

Stadt Elsdorf



Begründung

zur

1. Änderung der Bebauungspläne

Nr. 91 „Elsdorf, Zum Kapellchen“ und
Nr. 91A „Elsdorf, Zum Kapellchen - Erweiterung“

Gliederung

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 3. Bestehendes Planungsrecht**
 - 3.1 Regionalplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 3.3 Bebauungsplan (BP)
- 4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**
- 5. Beschreibung der wesentlichen Planinhalte**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 gestalterische Festsetzungen
 - 5.4 Erschließung
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Ergebnisse aus dem Verfahren der Ursprungsplanungen**
 - 7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 7.2 Immissionsschutz
 - 7.3 Denkmalschutz
 - 7.4 Abwasserbeseitigung
 - 7.5 Erdbebenzone
 - 7.6 Besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich
- 8. Maßnahmen, die auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten**

1. Rechtsgrundlagen

Diese Bebauungsplanänderung wird aufgestellt auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 51 S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509) 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).

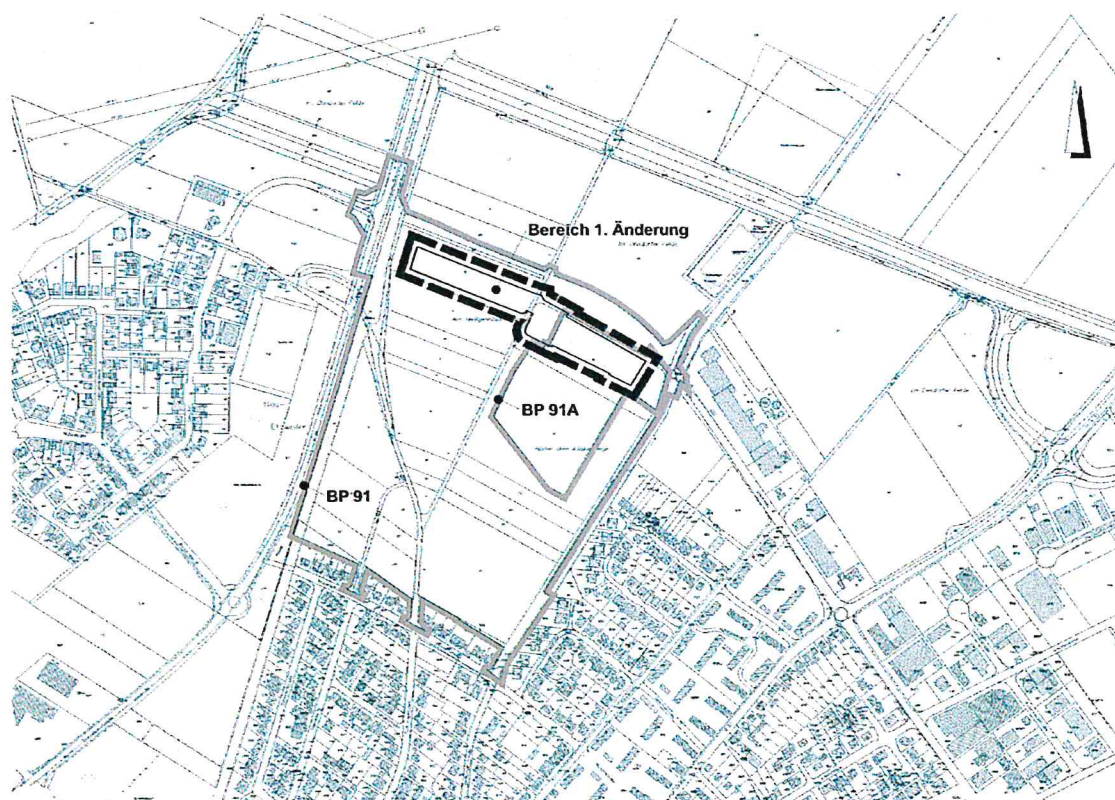
Die 1. Änderung überplant Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 91 „Elsdorf, Zum Kapellchen“ und Nr. 91A „Elsdorf, Zum Kapellchen - Erweiterung“.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 liegt in der Gemarkung Elsdorf, Flur 17 und wird im Westen begrenzt durch die *K 38 - Ohndorferstraße*, im Osten durch das Elsdorfer Fließ, im Norden durch die geplante Ortsumgehung *K 30n* (in Verlängerung der *Oststraße*) und im Süden durch die Hausgärten der vorhandenen Bebauung nördlich der *Mozartstraße*. Der BP Nr. 91A überplant die im BP Nr. 91 ursprünglich als Grünfläche gesicherte archäologische Fundstelle.

Der Bereich der 1. Änderung umfasst die parallel zur *K 30n* verlaufenden Baufenster. Er wird im Norden von als Verkehrsgrün (Lärmschutzwalls: Wall + Wand, $h = 4,00\text{m}$) festgesetzten Flächen, im Süden durch die *Offenbachstraße* und die *Orffstraße* und im Westen und Osten durch die öffentlichen Grünflächen B1 und B5 begrenzt.

Die genaue Lage kann der nachfolgenden Übersicht entnommen werden.



3. Vorhandenes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Köln - ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung MI - gemischte Bauflächen dar.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB notwendige Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

3.3 Bebauungsplan Nr. 91 und Nr. 91A

Im Nordosten der Ortslage Elsdorf, nördlich angrenzend an die vorhandene Bebauung an der *Mozartstraße*, weist der seit dem 06.05.2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 91 „Elsdorf, Zum Kapellchen“ ein ca. 10 ha großes Baugebiet aus. Innerhalb dieses Bebauungsplanes wurde eine ca. 2,3 ha große archäologische Fundstelle zunächst als Grünfläche gesichert. Weitergehende archäologische Untersuchungen erfolgten und kamen zu dem Ergebnis, dass die Funde nicht erhaltenswert sind. Daraufhin wurde diese Fläche mit dem Bebauungsplan Nr. 91A „Elsdorf, Zum Kapellchen - Erweiterung“ mit Wohnbau- und Mischgebietsflächen, überplant. Der Bebauungsplan Nr. 91A ist seit dem 23.11.2007 rechtskräftig.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung überlagert Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 91 und Nr. 91A. Beide Bebauungspläne weisen im Änderungsbereich MI - Mischgebiet aus.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Zulassung von bisher nicht vorgesehenen Gestaltungsvarianten für einen Teilbereich des Baugebietes „Zum Kapellchen“.

Das Baugebiet ist seit Anfang 2011 erschlossen und befindet sich derzeit in der Vermarktung. Bei der Umsetzung der Bebauungspläne zeigte sich, dass es ohne Eingriff in die planerische Gesamtkonzeption möglich ist, im Änderungsbereich neben Satteldächern ebenso Pult- und Flachdächer zuzulassen, wenn diese sich durch weitere Festsetzungen in Ihrer Gestaltungsform einfügen. Dasselbe gilt für die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke mit II Vollgeschossen, die in den bisher nur I-geschossig (mit der Möglichkeit eines weiteren Nichtvollgeschosses) bebaubaren Planbereichen, auf die planerische Gesamtkonzeption ohne Einfluss bleibt.

5. Beschreibung der wesentlichen Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem Bedarf an Grundstücken für nicht störende Gewerbe-/ Handwerksbetriebe und Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit nachzukommen, bleibt im Änderungsbereich die Mischgebietsnutzung (MI) der Ursprungspläne erhalten. Dieser Bereich bietet sich für derartige Vorhaben an, da das mit den o.a. Vorhaben verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen wegen der Nähe und unmittelbaren Zufahrtsmöglichkeit zur geplanten Ortsumgehung *K 43n*, in Verlängerung der *Oststraße*, keine zusätzliche Verkehrsbelastung in den südlich angrenzenden geplanten und vorhandenen Wohngebieten verursacht.

Im Mischgebiet ausgeschlossen bleiben die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Eine Tankstelle würde hier 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.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / Bauweise

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), entspricht den Vorgaben der BauNVO mit 0,6, die offene Bauweise sowie die Tiefe der Baufenster mit 20,0 m bzw. 17,0 m bleiben, wie ursprünglich geplant, erhalten.

Zahl der Vollgeschosse

Abweichend von der bisherigen Planung wird im Änderungsbereich anstatt der I-geschossigen eine II-geschossige Bauweise festgesetzt.

Die II-geschossige Bauweise schafft für Wohnhäuser größere Gestaltungsfreiheit und ermöglicht zudem die Errichtung handelsüblicher Fertighäuser. Größeren nicht störenden Gewerbebetrieben wird die Entwicklung über 2 Ebenen ermöglicht, so dass nun auch z. B. eine Werkstatt- und eine Büroebe innerhalb eines Gebäudes untergebracht werden kann.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe wurde bisher in beiden Ursprungsplänen über die Festsetzung der max. Traufhöhe, der max. Dachneigung eines Satteldaches und der Gebäudetiefe geregelt. Daraus ergibt sich (sowohl für die I- als auch für die II-geschossigen Bereiche) eine maximal mögliche Gebäudehöhe von 11,80 m bei einer Bautiefe von 15,0 m.

Zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung werden im Änderungsbereich eine Gebäudehöhe (H) von max. 10,0 m sowie eine Traufhöhe (TH) von mind. 3,0 m festgesetzt. Ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Gebäudeformen mit Sattel-, Pult-, und Flachdächern wird so gesichert. Da der Änderungsbereich den Übergang zur freien Landschaft bildet, wird die bisher festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 1,80 m reduziert.

5.3 gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

Die Festsetzung der Dachform wird um Pult- und Flachdach ergänzt, Satteldächer bleiben weiterhin zulässig. Um den zusätzlich möglichen Dachformen gerecht zu werden, wird eine zulässige Dachneigung von 0° - 48° festgesetzt.

Um zu gewährleisten, dass Dachaufbauten und Dacheinschnitte als untergeordnete Bauteile innerhalb der Dachfläche wahrgenommen werden, wird deren Gesamtlänge auf maximal 50% der Trauflänge beschränkt. Sie sind mit ihrem oberen Abschluss in einem Abstand von mind. 1,00 m unter der Oberkante der baulichen Anlage einzubinden.

5.4 Erschließung

Die Erschließung des 1. Bauabschnittes im Baugebiet „Zum Kapellchen“ ist als Baustraße fertig gestellt. Die *Brahmsstraße* ist Teil des 1. Bauabschnittes und erschließt bereits heute einen Teil des Änderungsbereichs. Sie bindet an die geplante Ortsumgehung *K 43n*, die eine Verbindung zwischen der *Oststraße* im Stadtteil Elsdorf und der *L 277* im Stadtteil Esch schaffen wird, an.

Die übrigen Grundstücke werden über die geplante *Offenbachstraße* und die geplante *Orffstraße*, die südlich des Änderungsbereichs liegen, erschlossen.

Auf Anregung des Rhein-Erft-Kreises, Amt für Straßenbau und Verkehr, wird ein Teilbereich der *Brahmsstraße*, der innerhalb des Geltungsbereiches liegt, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Fahrzeuge die von der Ortsumgehung (zulässig 70 km/h) in das Baugebiet abbiegen, können nun über den Einmündungsbereich mit zulässigen 50 km/h die Geschwindigkeit bis zum Beginn der verkehrsberuhigten Verkehrsfläche mit 7 km/h anpassen.

Eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Baugebietes wird durch die 1. Änderung nicht erwartet.

6. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca.	1,12 ha
Fläche für Mischgebiet (MI)	ca.	1,10 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,02 ha

7. Ergebnisse aus dem Verfahren der Ursprungsplanung

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der 1. Änderung werden Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 91 „Elsdorf, Zum Kapellchen“ und Nr. 91A „Elsdorf, Zum Kapellchen - Erweiterung“ überplant.

Für den Bebauungsplan Nr. 91 wurden im Aufstellungsverfahren durch das Büro SMEETS + DAMASCHEK Planungsgesellschaft mbH, Erftstadt - Lechenich die Umweltbeiträge erstellt. Diese Umweltbeiträge (Grundlagen der Umweltplanung, Umweltverträglichkeitsstudie, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Umweltbericht) beziehen sich auf einen Untersuchungsraum, der größer ist als das Plangebiet des BP 91 und auch den Geltungsbereich des BP 91A sowie der 1. Änderung beinhaltet.

Die 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 91 und Nr. 91A hat keine anderen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter als die Ursrungspläne. Umfang und Lage der überbaubaren Flächen sowie die mögliche Nutzung bleiben unverändert.

7.2 Immissionsschutz

Schallschutz:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 91 ist nach der vom Ingenieurbüro IBK - Dipl. Ing. Kals, Herzogenrath erstellten schalltechnischen Untersuchung mit Verkehrsgeräuschen der geplanten Umgehungsstraße (K 43n) und der B 55 belastet. Trotz der Abschirmeinrichtung (Höhe insgesamt 4,0 m) 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.

Die bereits festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen gelten unverändert auch für die 1. Änderung.

Geruch:

Eine zeitweilige Geruchsbelästigung durch das nahe gelegene Regenüberlaufbecken kann nicht ausgeschlossen werden.

7.3 Denkmalschutz

Bodendenkmal:

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 91 wurde davon ausgegangen, dass sich im Geltungsbereich ein erhaltenes bedeutendes Bodendenkmal befindet. Dieses Areal wurde daraufhin mit einer Grünfläche gesichert. Weitergehenden Untersuchungen ergab, dass die Verdachtsfläche 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 wurde. Daraufhin wurde diese Fläche mit dem Bebauungsplan Nr. 91A überplant.

Nicht untersucht 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 Baumaßnah-

men ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Stadt Elsdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen.

Baudenkmal:

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

7.4 Abwasserbeseitigung

Ein Gutachten zur Versickerung der Straßenwässer im Bereich der geplanten Ortsumgehung *K 43n*, 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“.

Eine Versickerung bzw. Verrieselung des Niederschlagswassers ohne zusätzliche technische Maßnahmen ist somit auch im Plangebiet des BP 91 nicht möglich. Eine Ableitung des Niederschlagswassers über das Elsdorfer Fließ wird im Hinblick auf den derzeitigen Ausbauzustand und den Dimensionen der vorhandenen Durchlässe außerhalb des Plangebietes für problematisch gehalten.

Das gesamte Plangebiet des BP 91 ist im Kanalnetzplan der Stadt Elsdorf enthalten. Bei der Berechnung und beim Ausbau der städtischen Kanalisation wurde davon ausgegangen, dass das aus dem Plangebiet anfallende Abwasser, einschließlich des Niederschlagswassers, der vorhandenen Mischwasserkanalisation und der Kläranlage / Bodenfilterbecken zugeleitet wird.

Wie in den rechtskräftigen Bebauungsplänen wird auch für die 1. Änderung 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.

7.5 Erdbebenzone

Das Plangebiet zählt i. S. des § 9 Abs. 5 BauGB zu den Flächen, bei deren baulicher Nutzung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten wegen der Lage in der Erdbebenzone 3 erforderlich sind. Bei baulichen Maßnahmen ist die DIN 4149 (Fassung April 2005) zu beachten.

7.6 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.

8. Maßnahmen, die auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten

Auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung entstehen keine Kosten für den Ausbau zusätzlicher öffentlichen Verkehrsflächen oder Erschließungsanlagen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches abzurechnen wären.

Aufgestellt 12.03.2012

geändert nach der frühzeitigen Beteiligung 29.05.2012

Stadt Elsdorf

Der Bürgermeister

Fachbereich 3 - Bau, Planung, Immobilienmanagement