



Begründung



STADT ELSDORF

Begründung zum Bebauungsplan

BP 92, 1. Änderung

Elsdorf, Gewerbegebiet zwischen
K43 und B55 (Elsdorfer Fließ)

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Elsdorf

Glabbacher Straße 111

50189 Elsdorf

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 - 97 31 80

F 02431 - 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sarah Kapner

Projektnummer: 21-057

INHALT

1	EINLEITUNG.....	5
1.1	Planungserfordernis	5
1.2	Beschreibung des Plangebietes	5
1.3	Planverfahren	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Regionalplan	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	7
2.3	Bestehender Bebauungsplan.....	7
2.4	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	8
2.5	Wasserschutzgebiete	10
3	PLANUNGSKONZEPT	10
3.1	Nutzungskonzept.....	10
3.2	Erschließungskonzept.....	11
3.3	Freiraumkonzept	11
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	11
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	12
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	12
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	13
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
4.5	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen; hier: aufschiebende Bedingung	14
4.6	Gewässerrandstreifen	15
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
4.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht; hier: Ver- und Entsorgungsleitungen	16
4.9	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes- Immissionsschutzgesetz; hier: Lärmschutz	16
5	KENNZEICHNUNGEN.....	17
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	17
7	HINWEISE.....	17
8	PLANDATEN.....	20
9	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
9.1	Umweltprüfung	20
9.2	Ausgleich.....	20

9.3	Artenschutz.....	20
9.4	Immissionen.....	21
9.5	Altlasten.....	21
10	RECHTSGRUNDLAGEN.....	23
11	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	23

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 92 liegt in Elsdorf zwischen der B55 bzw. dem Straßenzubringer im Nordosten, der Desdorfer Straße im Südosten, der Oststraße im Südwesten und dem Elsdorfer Fließ im Nordwesten. Der Bebauungsplan Nr. 92 wurde im Jahr 2004 rechtskräftig. Der zwischenzeitlich eingetretene Strukturwandel macht die Anpassung der städtebaulichen Zielsetzungen im Bereich der Gewerbeflächen erforderlich. Auf den wenigen vermarktbareren Gewerbeflächen müssen mit größtmöglicher Effizienz die Voraussetzungen für die Schaffung von Ersatzarbeitsplätzen und die Generierung von Gewerbesteuerereinnahmen geschaffen werden. Dies ist nur mit einem Flächenzuschnitt möglich, der dem überörtlichen Bedarf größerer, arbeitsplatzintensiver Betriebe entspricht. Da die Flächenverfügbarkeit in der Region und den nahegelegenen Ballungszentren insgesamt sehr gering ist, ist eine hohe Nachfrage mit hochwertigen Ansiedlungsoptionen gewährleistet, sofern auch große Flächen angeboten werden können.

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 92 liegt eine vermarktbarere Fläche vor. Diese wird im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92 ungünstig durch eine Verkehrsfläche zerschnitten. Vor diesem Hintergrund ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Planungsbedarf gegeben, da eine Nachjustierung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Demnach wird beabsichtigt den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92 zu ändern.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

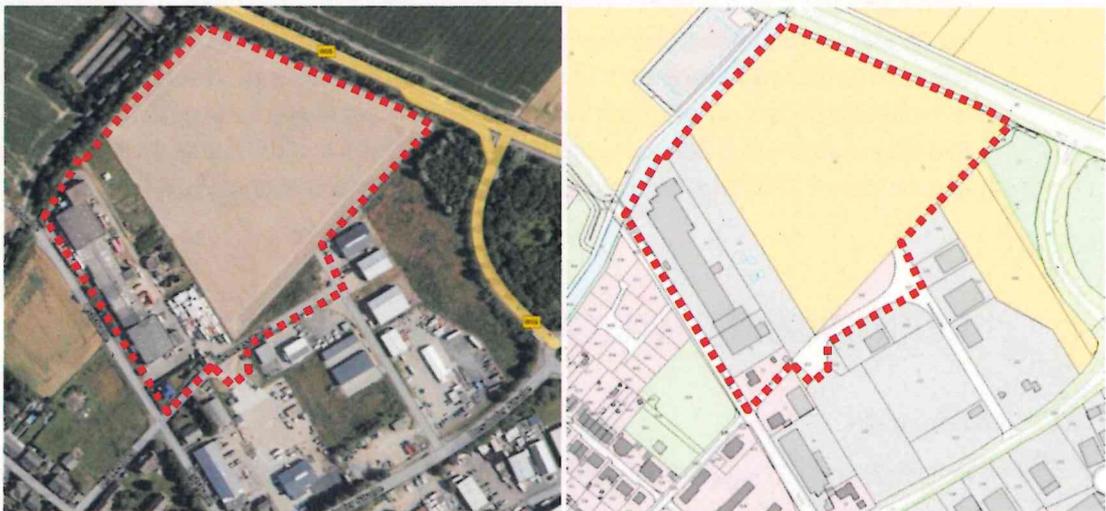


Abbildung 1: Luftbild und Liegenschaftskarte mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (rote Linie); Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW (2020), zugegriffen am 16.07.2021 über <https://www.tim-online.nrw.de>

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Elsdorf, Flur 17, Flurstücke 47, 51, 71, 72, 77 und Teile des Flurstückes 307 und überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 92. Es befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Elsdorf und weist derzeit größtenteils ackerbauliche Flächen sowie eine Gewerbefläche mit Bebauung auf. Insgesamt hat das Plangebiet eine Fläche von ca. 7 ha.

Die nordwestliche Plangebietsgrenze stellt das Elsdorfer Fließ dar, die Oststraße stellt die südwestliche Grenze dar. Nordöstlich bildet die B55 die Plangebietsgrenze, wogegen im Süden das Plangebiet an der Verkehrsfläche Siemensstraße sowie an die bestehende Bebauung grenzt. Aktuell unterliegt ein Teil der 4,3 ha großen Fläche einer ackerbaulichen Nutzung.

Die Umgebung des Plangebietes zeichnet sich durch gewerbliche sowie ackerbauliche Flächen aus.

1.3 Planverfahren

Am 21.01.2021 hat der Ausschuss für Umwelt, Bau und Planung des Rates der Stadt Elsdorf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich angepasst, sodass einzig die nördlichen Flächen sowie Teile der Verkehrsfläche des Ursprungsbebauungsplans Nr. 92 in den Geltungsbereich übernommen wurden. Die darauffolgende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4. Abs. 1 BauGB erfolgte vom 13.09.2021 bis 13.10.2021, die anschließende Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB wurde vom 14.10.2022 bis zum 14.11.2022 durchgeführt. Aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat sich für die Planung eine Änderung ergeben, die eine Überarbeitung des Bebauungsplans erforderlich machte und eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB begründet. Anlass der erneuten, verkürzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung war die Überarbeitung des zur Planung gehörenden Schallgutachtens. Das Gutachten wurde dahingehend angepasst, dass die ausgewiesenen Richtungssektoren (A, B, C und D) im Schallgutachten abgeändert wurden. Diese Änderungen führten zu einer Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Plandokumentes, sodass eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 02.01.2023 bis 16.01.2023 erfolgte. Da sich die Änderung nur auf die Richtungssektoren des Schallgutachtens bezog, wurde die Einholung der erneuten Stellungnahmen auf die Thematik der o.g. Änderung beschränkt. Aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte ein Hinweis zum Schallgutachten, dass eine Widersprüchlichkeit eines dargestellten Immissionsortes vorliegt und nicht abgeschätzt werden kann, inwieweit die Ergebnisse übereinstimmen. Nach Überprüfung wurde die Darstellung des Immissionsortes angepasst, die berechneten Ergebnisse sowie Festsetzungen haben sich dadurch nicht verändert. Ebenfalls bleibt die Aussage zum Straßenverkehr unverändert. Seitens des Einwenders wurden nach Vorlage des neu angepassten Schallgutachtens die vorgebrachten Bedenken ausgeräumt. Demnach wird zum Satzungsbeschluss das aktuelle schalltechnische Gutachten von Januar 2023 angefügt und in den gesamten Planunterlagen angepasst.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan des Landes NRW ist der Bereich als Siedlungsraum dargestellt. Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Köln liegt das Plangebiet im Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Aufgrund dessen steht der Regionalplan mit der Planung im Einklang.

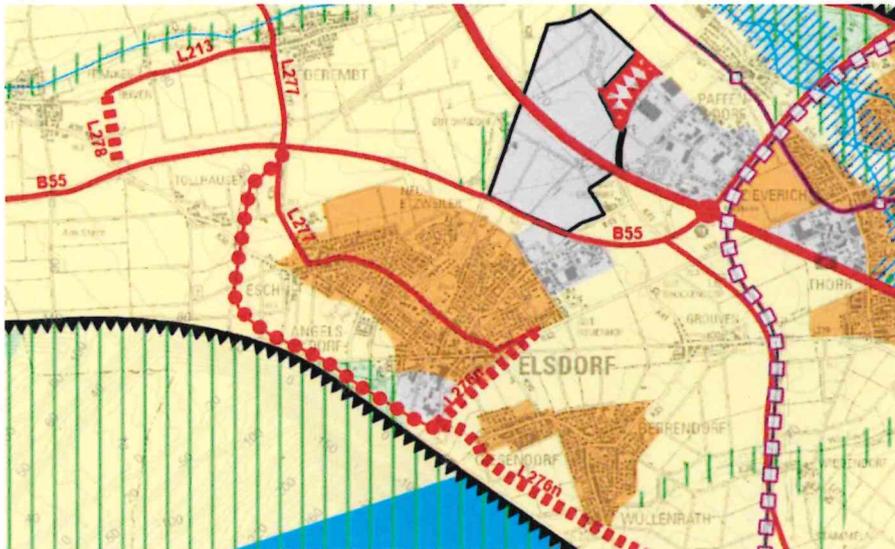


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan; Quelle: Bezirksregierung Köln.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. In den Randbereichen sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 kann demnach aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf entwickelt werden.

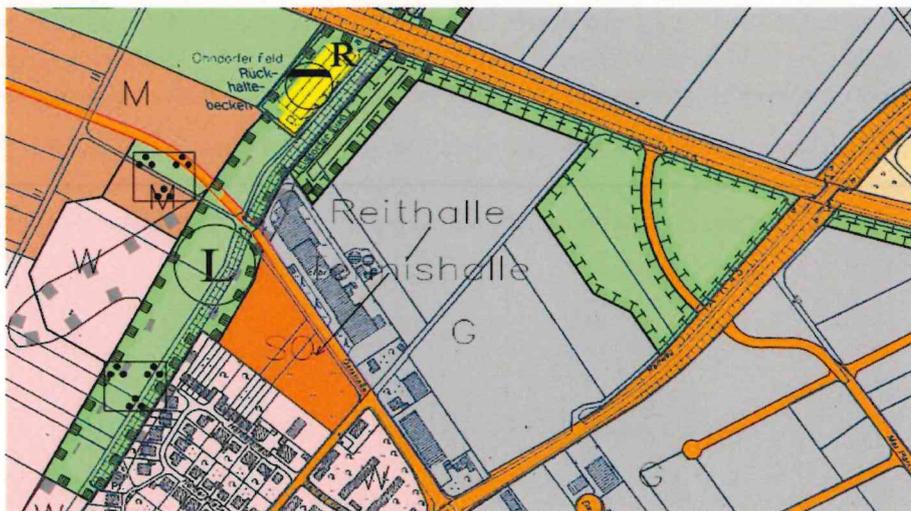


Abbildung 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf.

2.3 Bestehender Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 92 „Elsdorf, Gewerbegebiet zwischen K43 und B55 (Elsdorfer Fließ)“. Dieser weist für das Plangebiet ein Gewerbegebiet mit Straßenverkehrsflächen aus. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet zwischen K43 und B55 (Elsdorfer Fließ)“ soll hauptsächlich die Verkehrsfläche im nördlichen Bereich entfernt werden, sodass eine flexiblere Bebauung möglich ist.



Abbildung 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 92; Quelle: Stadt Elsdorf.

2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (§ 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt (§ 7 LNatSchG).

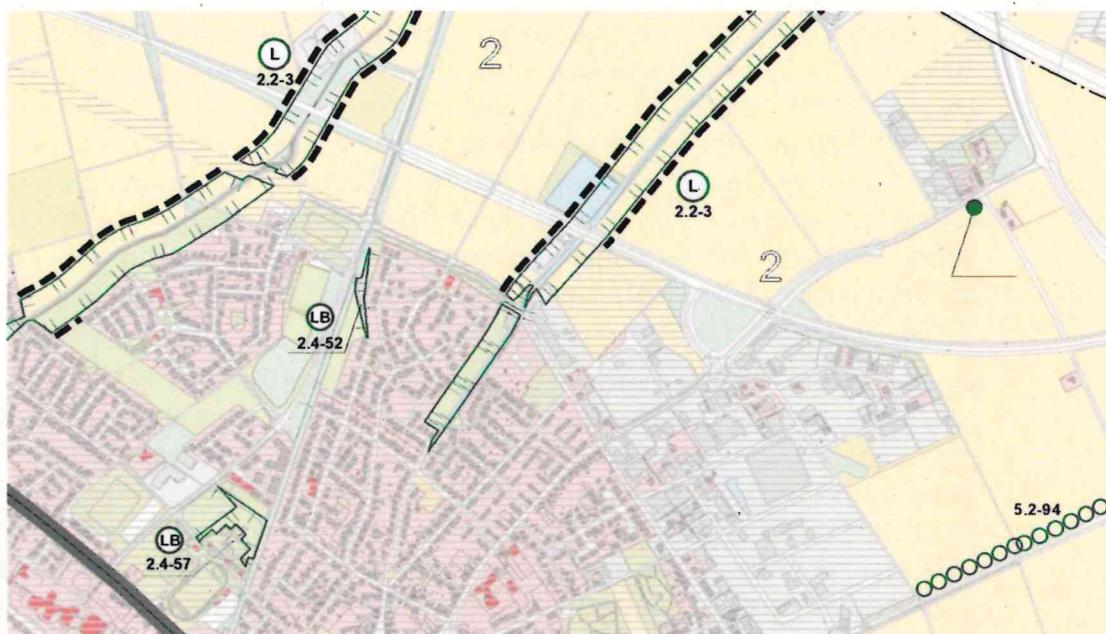


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“; Quelle: Geoportal Rhein-Erft-Kreis.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ des Rhein-Erft-Kreises. Das Plangebiet wird überwiegend als im Zusammenhang bebauter Ortsteil / Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes gekennzeichnet. Entlang des Elsdorfer Fließes liegt das Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 „Escher Bach und Elsdorfer Fließ“, welches sich als Bachlauf mit Gehölzen beschreibt. Schutzzweck des Gebietes ist die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Erhaltung der Bedeutung für das Landschaftsbild. Insgesamt sind gemäß § 21 Abs. 5 BNatschG die Gewässer einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätten und Biotope für die natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten. Im Rahmen des Planverfahrens wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass aufgrund des Landschaftsschutzgebietes ein 25m breiter Streifen zum Elsdorfer Fließ eingehalten werden soll, der als „Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ **festgesetzt wird**. Die Ausgleichsfläche enthält zudem den gesetzlich vorgeschriebenen Uferstrandstreifen, sodass die vorliegenden Ziele und Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes nicht erheblich beeinträchtigt werden. Hier ist eine schützenswerte Vegetation vorgesehen, die planungsrechtlich als Festsetzung definiert wird.

Weiterhin wurde für den Bereich des Landschaftsschutzgebietes **das Entwicklungsziel 1.2 „Erhaltung natürlicher Landschaftselemente sowie eine ökologische Aufwertung der Nebenläufe der Erft einschließlich der Talbereiche mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ festgesetzt**.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Dickbusch, Loersfelder Busch, Steinheide“, welches sich

ca. 6,0 km südöstlich des Plangebietes befindet. „**Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden**“ (MKULNV NRW, 2016). Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, wie beispielsweise eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden, im Bereich der Städte Maastricht und Roermond. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störungen durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.5 Wasserschutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische, wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 handelt es sich um eine Fläche von ca. 7 ha. Bereits im Ursprungsplan wurde ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Unterschied zu diesem ist bei der

vorliegenden 1. Änderung, dass im nordöstlichen Bereich eine zurzeit unbebaute zu vermarktbare Fläche vorliegt, die jedoch durch eine Verkehrsfläche zerschnitten ist. Demnach sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 weiterhin ein Gewerbegebiet vor, indem jedoch die Gestaltung der inneren, privaten Verkehrsfläche dem zukünftigen Nutzer freisteht.

In Anpassung an die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird auch im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 beschränkt. Im Gewerbegebiet wird die maximale Oberkante der Gebäudehöhe auf 22,5 m festgesetzt, um eine höchstmögliche Flexibilität und eine umfangreiche Nutzungsmöglichkeit zu erreichen.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt übergeordnet über die Desdorfer Straße (K43). Ausgehend von der Desdorfer Straße besteht ein Anschluss an die B55. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt unmittelbar über die Oststraße sowie über die Siemensstraße. Durch die Bebauungsplanänderung soll die innere Erschließung des Gewerbegebietes entlang der Siemensstraße im Geltungsbereich neu angeordnet werden, sodass dem zukünftigen Nutzer der nördlichen Fläche mehr Flexibilität gewährleistet werden kann.

Aufgrund der Neuansiedlung eines Gewerbegebietes wurde im Rahmen des Verfahrens ein Verkehrsgutachten durch das Ing. Büro Geiger & Hamburgier (2022) erstellt. Grundlegend wurde zunächst eine Verkehrszählung durchgeführt. Basierend darauf wurde die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs Knoten B55/K43 untersucht. Für den untersuchten Kreisverkehr ergibt sich für den Prognose-Mitfall (2030 + Worst Case Prognose Gewerbegebiet) ein Verkehrsablauf der Stufe „A“. Die mittleren Wartezeiten betragen in allen Zufahrten weniger als 10 s. Die Reserven sind höher als 650 Pkw-E/h. Der zusätzliche Verkehr kann daher ohne Defizite mit weiterhin hoher Qualität abgewickelt werden. Die zusätzliche Belastung, z. B. durch eine Erweiterung des Gewerbegebietes, kann um mehr als das Doppelte steigen, ohne zu Defiziten zu führen.

3.3 Freiraumkonzept

Ein Ziel des Freiraumkonzeptes ist es, eine Ortsrandarrondierung zu schaffen, also die Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden, freien Landschaft werden auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Entlang des Elsdorfer Fließes wird aufgrund der Ziele und Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes eine 25m breite Ausgleichfläche inkl. Gewässerrandstreifen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt. Dies ist insbesondere zur Entwicklung und zur Verbesserung des ökologischen Zustandes des Gewässers erforderlich.

Da gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Hochbauten aller Art längst von Bundesstraßen bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn unzulässig sind, wird entlang der B55 eine 20 m breite Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) ausgewiesen.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Das bestehende Gewerbe entlang der Oststraße ist bereits an die Kanalisation angeschlossen. Die zu vermarktbare Fläche im Norden soll ebenso an die Kanalisation angeschlossen werden.

In der Stadt Elsdorf besteht eine Entwässerungssatzung. Gemäß dieser besteht grundsätzlich ein Anschluss- und Benutzungszwang, d.h. der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, das anfallende Niederschlagswasser der städtischen Kanalisation zuzuführen. Demnach ist auch im vorliegenden Bebauungsplan die Entwässerung an das vorhandene Trennsystem angedacht.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Elsdorf der Flur 17 die folgenden Flurstücke 47, 51, 71, 72, 77 und Teile des Flurstückes 307. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In Anpassung an den vorhandenen Bebauungsplan BP 92 Elsdorf, Gewerbegebiet zwischen K43 und B55 (Elsdorfer Fließ) wird die Art der baulichen Nutzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 weiterhin als GE – Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, jedoch aufgrund der Schallkontingentierung in drei Teilbereiche festgesetzt. Folgendes wird textlich festgesetzt:

Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

- 1.1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GEa, GEb und GEc sind die gemäß § 1 Abs. 4, 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.2. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GEa, GEb und GEc sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind,
 - Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
 - Nr. 3 Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.3. Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

Warengruppe	nahversorgungsrelevante Einzelhandels-sortimente (gleichzeitig zentren-relevant)	zentrenrelevante Einzelhandels-sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke/Spirituosen/Tabak, Backwaren, Fleischwaren, Reformwaren, sonstig. Lebensmittel)	

Gesundheit, Körperpflege	<i>Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel Parfümerie/Kosmetik</i>	<i>Pharmazeutische Artikel Optik, Hörgeräteakustik Sanitätswaren, Orthopädie</i>
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	<i>Blumen/Zimmerpflanzen</i>	
Bücher, Spiel, und Schreibwaren	<i>Zeitschriften, Zeitungen</i>	<i>Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel Bücher</i>
Bekleidung, Schuhe, Sport		<i>Bekleidung, Wäsche Schuhe Sportbekleidung, Sportschuhe Uhren, Schmuck Lederwaren, Taschen, Koffer</i>
Sport, Freizeit, Spiel		<i>Freizeit, Spielwaren kleinteilige Camping- und Sportartikel Sonst. Freizeitbedarf (z. B. Münzen/ Briefmarken, Handarbeiten) Fahrräder und Zubehör, E-Bikes, Pedelecs</i>
Elektrowaren		<i>Elektrokleingeräte Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger Telefone, Kommunikation Computer und Zubehör Foto Leuchten, Lampen</i>
Hausrat, Möbel, Einrichtungen		<i>Hausrat Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Wohnaccessoires Antiquitäten, Kunst/Kunstgewerbe, Wohnaccessoires Haus-, Heimtextilien, Gardinen und -zubehör Bettwaren Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder, -rahmen</i>

Quelle: Stadt Elsdorf- Einzel- und Zentrenkonzept

- 1.4. Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben sind von der Regelung unter 1.3 ausgenommen, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, im betrieblichen Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.5. Generell zulässig ist auch – abweichend von der vorstehenden Regelung – der Verkauf einzelner Waren derer vorstehenden Liste in einem Tankstellenshop.

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an die bestehende Umgebung sowie in Anlehnung an den Ursprungsplan eine GRZ von 0,8 festgesetzt und damit die Orientierungsgrenze des § 17 BauNVO vollständig ausgenutzt. Dies dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und berücksichtigt andererseits die betriebstechnischen Anforderungen eines Gewerbebetriebes, da zur Realisierung der erforderlichen Lager- und Infrastrukturflächen ein Großteil der Betriebsfläche befestigt und damit versiegelt werden muss.

Die entstehenden Gebäudekubaturen sollen sich an den bestehenden Anlagen auf dem Betriebsgelände, den Bedürfnissen moderner Gewerbebetriebe und den Regelungen in den bestehenden Gewerbegebieten orientieren. Auf diese Weise können ein harmonisches Ortsbild gefördert und eine planerische Ungleichbehandlung vermieden werden. Entsprechend soll eine Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 22,5 m entstehen. Die gewählte Gebäudehöhe ist für moderne Gewerbebetriebe angemessen. Sie fördert die Baufreiheit und eröffnet ausreichende Gestaltungs- und Erweiterungsspielraum. Mit 22,5 m Gebäudehöhe werden sowohl vier- bis fünfgeschossige Gewerbebauten wie Verwaltungsgebäude als auch größere Lagerhallen ermöglicht. Im Hinblick auf die hinreichende Bestimmtheit der Festsetzungen wird als Bezugspunkt die natürliche Geländehöhe festgesetzt.

- 2.1. Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe GH.*
- 2.2. Die Gebäudehöhe GH wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.*
- 2.3. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der zeichnerisch festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhe GH ist die natürliche Geländehöhe.*
- 2.4. Die zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Teile baulicher Anlagen (technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen oder PV-Anlagen) um bis zu 2,5 m überschritten werden.*

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Entlang der Maßnahmenfläche sowie entlang des südöstlichen und südwestlichen Geltungsbereiches halten die Baugrenzen einen Abstand von 4,0 m ein. Diese Regelung orientiert sich an den Abstand, der im Ursprungsplan festgesetzt wurde. Zugleich kann ein optisch bedrängendes Heranrücken der massiven Gebäudekörper an die benachbarten Grundstücke vermieden werden.

Vom vorgenannten Regelabstand wird entlang des Uferrandstreifens abgewichen und ein Abstand von 5,0 m gewählt. Da hier aus wasserrechtlichen Gründen ein Abstand von 5 m gefordert wird.

- 3.1. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Vordächer, Treppen, Rampen oder sonstige, untergeordnete Bauteile ist um bis zu 1 m zulässig.*

Die Festsetzung dient einer flexiblen Gestaltung des Vorhabens.

4.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen; hier: aufschiebende Bedingung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Jahre 1999 wurde auf einer Parzelle östlich des Plangebietes eine archäologische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden eisenzeitliche Befunde entdeckt, die vermuten lassen, dass weitere Gruben bis in das Plangebiet reichen. Insofern sind bereits jetzt planbedingte Konflikte mit den Kulturgütern erkennbar. Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Ermöglichung einer flexibleren Bebauung gegeben ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Eingriffe in den Boden Bodendenkmalsubstanzen zerstört werden. Aufgrund dessen wurde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland folgende Festsetzung getroffen:

- 4.1 Die bauliche Nutzung im gesamten Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen*

des Zumutbaren vom jeweiligen Vorhabenträger zu übernehmen (§ 27 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Elsdorf und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

4.6 Gewässerrandstreifen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich das Fließgewässer „Elsdorfer Fließ“. Gewässer sind als wesentliche Bestandteile von Natur und Landschaft von Bebauung frei zu halten. Gleichzeitig ist es zur Entwicklung und zur Verbesserung des ökologischen Zustandes des Gewässers erforderlich, dass neben der Wasserfläche auch die Uferbereiche und das Umland bei den Ausweisungen im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Aufgrund dessen wird von § 31 Abs. 4 LWG Gebrauch gemacht. Dieser besagt, dass Gewässerrandstreifen im Innenbereich nach §§ 30 und 34 BauGB 5 Meter breit sind. Verboten ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Folgendes wird festgesetzt:

- 5.1 *Gemäß § 31 Abs. 4 LWG wird der Gewässerrandstreifen entlang des Elsdorfer Fließes in einer Breite von 5 m festgesetzt. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist nicht zulässig.*

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrüneten Fläche insbesondere am Landschaftsrand zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die Flächen entlang des Elsdorfer Fließes in einer Breite von 25m sowie entlang der B55 in einer Breite von 20m mit einer schützenswerten Vegetation anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 6.1 *In den zeichnerisch festgesetzten Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist eine schützenswerte Vegetation mit Bäumen der nachfolgenden Gehölzliste in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität als Hochstamm (3x verpflanzt) mit einem Stammumfang von ca. 12-14cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon ist das Leitungsrecht.*

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind unter sowie neben den Bepflanzungen mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

A Gehölzliste

<i>Feldahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Esskastanie</i>	<i>Castanea sativa</i>
<i>Walnuss</i>	<i>Juglans regia</i>
<i>Wildapfel</i>	<i>Malus communis</i>
<i>Vogel-Kirsche</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Frühe Traubenkirsche</i>	<i>Prunus padus</i>
<i>Wildbirne</i>	<i>Pyrus pyraster</i>
<i>Eberesche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>

Elsbeere	Sorbus torminalis
----------	-------------------

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht; hier: Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Da im Plangebiet Leitungen liegen, die nicht überbaut werden dürfen, wird folgende Festsetzung getroffen:

7.1 L1 – Leitungsrecht für Mischwasserleitung zugunsten der Stadt Elsdorf

Grundsätzlich ist der Überbau von Kanalanlagen zu vermeiden. Darüber hinaus sollte die Überdeckung von der Straßenoberfläche zur Kanaloberkante 150 cm nicht unterschreiten. Fundamente oder sonstige Bauten oder Gebäudeteile haben einen Mindestabstand von 150 cm zur Kanalmitte/Schachtmitte einzuhalten. Die Schachteinläufe und Deckel sind frei zugänglich zu halten und Zugang zu den Kanalanlagen über Dienstbarkeiten/Leistungsrechte sicher zu stellen.

4.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetz; hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass schallimmissionsschutzrechtliche Belange voraussichtlich gewahrt werden können, wenn das Plangebiet anhand von Emissions- und Zusatzkontingenten gegliedert wird.

Vor diesem Hintergrund wird das Gewerbegebiet in die Teilbereiche GEa, GEb und GEc sowie anhand von Richtungssektoren untergliedert. Zur Bestimmung der hiermit verbundenen Maßgaben werden die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.1 *In den Teilbereichen GEa, GEb und GEc sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dez. 2006).*

Flächenbezeichnung	Fläche in m ²	L _{EK} in dB (A)	
		tags	nachts
GEa	17.492	58	42
GEb	18.122	63	45
GEc	17.473	65	49

8.2 *Für die zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die in 8.1 aufgeführten Emissionskontingente (L_{EK}) mit den nachfolgenden Zusatzkontingenten.*

Richtungssektor	Zusatzkontingent in dB	
	tags	nachts
A: 321° bis 149°	15	14
B: 149° bis 270°	0	0
C: 270° bis 294°	3	3
D: 294° bis 321°	7	8

5 KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Da Teile des Plangebiets Böden ausweisen, die humoses Bodenmaterial enthalten, wird im Bebauungsplan eine Umgrenzung zeichnerisch festgesetzt, indem besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Der westliche Bereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ des Rhein-Erft-Kreises. Im Geltungsbereich ist das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2-3 „Escher Bach und Elsdorfer Fließ“ festgesetzt. Dieses umfasst den Escher Bach sowie den Elsdorfer Fließ mit seinen Uferrandbereichen. Das Landschaftsschutzgebiet wird geprägt durch den Bachlauf mit seitlichen Gehölzen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt, dass aufgrund des Landschaftsschutzgebietes ein 25m breiter Streifen zum Elsdorfer Fließ freigehalten wird, **der als „Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt wird. Die Ausgleichsfläche** enthält zudem den gesetzlich vorgeschriebenen Uferrandstreifen, sodass die vorliegenden Ziele und Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes nicht erheblich beeinträchtigt werden. Des Weiteren wurde seitens der UNB mitgeteilt, dass im weiteren Verfahren die Grenze des Landschaftsschutzgebietes auf die Grenze der Ausgleichsfläche angepasst wird. Die neue Grenze wurde demnach zeichnerisch nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Elsdorf zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

In Folge der durchgeführten Beteiligung und Fachgutachten wurden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

2. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Angelsdorf 2“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50939 Köln.

3. Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

4. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S nach DIN 4149:2005 zugeordnet. Anwendungsteile der DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Analog zu den Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 sind die Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998, insbesondere die jeweiligen entsprechenden Bedeutungsbeiwerte, zu beachten.

5. Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltsvogelarten“ ist die folgende Maßnahme notwendig:

Zeitfenster für die Baufeldfreimachung

Die Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sollten unbedingt während der vermehrungsfreien Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden (BNatSchG § 39 Abs. 5 Punkt 2), um das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen. Vor den Rodungen sind die Bäume zur Sicherheit auf den Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren. Ausnahmen erfordern vorab eine Kontrolle auf aktuelle Besiedlung.

6. Kampfmittel

Eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittel wurde bereits durchgeführt. Dabei wurden auf der Fläche die Bombenblindgänger Nr. 203, 204 und 205 überprüft. Eine Bombe wurde geborgen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist der Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in

Nordrhein-Westfalen für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und baubegleitender Kampfmittelräumung gemäß der Kampfmittelverordnung vom 16. März 2022 zu beachten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

7. Baugrund

Wegen der Baugrundverhältnisse sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

8. Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Ablagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

9. Schutzwürdige Böden

Im Plangebiet liegen schutzwürdige Böden. Folgendes ist zu beachten:

- *Der Oberboden ist vor Beginn der Nutzung von Bau- oder Betriebsflächen abzutragen und separat zu lagern (Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden auf getrennten Depots (DIN 19731 und DIN 18915)).*
- *Das Einwirken auf einen nassen Boden führt zu Verdichtungen. Daher ist der Abtrag von Boden nur in trockenen Perioden und bei ausreichend abgetrocknetem Oberboden (flexible Zeitplanung) vorzunehmen.*
- *Vermeidung von Staunässe im Untergrund des Bodendepots (z. B. Mulden vermeiden).*
- *Lockere Schüttung der Bodendepots, Aufschütten nur in trockenem Zustand.*
- *Schütthöhe für das Oberbodendepot von maximal 2 Metern (DIN 19731). Unterbodendepot mit max. Schütthöhe von 4 Metern.*

10. Humose Böden

Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes enthalten humoses Bodenmaterial. 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.

11. Bodeneingriff

Erfolgen Eingriffe in den Boden des Flurstücks 47 und 77 ist eine fachgutachterliche Untersuchung auf Verunreinigungen durchzuführen.

12. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten

13. Ausgleich

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit im Umfang von 16.385 Ökopunkten. Dieses soll über die nachfolgenden Maßnahmen abgegolten werden.

Gesamtbilanz		
Fläche	Maßnahme	Ökopunkte
Gemarkung Oberembt, Flur 2, Flurstück 197	Umwandlung von Grünfläche zu Gebüschfläche	20.900

8 PLANDATEN

Nutzungsart	Flächengröße
Gewerbegebiet (GE)	57.621 qm
Verkehrsfläche	2.777 qm
Ausgleichsfläche entlang Elsdorfer Fließ und B55	8.902 qm

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1 Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

9.2 Ausgleich

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erstellt. Die Planung führt zu einem ökologischen Defizit in Höhe von 16.385 Ökopunkten. Dieses soll über eine städtische Fläche in der Ortslage Elsdorf-Oberembt bewirtschaftet werden:

- Gemarkung Oberembt, Flur 2, Flurstück 197

Es ist die Aufwertung einer Rasensportplatzanlage in eine Gebüschfläche angedacht.

9.3 Artenschutz

In einer Artenschutzprüfung der Stufe I wurde das Spektrum der zu erwartenden Arten überprüft. Das Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass das Vorkommen der Feldvogelarten Feldlerche

und Rebhuhn nicht ausgeschlossen werden kann. Dazu ist ein Vorkommen von Bluthänfling, Kleinspecht, Star und Turmfalke in den angrenzenden Gehölzstrukturen möglich (Fehr, 2021).

Um eine Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldlerche und Rebhuhn auszuschließen, wurde eine weiterführende Untersuchung in Form einer Artenschutzprüfung der Stufe II im Frühjahr/Sommer 2022 durchgeführt (Prell, 2022).

Die vertiefende Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Arten Feldlerche, Rebhuhn und Bluthänfling während der Nachkartierung sowohl im Plangebiet als auch in direkter Umgebung nicht nachgewiesen wurden. So dass sich die Tötungstatbestände sicher vermeiden lassen, wenn die bereits festgesetzte Bauaufreimung außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfindet. Funktionserhaltende Maßnahmen sind ebenfalls für keine der Arten durchzuführen. Für Gehölzbrüter kann auf solche Maßnahmen verzichtet werden, da zum Elsdorfer Fließ ein 25m breiter Schutzstreifen festgesetzt wurde.

9.4 Immissionen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung. Es kann nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden, dass die hiervon ausgelösten Emissionen zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten an im Umfeld vorhandenen, schutzwürdigen Nutzungen führen. Daher wurden die vom Planvorhaben ausgehenden Geräusche fachgutachterlich untersucht (Mück, 2023).

Die Berechnung erfolgte mittels der Fachsoftware CadnaA (Version Bitmap 2021) sowie unter Berücksichtigung von einem digitalen Geländemodell einschließlich Topografie und Abschirmungen, Meteorologie, Witterung und Reflexion. Bestehende, gewerbliche Nutzungen in der Umgebung sowie Windenergieanlagen nördlich der B55 wurden als Vorbelastung in Form einer abgestrahlten Gesamtschalleistung gewertet. Eine Plausibilisierung aller Annahmen erfolgte im Wege orientierender Immissionsmessungen am 16.09. sowie 07.10.2021.

Die relevanten, schutzwürdigen Nutzungen wurden durch Immissionsorte bestimmt. Zu diesem Zweck wurden die gegenüber dem Planvorhaben jeweils nächstgelegenen Punkte dieser Nutzungen ermittelt und deren Gebietsausweisung aus Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen abgeleitet.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die jeweils zulässigen Emissionen auf ein Maß beschränkt werden, dass für die umliegenden Nutzungen als verträglich zu bewerten ist. Der Gutachter empfiehlt daher, dass Gewerbegebiet in drei Teilflächen zu gliedern und für die jeweiligen Teilflächen flächenbezogene Emissionskontingente zu vergeben. Darüber hinaus wird empfohlen, in Richtung weniger empfindlicher Nutzungen Zusatzkontingente zu vergeben.

Die Ergebnisse lassen erkennen, dass auf der betrachteten Teilfläche des Plangebietes tags/nachts eine gewerbliche Nutzung möglich ist, ohne in Summe im Bereich der angrenzenden Bebauung, außerhalb des Plangebietes, an den eingezeichneten Baugrenzen Immissionskonflikte auszulösen.

Den Empfehlungen des Fachgutachters wird gefolgt, da hierdurch sowohl immissionsschutzrechtliche Konflikte als auch eine nicht erforderliche Einschränkung des verfahrensgegenständlichen Betriebes vermieden werden können. Eine planungsrechtliche Absicherung von Emissions- und Zusatzkontingenten erfolgt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen (vgl. Kapitel 4.8 dieser Begründung).

9.5 Altlasten

Ein Altlastenverdacht kann aufgrund der bisherigen Nutzung nicht pauschal ausgeschlossen werden.

12.04.2023

Stadt Elsdorf

Der Bürgermeister

Fachbereich 4- Abteilung Stadtplanung und Bauaufsicht



Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Stadt Elsdorf am 28.03.23 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet zwischen K43 und B55“ als Satzung beschlossen hat.

10 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1999 (BGBl. S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Juli 2022 (BGBl. I S. 1054).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1980 (GV. NW. S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NW. S. 934).
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470).

11 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Fehr. (30. August 2021). Artenschutzprüfung Stufe 1. Artenschutzprüfung Stufe 1 zur 1. Änderung des Bebauungsplans 92. Stolberg: Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr.
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.

- Mück. (2023). Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92. Herzogenrath: Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück.
- MULNV NRW. (2020a). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen
- Prell. (2022). Artenschutzprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplans 92 "Elsdorf, Gewerbegebiet zwischen K43 und B55 (Elsdorfer Fließ)". Aachen: Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dr. Prell.