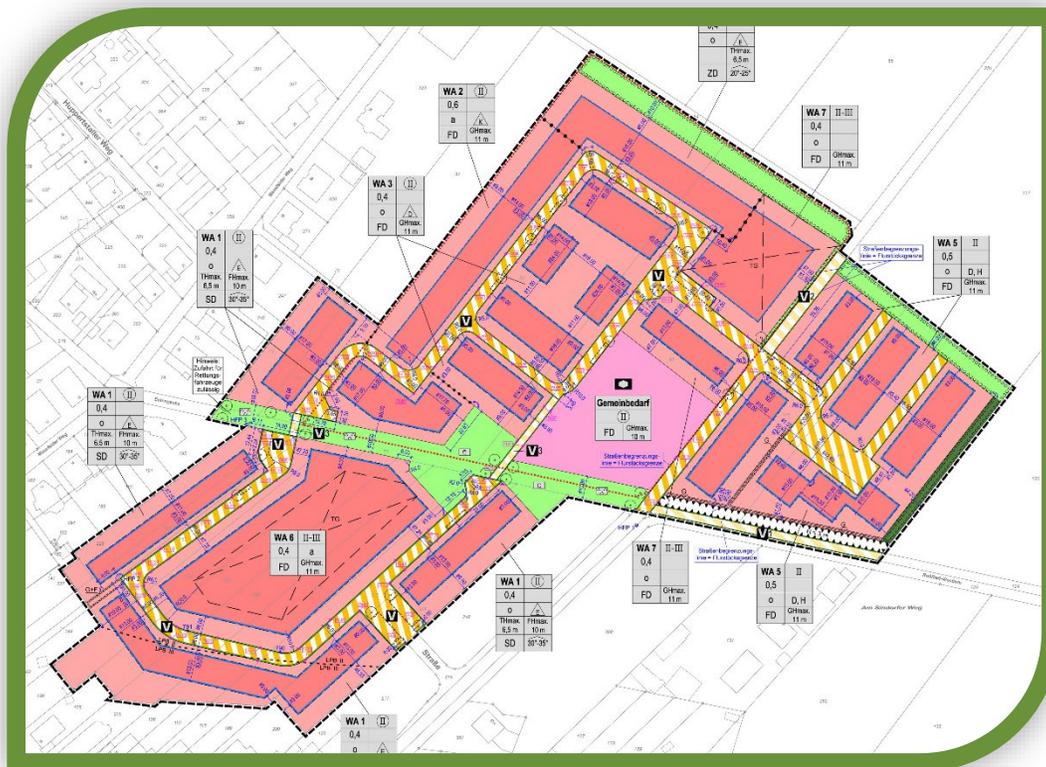




Begründung



STADT ELSDORF

Begründung zum
Bebauungsplan

BP 123 Heppendorf | Am Roßfließ
1. Änderung

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung	3
1. Verfahren	3
2. Geltungsbereich der 1. Änderung	3
3. Ziele und Zwecke der 1. Änderung	4
4. Inhalte der 1. Änderung	5
4.1 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung – Bezugspunkt.....	5
4.3 Bauweise	5
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche – Baugrenzen	6
4.5 Verkehrsflächen und Stellplätze.....	6
4.6 Ver- und Entsorgungsanlagen	7
4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
4.8 Bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
5. Auswirkung der Planung	9
5.1 Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen	9
5.2 Umweltauswirkungen	9
5.2.1 Eingriffsregelung.....	9
5.2.1 Einschätzung zur artenschutzrechtlichen Zulässigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans	10
5.2.2 Fazit	11
6. Planverwirklichung	12
6.1 Kosten	12
6.2 Flächenbilanz	12
Anlage: Rechtsgrundlagen	14



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 (schwarzer Umriss) und Baufeld WA 5 der zeichnerischen Änderungen (roter Umriss). 4

Abbildung 2: Quartiersplatz..... 7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriffsbilanz zur 1. Änderung des BP 123 10

Tabelle 2: Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse der Umweltprüfung 11



Teil A: Städtebauliche Begründung

1. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 123 „Am Roßfließ“ hat durch Beschluss des Rates am 28.03.2023 und anschließende Bekanntmachung im Amtsblatt Rechtskraft erlangt. In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Bau und Planung der Stadt Elsdorf am 23.05.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 123 Heppendorf 'Am Roßfließ' gefasst.

Durch die Änderung werden die Grundzüge des ursprünglichen Bauleitplans nicht wesentlich verändert (siehe Kapitel 3). Für das Vorhaben besteht zudem keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Vor diesem Hintergrund soll die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 123 Heppendorf 'Am Roßfließ' im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Die Stadt Elsdorf macht gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Möglichkeit Gebrauch, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Es wird zudem von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gleichwohl enthält Kapitel 5.2 eine Zusammenstellung der relevanten Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der artenschutzrechtlichen Aspekte. Zugleich wird hier die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB abgehandelt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Offenlage der 1. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs Elsdorf-Heppendorf Nr. 123 'Am Roßfließ' wurde am 31.10.2023 im Ausschuss für Umwelt, Bau und Planung mit einer Erweiterung des Geltungsbereichs auf das gesamte Plangebiet beschlossen.

2. Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das gesamte circa 6 ha große Plangebiet in der Gemarkung Heppendorf mit den nachfolgend aufgeführten Flurstücke:

- Flur 13, Flurstücke 73 (tlw.), 77, 78, 82, 83, 118, 119, 124 (tlw.) und 251 (tlw.)
- Flur 14, Flurstücke 133 (tlw.), 157, 166, 167, 176, 204, 206, 212 und 213

Die zeichnerischen Änderungen betreffen nur das nordöstliche Baufeld WA 5. Umfang und Lage des räumlichen Geltungsbereichs sowie der Bereich der zeichnerischen Änderungen können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



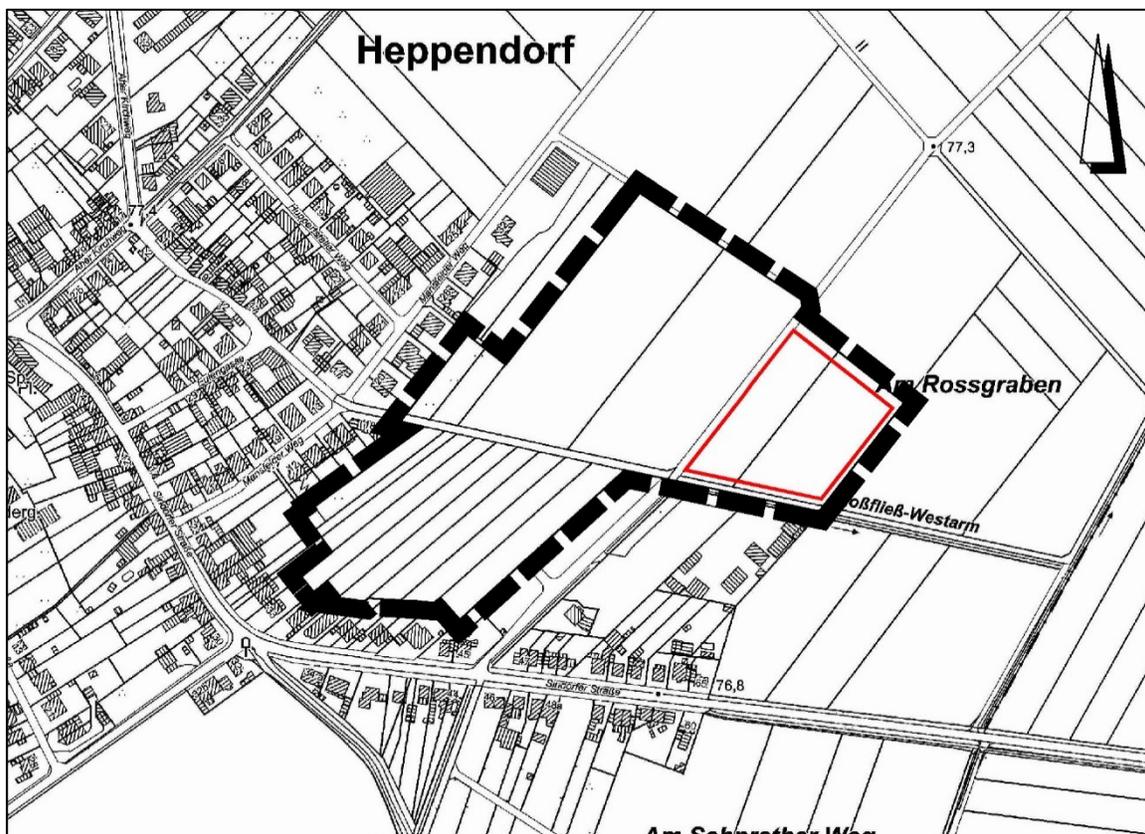


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 (schwarzer Umriss) und Baufeld WA 5 der zeichnerischen Änderungen (roter Umriss).

Kartengrundlage: Geobasis NRW: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0). WMS NW ALKIS - Liegenschaftskarte NRW (http://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_alkis/) [22.04.2020]. Stadt Elsdorf

3. Ziele und Zwecke der 1. Änderung

Die Stadt.Land.Els Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG hat als Flächeneigentümerin in Zusammenarbeit mit der Stadt Elsdorf für den von der 1. Änderung betroffenen Planbereich einen Investorenwettbewerb durchgeführt. Zentrales Ziel der Aufgabenstellung war die Realisierung einer „Klimaschutzsiedlung“ unter besonderer Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien. Mit der Wettbewerbsauslobung wurde den Bietern eine Änderung des Bebauungsplans in Aussicht gestellt, sofern dies der Zielerreichung und einer möglichst hohen städtebaulichen Qualität diene. Die kreative Arbeit der Planungsteams sollte so im Sinne der Gestaltung und technischer Lösungen unterstützt werden.

Die aus Fach- und Sachpreisrichtern bestehende Wettbewerbsjury hat am 17.10.2022 den Siegerbeitrag ausgewählt. Bereits der eingereichte Siegerentwurf weicht vom derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ab. Die Wettbewerbsjury hat dem ausgewählten Bieter zudem Anpassungen auferlegt, die bei einer Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. Der Bieter erstellte auf dieser Grundlage eine überarbeitete Planung, die Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans ist. Es sind geringfügige Änderungen der Verkehrsfläche, die Anpassung von Baufenstern,

Begründung zur Offenlage

BP 123 Heppendorf | Am Roßfließ – 1. Änderung



die Anordnung der Grünflächen und deren Wegeerschließung vorgesehen. Die ursprüngliche Konzeption mit einer Sackgassenerschließung um einen als Treffpunkt gestalteten Innenhof ist beibehalten.

Um den Ausbau von Erneuerbaren Energien im Land Nordrhein-Westfalen zu beschleunigen, erging im Dezember 2022 ein Erlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW mit bauordnungsrechtlichen Hinweisen, welcher auch die Regelung zur Einhaltung von Abstandsflächen bei Wärmepumpen umfasst. Die das gesamte Plangebiet betreffende Festsetzung wird im Zuge der 1. Änderung angepasst.

Desweiteren werden ergänzende Vermessungsmaße im gesamten Geltungsbereich und Höhenbezugspunkte im Sinne einer redaktionellen Anpassung der Planzeichnung eingefügt.

4. Inhalte der 1. Änderung

4.1 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl

Ein Ziel der Klimaschutzsiedlung ist eine nachhaltige und flächensparende Bauweise. Daher erlaubt die Festsetzung einer Grundflächenzahl im **WA 5** von 0,5 eine Bebauung von Reihenhäusern auf kleinen Grundstücken. Dies dient zugleich als kostensparendes Angebot für Familien. Im Unterschied zur bisher zulässigen Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen (GRZ 2) auf bis zu einem Wert von 0,8 wird mit der 1. Änderung diese Überschreitung auf 0,7 begrenzt. Der ursprünglich höhere Dichtewert erlaubte eine enge Bebauung mit Kettenhäusern.

4.2 Maß der baulichen Nutzung – Bezugspunkt

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist mit Höchstmaßen für Traufe, First und Gebäudehöhen bezogen auf die Oberkante öffentliche Verkehrsfläche bezeichnet. Hier wurde der Bezugspunkt für die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Festlegung ‚gemessen in der Mitte des angrenzenden Baugrundstücks‘ konkretisiert.

4.3 Bauweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah im Baufeld **WA 5** mit Doppelhäusern und Hausgruppen als Reihen- oder Kettenhäuser eine hohe Dichte auf kleinen Grundstücken vor. Dies wird in dem Konzept des überarbeiteten Entwurfs für die Klimaschutzsiedlung übernommen, wobei der hier zulässige Gebäudetypus eines Kettenhauses nicht errichtet werden soll. Daher wird statt der abweichenden Bauweise nunmehr die offene Bauweise für Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt.

Die künftigen Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und Gebäudelängen von 50 m dürfen nicht überschritten werden. So wird sichergestellt, dass trotz optimierter Flächenausnutzung eine aufgelockerte Bebauung mit Lücken zwischen den Gebäuden und Hausgruppen entsteht.



4.4 Überbaubare Grundstücksfläche – Baugrenzen

Ziel einer Klimaschutzsiedlung ist u.a. die optimierte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche. Um die großen Grundstücke im Süden des Baufelds WA 5 effektiver nutzen zu können, wurde die Erschließungsstraße geringfügig verlegt und die Baugrenzen wurden entsprechend verschoben.

4.5 Verkehrsflächen und Stellplätze

Öffentliche Verkehrsfläche

Die bisher mit 6 m Breite festgesetzten Straßenquerschnitte der Erschließungsstiche werden auf 5,50 m verringert und bis zur Grünfläche verlängert, um eine bessere Erschließung der Randgrundstücke zu ermöglichen.

Ruhender Verkehr

Pro Wohngebäude sind 2 Stellplätze im WA 5 vorgesehen. Diese sind für die Reihenhäuser nicht immer unmittelbar am Hauseingang zugeordnet, sondern teilweise an dem Quartiersplatz oder im rückwärtigen Bereich angelegt.

Wie zuvor werden weitere Besucherstellplätze für PKW sowie für Fahrräder im öffentlichen Straßenraum vorgehalten.

Quartiersplatz

Durch das Anpflanzen von Bäumen innerhalb des Straßenraumes findet eine Durchgrünung des Gebiets statt. Diese erhöhen sowohl die Freiraum- als auch die Wohnqualität in dem neuen Wohnquartier. Der begrünte, als Mischfläche geplante Straßenraum soll auch als Aufenthaltsraum dienen. Baumtore betonen die Querungen der Wohnstraßen.

Die genaue Ausgestaltung innerhalb der Verkehrsfläche ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung sondern obliegt der nachfolgenden Freiraumplanung. Ein möglicher Vorschlag ist in Abbildung 2 aufgezeigt.





Abbildung 2: Quartiersplatz
BKR Aachen, Vorschlag BKR Juli 2023

4.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Versorgung

Die bisher als planungsrechtliche Festsetzung formulierte Regelung zu Luftwärmepumpen wurde im Zuge der 1. Änderung als bauordnungsrechtliche Regelung unter II Örtliche Bauvorschriften verschoben.

Mit dem neuen Heizungsgesetz zum Schutz des Klimas dürfen in Neubauten ab Januar 2024 nur noch Heizungen installiert werden, die zu mindestens 65 % erneuerbare Energien nutzen. Zur Vermeidung fossiler Brennstoffe sind daher im Plangebiet Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowohl auf den geeigneten Dächern als auch aufgeständert auf den Flachdächern zulässig. Zum Schutz vor störenden Lärmbelastigungen sowie zum Schutz des Ortsbilds vor störender Anlagen im Vorgartenbereich sind die Standorte für Luftwärmepumpen eingeschränkt. Eine Anordnung auf den Flachdächern wird mit der 1. Änderung ausdrücklich zugelassen. Ein neuer Hinweis verweist auf die Einhaltung der in der TA Lärm geregelten Immissionswerte für die jeweilige Gebietsqualität und den einschlägigen LAI-Leitfaden aus 2020.

Die bisher geltenden Einschränkungen aufgrund des einzuhaltenden Abstands von 3 m zur Grundstücksgrenze wurden mit Entscheidung vom 13. März 2020 und vom 24. Juni 2021 durch



die Verwaltungsgerichte Köln bzw. Düsseldorf klar gestellt: § 6 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauO NRW 2018 erfasst nur selbständige bauliche Anlagen. Nach diesen Entscheidungen fehlt Wärmepumpen die erforderliche Selbständigkeit. Daher sind sie rechtlich nicht der Außenwand des Wohngebäudes zuzurechnen und lösen dementsprechend keine Abstandsflächen aus (aus dem Erlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW vom 16.12.2022 / 02.05.20233). Um die Baufreiheit nicht weiter einzuschränken, wurde die Festsetzung zur Einhaltung einer Abstandsfläche von 3 m gelöscht.

Schmutzwasser

Die dem Bebauungsplan Nr. 123 zugrunde liegende Berechnung des Kanalnetzes zur Schmutzwasserbeseitigung ist ausreichend dimensioniert, so dass die geringfügige Erhöhung der Haushalte keine Auswirkungen auf die Entwässerung hat.

Niederschlagswasser

Mit der 1. Änderung ist die vormals dichte Bebauung mit Kettenhäusern nicht mehr zulässig und die bisher zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen von 0,8 kann auf eine GRZ von 0,7 reduziert werden. Da somit – trotz etwas größerer Straßenverkehrsfläche – größere Gartenflächen für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen, ist die Ableitung des Niederschlagswassers entsprechend der Berechnungen zum Bebauungsplan Nr. 123 gewährleistet.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das im allgemeinen Wohngebiet **WA 5** festgesetzte Gehrecht, das einen Zugang zu den Gärten der Reihenhäuser im rückwärtigen Bereich ermöglicht sowie die Pflege und Wartung der Schallschutzanlage sicherstellt, wird entsprechend der geänderten Baugrenze nach Westen verschoben.

4.8 Bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf das insgesamt ruhige Plangebiet wirken im Nordosten die Schallimmissionen des Speditionsbetriebes Colling ein.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen im Plangebiet, wurde ein Schallgutachten durch das Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte – Michael Mück (2021) erarbeitet. Daraus ergaben sich die Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen und für eine 3 m hohe begrünte Lärmschutzanlage nördlich des Speditionsbetriebes Colling, zur Abschirmung der Erdgeschossenebene der Wohnbebauung im nordöstlichen Baugebiet (**WA 5**) vor schädlichen Schallimmissionen im Nachtzeitraum. Ab dem 1. Obergeschoss muss durch die Anordnung der schützenswerten Räume auf die nächtliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte reagiert werden. Diese Festsetzung berücksichtigt die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 101 A festgelegten Emissionskontingente, die den Bestandsschutz und eine künftige Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes sichern.



Durch Verschiebung der Gebäude nach Süden für eine optimierte Flächenausnutzung rückt die Wohnbebauung näher an den Betrieb heran. Zugleich sollen jedoch die Gebäude der Klimaschutzsiedlung bautechnisch hoch gedämmt und mit schallgedämmten Lüftungsanlagen ausgestattet werden, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellen. Aus diesem Grund wurde eine Öffnungsklausel ergänzt. Wenn durch eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachgewiesen werden kann, können Ausnahmen von den Festsetzung zugelassen werden.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 'Am Roßfließ' wird die Flächenausnutzung im nordöstlichen Baufeld WA 5 optimiert. Im Vergleich zum städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. 123 zu Grunde lag, sollen statt 25 Wohngebäude 36 Wohngebäude errichtet werden. Die Grundstücke werden schmaler und die Baugrenzen weiter nach Süden geschoben. Da der Bebauungsplan keine Grundstücksparzellierung festsetzt, war auch innerhalb der bestehenden Baugrenzen eine höhere Anzahl von Wohngebäuden auf schmaleren Grundstücken möglich. Während in der Ursprungsplanung in größeren Gebäuden auch eine 2. Wohneinheit möglich gewesen wäre, ist dies bei den nun geplanten kleineren Gebäuden nicht vorgesehen. Insofern bleibt die Anzahl der möglichen Wohneinheiten in etwa gleich.

Das neue Vorhaben ist als Klimaschutzsiedlung geplant, die mit der Ressource Fläche sparsam umgeht. Eine kompakte Bausweise mit hoher Dämmung der Gebäude dient dem Schutz des Klimas durch geringe Verbrauchswerte. Auf fossile Brennstoffe soll verzichtet werden und über Luftwärmepumpen sowie Photovoltaikanlagen wird die Energieversorgung weitgehend ohne CO₂-Emissionen sichergestellt.

Der ökologische Anspruch schlägt sich auch in dem Ziel nieder, dass nur 1 PKW pro Wohneinheit vorgesehen ist und die künftigen Bewohner bewusst andere Mobilitätsangebote nutzen werden. Da außerdem keine zweite Wohneinheit möglich ist, wird kein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die gestiegene Anzahl der Wohngebäude erwartet.

5.2 Umweltauswirkungen

5.2.1 Eingriffsregelung

Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13 BauGB sind die Eingriffe in den Naturhaushalt nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 18 Abs. 1 BNatSchG zu ermitteln. Dabei sind nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits zulässige Eingriffe zu berücksichtigen, welche durch den Bebauungsplan ‚Am Roßfließ‘ ermöglicht wurden. Die Kompensation von Eingriffen kann, soweit mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar, über geeignete Festsetzungen



bzw. vertragliche Vereinbarungen innerhalb des Plangebietes oder über vertragliche Regelungen an anderer Stelle, bzw. über Ersatzgeldzahlungen erfolgen.

Unter Berücksichtigung der bereits zulässigen Eingriffe durch den Bebauungsplan ‚Am Roßfließ‘ ergeben sich die folgenden Biotopwerte für den Bestand im Eingriffsbereich:

Tabelle 1: Eingriffsbilanz zur 1. Änderung des BP 123
BKR Aachen, Stand 29.08.2023

Bestand	Fläche	Faktor GRZ	Fläche	Wertpunkte Gesamt
Bauflächen	gesamt	zzgl. Überschreitung	Faktor Biotoptypen pro m ²	
WA5	8.122	0,80	2.599	0
		davon versiegelt	0,4	0
		davon Dachgegrünung	0,6	3
private Grünfläche		0,20	1.624	10
Summe Wohnbauflächen	8.122		8.122	27.940
Verkehrsflächen				
Verkehrsfläche	1.326	abzgl. Straßenbäume	1,0	0
darin Straßenbäume		2 Stk., Krontraufe = 28m ²	1,0	11
Summe Verkehrsflächen	1.326		1.326	330
Wert Bestand	9.448		9.448	28.270
Plan weisenburger				
Bauflächen	gesamt	zzgl. Überschreitung	Faktor Biotoptypen pro m ²	
WA5	7.816	0,70	2.188	0
		davon versiegelt	0,4	0
		davon Dachgegrünung	0,6	3
private Grünfläche		0,30	2.345	10
Summe Wohnbauflächen	7.816		7.816	33.296
Verkehrsflächen				
Verkehrsfläche	1.632	abzgl. Straßenbäume	1,0	0
darin Straßenbäume		2 Stk., Krontraufe = 28m ²	1,0	11
Summe Verkehrsflächen	1.632		1.632	330
Wert Plan	9.448		9.448	33.626
Eingriffsbilanz			0	5.356

Das Vorhaben erzeugt einen planerischen Überschuss im Plangebiet von insgesamt + **5.356 Wertpunkten** aufgrund der Reduktion der GRZ II von 0,8 auf 0,7. Somit wird die größere Verkehrsfläche rechnerisch durch größere Gartenflächen aufgehoben. Da zudem innerhalb der Verkehrsfläche ein Quartiersplatz mit Grünflächen angelegt werden soll, wird dies nach der Realisierung die Bilanz weiter verbessern.

Das mit der 1. Änderung rechnerisch reduzierte Ausgleichserfordernis wird nicht auf die bisher zum BP 123 angesetzten externen Ausgleichserfordernisse verrechnet, sondern verbleibt als positive Bilanz.

5.2.1 Einschätzung zur artenschutzrechtlichen Zulässigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Am Roßfließ‘ wurde eine vertiefte Artenschutzprüfung auf Basis faunistischer Untersuchungen zur Avifauna durchgeführt (BÜRO FAUNAIX). Die



Untersuchungen stammen aus dem Frühjahr und Sommer 2021. Sie sind insofern geeignet, um die artenschutzrechtliche Zulässigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans zu prüfen (MKULNV 2017 sowie darin zitierte). Die ASP kam zu dem Schluss, dass insgesamt zwei Feldlerchen- sowie zwei Rebhuhnreviere durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 123 entfallen. Um keinen Verstoß gegen das Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG hervorzurufen, waren vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sowie weitere Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Die rund 3 ha große Fläche für den vorgezogenen Ausgleich liegt in der Gemarkung Sindorf, Flur 3 auf den Flurstücken 2 und 3. Sie dient zusätzlich zum vorgezogenen Ausgleich des Verfahrens Bebauungsplan Nr. 123 auch dem hierdurch induzierten Wegfall weiterer Ausgleichsflächen eines älteren Verfahrens; diese lagen ursprünglich östlich des heutigen Plangebiets.

Da im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht geändert werden, werden sich die artenschutzrechtlichen Wirkfaktoren nicht verändern. Die geringfügige Reduktion des Versiegelungsgrades im Bereich der 1. Änderung ist vor dem Hintergrund der bereits zulässigen Bauungen und Versiegelungen positiv im Sinne des Artenschutzes anzusehen. Die als Hinweise in den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 123 aufgenommenen Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gelten unverändert.

5.2.2 Fazit

Die Umweltprüfung konnte insgesamt betrachtet keine nachteiligen Auswirkungen des ursprünglichen Bebauungsplans feststellen – im Gegenteil: mit der Reduktion der maximalen Versiegelung bei einer GRZ II von 0,7 statt 0,8 ergibt sich eine positive Versiegelungsbilanz. Eine Übersicht über die Auswirkungen der 1. Änderung auf die einzelnen Schutzgüter ist in Tabelle 2 zusammengestellt.

Tabelle 2: Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Schutzgut	Bestandsbewertung
Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	Das nordöstliche Baufeld ist mit Lärmimmissionen vorbelastet. Aufgrund der geplanten hohen Dämmwerte der Gebäude mit schallgedämmten Lüftungsanlagen sind gesunde Wohnverhältnisse trotz der näher an den Betrieb heranrückenden Wohngebäude gewährleistet.
Boden	Die Reduzierung der maximal zulässigen Überbauung bis zu einer GRZ II von 0,8 auf 0,7 bedingt eine geringfügig geringere Versiegelung des Bodens, die im Vergleich zum Ursprungsplan geringfügig positiver auf das Schutzgut Boden zu werten ist.
Fläche	Die geänderte städtebauliche Konzeption ermöglicht eine optimierte Ausnutzung der Bauflächen mit einer höheren Anzahl von Wohngebäuden. Dies entspricht den nationalen Flächensparzielen.
Wasser	Mit der etwas geringeren maximalen Verdichtung ergibt sich eine geringfügig größere Fläche für Versickerungsmaßnahmen.
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	Neben den bereits festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der Fauna sind aufgrund der etwas geringeren max. Überbauung keine weiteren externen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Schutzgut	Bestandsbewertung
Landschaft	Weiterhin keine erheblichen Auswirkungen.
Klima	Die höhere Verdichtung bedingt eine geringfügige Verkleinerung der offenen Gartenflächen die im Vergleich zum Ursprungsplan geringfügig nachteiliger auf das Klima zu werten sind. Durch den weitestgehenden Verzicht auf fossile Brennstoffe sowie das Ziel einer autoarmen Siedlung soll den übergeordneten Zielen zur Minderung der globalen Treibhausgasemissionen gefolgt werden.
Luft	Die neue Bebauung ist als Klimaschutzsiedlung geplant, so dass durch den Verzicht auf fossile Brennstoffe und dem Ziel einer autoarmen Siedlung der Ausstoß von Luftschadstoffemissionen (NO _x , Feinstäube, ...) gemindert wird.
Kultur und Sachgüter	Weiterhin keine erheblichen Auswirkungen.

6. Planverwirklichung

6.1 Kosten

Die durch die Planänderung entstehenden Kosten trägt der Bauträger.

6.2 Flächenbilanz

Art der Nutzung	BP 123	1. Änderung
Wohnbaufläche	42.282 qm	41.976 qm
Fläche für Gemeinbedarf	3.513 qm	3.513 qm
Verkehrsfläche	8.392 qm	8.698 qm
Öffentliche Grünfläche	5.469 qm	5.125 qm
davon Grünspange	2.861 qm	2.861 qm
davon Ortsrandeingrünung und Hecke	2.608 qm	2.264 qm
Private Grünfläche		344 qm
Lärmschutzanlage	523 qm	523 qm
Geltungsbereich BP 123	60.179 qm	60.179 qm

Stand: 13.09.2023

.....2023

Stadt Elsdorf



Der Bürgermeister

Fachbereich 4 - Abteilung Stadtplanung und Bauaufsicht



Anlage: Rechtsgrundlagen

BArtSchV – Bundesartenschutzverordnung

vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

BauGB – Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 184)

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BauO NRW – Landesbauordnung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

Teil 1, Ausgabe Juli 2002; Beiblatt zu DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987

DIN 4109-1 – Schallschutz im Hochbau

Teil 1: Mindestanforderungen; Teil 2: Rechnerischer Nachweis der Erfüllung der Anforderungen; Ausgabe Januar 2018

DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen vom 13. April 2022 (GV.NRW Nr. 26 vom 06.05.2022 S. 662) Gl.-Nr.: 224

EG-Artenschutzverordnung

Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (VO (EG) Nr. 338/97) vom 9. Dezember 1996, ABl. L 61 S. 1, zuletzt geändert durch VO (EU) Nr. 2021/2280 ABl. Nr. L 473 vom 16.12.2021 S. 1.

FFH-RL – Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen



Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S.7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L158 vom 10.6.2013, S. 193).

GO NRW – Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), § 47a und § 58a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Klimaschutzgesetz NRW – Gesetz zur Neufassung des Klimaschutzgesetzes NRW

vom 8. Juli 2021 (GV. NRW. 2021 S. 908)

KIAnG NRW – Klimaanpassungsgesetz NRW

vom 8. Juli 2021 (GV. NRW. 2021 S. 893).

LNatSchG NRW – Landesnaturschutzgesetz

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139), in Kraft getreten am 19. August 2022

LWG NRW – Landeswassergesetz

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen; in der Fassung vom 25.06.1995 (GV. NW.; S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW.; S. 559), in Kraft getreten am 16.07.2016, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021

VS-RL – Vogelschutzrichtlinie

Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) ABl. L 20/9 vom 26.01.2010, zuletzt geändert durch die Verordnung (EU) 2019/1010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 5. Juni 2019 (ABl. L 170 vom 25.06.2019, S. 115).

VV-Artenschutz - Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren; Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016

WHG – Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

