Bebauung entlang der *Mozartstraße*, ein Baugebiet mit einer Nettobaufläche von 7,12 ha ausgewiesen werden.

Der Planbereich wird im Westen begrenzt durch die K 38, im Osten durch das Elsdorfer Fließ, im Norden durch die geplante HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE / UMGEHUNGSSTRAßE (K 43 n) in Verlängerung der Oststraße und im Süden durch die Hausgärten der vorhandenen Bebauung auf der Nordseite der *Mozartstraße*.

Das Plangebiet ist im verbindlichen Gebietsentwicklungsplan TA Region Köln als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. In dem in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Elsdorf ist der Bereich als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche ausgewiesen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der FNP bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan beinhaltet gleichzeitig die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 im Bereich der geplanten Anbindungen an die *Mozartstraße*.

2. Planungsvorgaben

Das Elsdorfer Fließ stellt die östliche Plangebietsgrenze dar. Dieses Fließ liegt nach den Vorgaben des verbindlichen Landschaftsplanes Nr. 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ des Erftkreises innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, das auf der Westseite des trocken gefallenen Gewässers eine Tiefe von 50 m aufweist. Der Bereich des Wirtschaftsweges nordwestlich der Kapelle bis zur ehemaligen Bahnunterführung ist im Landschaftsplan wegen der Hohlwegsituation und der hier vorhandenen Weißdornhecke als geschützter Landschaftsbestandteil (LB) festgesetzt. Ebenfalls als geschützter Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan ausgewiesen

sind die im Bereich der Kapelle vorhandenen Sommerlinden.

Bei der Kapelle selbst handelt es sich um ein Baudenkmal, das zu erhalten ist.

Im nordöstlichen Plangebiet wurde eine römische Hofanlage nachgewiesen, die ebenfalls zu erhalten ist und die als Bodendenkmal unter Schutz gestellt werden soll.

Bei der Festlegung des Straßenverlaufs der geplanten K 43n waren die bereits vorhandene Kanaltrasse aus dem Ortsteil Neu-Etzweiler in Richtung Elsdorfer Fließ und die Anbindung an die Oststraße zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird bis auf die geschützten Landschaftsbestandteile und die ehemalige Bahntrasse derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau) und nimmt mit seinem gut ausgebauten Wirtschaftswegenetz Naherholungsfunktionen für die angrenzenden Wohngebiete wahr, für die im Rahmen des Bebauungsplanes Ersatz zuschaffen ist.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll der Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken für Wohnungen und nicht störendes Gewerbe in der Ortslage Elsdorf entsprochen werden. In einer Gemeinde, die über viele Jahre in erheblichem Umfang von den negativen Folgen des Braunkohlentagebaus betroffen wird, ist es von besonderer Bedeutung, attraktive Wohn- und Gewerbegebiete vorzuhalten, um eine angemessene städtebauliche Weiterentwicklung zu gewährleisten.

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 zu bauen, die als Kreisstraße klassifiziert werden soll. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau des Teilabschnittes zwischen der Oststraße und der *Carl-Diem-Straße* geschaffen. Mit der geplanten Umgehungs- und Hauptschließungsstraße kann eine Entlastung der innerörtlichen Straßen erreicht und insbesondere auch in den an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Wohngebieten die Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die zusätzliche Bebauung eingeschränkt werden.

Durch die Ausweisung umfangreicher Grünflächen im Plangebiet, die neben naturschutzrechtlichen Ausgleichsfunktionen der Sicherung der geschützten Landschaftsbestandteile und des Landschaftsschutzgebietes dienen, soll auch der Naherholung durch Anlegung von Spazierwegen und eines Spielplatzes Rechnung getragen werden.

4. Beschreibung der wesentlichen Planinhalte

Im Norden des Plangebietes wird die geplante Umgehungsstraße (K 43 n) als Verkehrsfläche mit begleitendem Verkehrsgrün festgesetzt. Innerhalb dieser Verkehrsgrünfläche ist zum angrenzend geplanten Baugebiet hin die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung in Form eines Erdwalles mit aufgesetzter Lärmschutzwand in einer Gesamthöhe von 4,0 m über OK Straße vorgesehen. Die Anbindung der geplanten Straße an die K 38 (*Carl-Diem Straße*) erfolgt über einen Kreisverkehr, der ebenfalls Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist. Von der Umgehungsstraße führt eine Zufahrt in das geplante Baugebiet.

Angrenzend an die Umgehungsstraße wird im nördlichen Planbereich Mischgebiet (MI) ausgewiesen, da im Gemeindegebiet neben Wohnbaugrundstücken auch Bedarf an Grundstücken für nicht störende Gewerbe-/ Handwerksbetriebe und Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit 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 den südlich angrenzenden geplanten und vorhandenen Wohngebieten verursacht.

Im Mischgebiet ausgeschlossen werden die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Eine Tankstelle im Plangebiet würde zu einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet führen. Ein Gartenbaubetrieb bedingt in der Regel größere Nutzflächen, die aus städtebaulicher Sicht in diesem Baugebiet nicht vertretbar sind.

In den Bereichen mit tieferen überbaubaren Flächen, die erforderlich sind, um auch größeren Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, wird in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Wohnnutzung ausgeschlossen. Dadurch soll verhindert werden, dass eine städtebaulich ungeordnete Hinterbebauung entstehen kann.

Für das gesamte MI-Gebiet wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt und die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Vorgaben der BauNVO auf 0,6 begrenzt.

Südlich angrenzend an das geplante Mischgebiet wird allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen werden einheitlich mit einer Tiefe von 15,0 m festgesetzt. Die offene Bauweise wird so eingeschränkt, dass im WA-Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um eine für den ländlichen Bereich untypische allzu verdichtete Bebauung zu verhindern und dem Bau von Eigenheimen den Vorrang vor einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu geben. Um dieses Ziel zu erreichen, wird darüber hinaus in Teilbereichen des künftigen Wohngebietes festgesetzt, dass nur max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind. Die Geschossigkeit wird bis auf zwei Baufenster im Südosten des Plangebietes, für die eine max. zweigeschossige Bebauung vorgesehen ist, auf ein Vollgeschoss beschränkt, die GRZ entsprechend der in der BauNVO vorgegebenen Obergrenze auf 0,4 festgelegt.

Da das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Geschosszahl 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 gemäß § 86 BauO NRW zur Dachform, den Dachgauben und der Fassadengestaltung enthalten, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind.

Das Plangebiet wird erschlossen durch eine Haupteerschließungsstraße mit einer Gesamtbreite von 8,5 m, die eine Verbindung von der geplanten Verlängerung der Oststraße bis zur Mozartstraße herstellt. Die Anbindung an die *Mozartstraße* erfolgt über drei Zufahrtstraßen in Verlängerung des *Steinweges*, der Straße *Zum Kapellchen* und der *Bedburger Straße*, so dass eine Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus dem Baugebiet erfolgt. Die Haupteerschließungsstraße wird innerhalb des Plangebietes mehrfach verschwenkt, so dass keine direkte Verbindung zwischen verlängerter *Oststraße* und *Mozartstraße* entsteht, die diese Verbindung als Abkürzung für den innerörtlichen Durchgangsverkehr attraktiv erscheinen lässt.

Von der Haupteerschließungsstraße aus werden die einzelnen Wohnbereiche bzw. das Mischgebiet über untergeordnete Erschließungsstraßen im Breiten von 6,0 m bzw. 7,5 m erschlossen. Alle Straßen sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt. Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden innerhalb dieser Verkehrsflächen im Rahmen der Ausbauplanung vorgesehen. Über das Plangebiet verteilt sind darüber hinaus Aufweitungen der Verkehrsflächen zur Anlage von Parkplätzen ausgewiesen.

Das zukünftige Baugebiet wird im Westen und im Osten durch großflächige öffentliche Grünflächen, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind und eine Tiefe von jeweils etwa 50 m aufweisen, abgegrenzt. Im nordöstlichen Planbereich umfasst die Grünflächendarstellung darüber hinaus eine größere archäologische Fundstelle, die von Bebauung freizuhalten ist. Diese Grünflächen sollen neben Ausgleichsfunktionen für den naturschutzrechtlichen Eingriff insbesondere auch der Eingrünung und der Naherholung dienen.

Innerhalb der Grünfläche am Elsdorfer Fließ soll ein Spielplatz angelegt werden, dessen vorgesehene Lage durch ein entsprechendes Planzeichen vorgegeben ist. Auf eine flächenhafte Darstellung des zukünftigen Spielplatzes wurde verzichtet, da hier entsprechende Spielgeräte in die Grünfläche integriert werden sollen.

Bis auf eine Grünflächenausweisung zum Schutz der denkmalgeschützten Kapelle und der im Landschaftsplan 2 des Erftkreises als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesenen Sommerlinden an der Kapelle wird innerhalb des Baugebietes auf die Ausweisung weiterer öffentlicher Grünflächen verzichtet.

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

•	Mischgebiet (MI)	ca. 2,27 ha
•	allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 4,85 ha
•	öffentliche Grünfläche	ca. 6,15 ha
	davon Grünfläche im Bereich der Kapelle	m²
	davon Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	m²
•	Verkehrsflächen insgesamt	ca. 3,37 ha
	davon Verkehrsgrün	5.656 m²
	davon geplante Umgehungsstraße	12.032 m²
	davon innerhalb des Baugebietes Wirtschaftsweg	16.051 m²
•	Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 16,69 ha

5. Immissionsschutz

Um die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen durch die vorhandenen und geplanten Straßen beurteilen zu können, hat die Gemeinde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durch das Ing.- Büro IBK, Herzogenrath (Ermittlung und Beurteilung der Immissionen aus den Verkehrsgläuschen der –B55 –Carl-Diem Straße (K38) –K43n geplant (Verlängerung Oststraße) –K38n geplant nach DIN 18 005 im Baugebiet / Schalltechnische Untersuchung Nr. EL/11/02 BP/009) durchführen lassen. Diese Untersuchung, die der Begründung als Anlage beigelegt ist, macht deutlich, dass innerhalb des Plangebietes trotz der beabsichtigten Abschirmeinrichtung zur geplanten K 43n über weite

Bereiche mit Immissionen oberhalb der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gerechnet werden muss und dass in Teilen des zukünftigen Baugebietes zur Tag- als auch zur Nachtzeit die mit der Gebietsausweisung verbundene Erwartung an die Ruhe nicht immer gewährleistet werden kann. Die im Baugebiet zu erwartende Verkehrslärmbelastung ist den dem Gutachten beigefügten Isofonenlärmkarten „Immissionssituation aus Verkehrsgeräuschen“ zu entnehmen.

Da das Plangebiet z.Zt. nicht bebaut ist, musste der Gutachter von einer freien Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der reflektierenden und abschirmenden Wirkung von neuen Gebäuden ausgehen, so dass sich mit fortschreitender Bebauung in Teilbereichen eine veränderte Immissionslage mit geringeren Belastungen ergeben kann.

Die ursprüngliche Planung, die im Mischgebiet an der K 43n eine max. zweigeschossige Bebauung vorsah, wurde auf Grund der Erkenntnisse aus dem Gutachten so geändert, dass hier nur noch eine eingeschossige Bebauung möglich ist. In der Anlagekarte „Schalltechnische Maßnahmen / Lärmpegelbereiche“ der schalltechnischen Untersuchung ist noch die zweigeschossige Bebauung dargestellt.

Neben den bereits in der Planung vorgesehenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen müssen zur Sicherung der Wohnruhe im Baugebiet nach dem vorliegenden Schallgutachten im überwiegenden Teil der Baufenster an Wohngebäuden ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan nach unterschiedlichen Lärmpegelbereichen entsprechend DIN 4109 festgesetzt wurden, vorgesehen werden.

Zu den planerischen Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmimmissionen gehört u.a. die zwischen der K 38 und dem Baugebiet in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger festgesetzte tiefe Grünfläche, die im Bereich der ehemaligen Bahntrasse eine dichte Bepflanzung mit abschirmender Wirkung aufweist. Diese Grünfläche bedingt bereits aufgrund des Abstandes eine Reduzierung der von der Straße ausgehenden Immissionen und eine Verbesserung der Wohnqualität im geplanten Baugebiet.

Den planerischen Vorstellungen der Gemeinde entsprechend wird im nördlichen Plangebiet Mischgebiet (MI), in dem höhere Lärmimmissionen als in dem südlich angrenzenden WA-Gebiet zulässig sind, ausgewiesen, um hier in unmittelbarer Nähe der geplanten Umgehungsstraße insbesondere auch die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und kleineren Einzelhandelsbetrieben zu ermöglichen. Im Gemeindegebiet besteht ein nachweisbarer Bedarf an Baugrundstücken für derartige Betriebe, die nicht unbedingt in einem Gewerbegebiet anzusiedeln sind. Wegen der verkehrsgünstigen Lage an der zukünftigen K 43 n kann ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Betriebe in den angrenzenden Wohngebieten vermieden werden. Mit dieser Bebauung soll eine weitere Abschirmung der lärmempfindlicheren südlich angrenzenden Wohnbebauung vor möglichem Verkehrslärm der geplanten Kreisstraße (K 43n) erreicht werden.

Im MI-Gebiet wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, da mit ansteigender Gebäudehöhe die Abschirmwirkung des an der K 43n vorgesehenen Erdwalls mit aufgesetzter Lärmschutzwand nachlässt.

Auch in dem südlich angrenzenden Wohngebiet wird wegen des von der vorhandenen K 38 ausgehenden Verkehrslärmes und aus städtebaulichen Gründen im wesentlichen nur eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass zur Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, kann auf dem Radweg entlang der K 38 eine Lärmschutzwand errichtet werden. Da die

Kreisstraße nicht mehr im Plangebiet liegt, der Radweg im Besitz des Straßenbaulastträgers ist und dieser die Zustimmung zur Errichtung der Lärmschutzwand zugesagt hat, ist eine Darstellung der Lärmschutzmaßnahme im Bebauungsplan zur Flächensicherung nicht zwingend erforderlich. Der jetzt entlang der K 38 verlaufende Radweg kann in die auf der ehemaligen Bahntrasse vorgesehene öffentliche Grünfläche, die bereits im Eigentum der Gemeinde ist, verlegt werden. Grundsätzlich wurde auf die Festsetzung der Abschränkeinrichtung verzichtet, da trotz dieser Maßnahme passive Lärmschutzmaßnahmen im Baugebiet weiterhin erforderlich sind.

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich in einem Abstand von etwa 200 m zu dem nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nächst gelegenen allgemeinen Wohngebiet die Betriebsgebäude eines ehemals Kartoffeln verarbeitenden Betriebes (Fa. FRIBA), der in der Zwischenzeit die Produktion eingestellt hat. Dieser Betrieb hätte wegen seiner Emissionen (Lärm u. Geruch) Auswirkung auf die zukünftige Wohnbebauung haben können. Zur Zeit wird für die Betriebe an der Oststraße, einschließlich der rückwärtigen Flächen bis zur B 55, ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier ein in der Nutzung so eingeschränktes Gewerbegebiet ausweisen wird, dass in dem bereits vorhandenen Wohngebiet an der Herderstraße, den Mehrfamilienhäusern am Klinkenweg und in dem im Bebauungsplan Nr. 91 vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Mit dem Bebauungsplan sollen deutlich niedrigere Emissionen für die Folgenutzung des Betriebsgrundstückes der ehemaligen Fa. FRIBA festgesetzt werden, die die aufgrund des Bestandsschutzes dieses Betriebes bisher zulässigen Werte unterschreiten werden.

Das Plangebiet ist, wie weite Teile der Ortslagen Elsdorf und Angelsdorf auch, durch zeitlich begrenzt auftretende Geruchsimmissionen durch den Betrieb der Zuckerfabrik Elsdorf vorbelastet.

In Kenntnis der hier aufgeführten Immissionsvorbelastungen hat sich der Rat der Gemeinde Elsdorf 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 für den Wohnungsbau und zur gewerblichen Nutzung vorgehalten wird, damit trotz derzeit ungünstiger Rahmenbedingungen eine Weiterentwicklung stattfinden kann.

6. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich eine Kapelle, die als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen ist. Die Kapelle ist mit einer größeren öffentlichen Grünfläche überplant, die auch den Umgebungsschutz sichert.

Im Nordosten des Plangebietes wurde durch eine archäologische Untersuchung eine römische Hofstelle nachgewiesen, die auf Betreiben des zuständigen Fachamtes für Denkmalpflege als Bodendenkmal in die Denkmalliste eingetragen werden soll. Die Fundstelle ist als öffentliche Grünfläche überplant. Randbereiche liegen außerhalb der überbaubaren Flächen im WA-Gebiet. Das zukünftige Bodendenkmal soll im Boden erhalten werden.

7. Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Landschaftsplanes 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ des Erftkreises, der hier das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ vorsieht.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft in Nord – Südrichtung das Elsdorfer Fließ. Entlang des Fließes setzt der Landschaftsplan im Bebauungsplangebiet Landschaftsschutzgebiet in einer Tiefe von 50 m fest. Dieses Landschaftsschutzgebiet ist im Bebauungsplan bis auf den das verrohrte Fließ betreffenden Teil im Bereich Mozartstraße als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Im Bereich des verrohrten Fließes sieht der Bebauungsplan entgegen der Festsetzung des Landschaftsplanes allgemeines Wohngebiet vor. Der Träger der Landschaftsplanung, der Rhein-Erft-Kreis, wird hier jedoch auf einen Widerspruch verzichten und der von der Gemeinde vorgesehenen Erschließung und Bebauung zustimmen. Ein entsprechender Kreistagsbeschluss liegt vor.

Der mit einer Weisdornhecke abgegrenzte Hohlweg, im westlichen Plangebiet, der zur Unterführung der ehemaligen Bahntrasse hin führt, ist im Landschaftsplan als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt der geschützte Landschaftsbestandteil innerhalb einer im Mittel ca. 50 m tiefen öffentlichen Grünfläche, die wie auch die Grünfläche am Elsdorfer Fließ, Naherholungs- und naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktionen übernehmen soll.

Im Bereich der vorhandenen Kapelle sind im Landschaftsplan die hier das Landschaftsbild prägenden 3 Sommerlinden als weiterer geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Der gesamte Bereich ist im Bebauungsplan ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes präjudizieren einen aufgrund der Abwägung unvermeidbaren Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt, der auszugleichen ist. Dieser Ausgleich soll innerhalb des Plangebietes durch ökologische Aufwertung der öffentlichen Grünflächen östlich und westlich des geplanten Baugebietes erfolgen. Durch die Planungsgesellschaft Smeets + Damaschek wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem der Umfang des Eingriffs bilanziert und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt sind.

Dieser Fachbeitrag ist der Begründung beigelegt. Es erfolgte eine anteilige Zuordnung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Umgehungsstraße (K 43 n), die Erschließungsmaßnahmen im zukünftigen Baugebiet und die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Bebauung.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 03. 08. 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wurden auch das Baugesetzbuch und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geändert.

Danach sind gem. Anlage 1 zum UVPG u. a. Städtebauprojekte im bisherigen Außenbereich mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² oder mehr UVP-pflichtig bzw. zwischen 20.000 m² und weniger als 100.000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Da die zulässige Grundfläche im Plangebiet mit ca. 33.020 m² zwischen 20.000 m² und 100.000 m² liegt, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wird durch das Planungsbüro Smeets + Damaschek durchgeführt. Sie ist zukünftig Bestandteil der Begründung.

9. Abwasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW ist das im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder in ein ortsnahe Gewässer einzuleiten. Ein Gutachten zur Versickerung der Straßenwässer im Bereich der geplanten Ortsumgehung, das durch das Ingenieurbüro 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 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 als zuständiger Aufsichtsbehörde zustimmend zur Kenntnis genommen worden. Bei der Berechnung und beim Ausbau der vorhandenen 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, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln ist.

10. 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 sie 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.

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

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Streckenabschnitt der Umgehungsstraße wird als Teilstück der Kreisstraße K 43 n/ 38 n einschließlich des erforderlichen Lärmschutzes vom Rhein- Erft -Kreis ausgebaut. Insoweit fallen für diese Verkehrsfläche keine Kosten an, die von der Gemeinde zu tragen sind.

Die überschlägig ermittelten Kosten für den Ausbau der Erschließungsanlagen und Grünanlagen innerhalb des Baugebietes werden sich incl. Mehrwertsteuer – jedoch ohne Grunderwerb - voraussichtlich auf ca. 2.230.000,00 €, die Kosten für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (ohne Ausgleich für die Umgehungsstraße)

auf ca. € belaufen.

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

Es ist z. Zt. nicht beabsichtigt, zur Realisierung der Planung ein formelles Umlegungsverfahren oder andere bodenordnende Maßnahmen durchzuführen.

Aufgestellt im April 2004

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