

# STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 61.21-20 / 40A

öffentlich
V 13/2005
Amt: - 61 -
BeschlAusf.: - 61 -
Datum: 27.12.2005

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	07.03.2006	
Rat	21.03.2006	

## **Bebauungsplan Nr. 40 A, E.-Lechenich, Steinstraße;**

- I. Beschluss über die in der Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragene Anregungen
  - II. Beschluss über die in der Anhörung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vorgetragene Anregungen
  - III. Satzungsbeschluss
- Bezug: V 7 / 0408, Rat am 27.06.2000,  
V 7 / 2584, Rat am 09.12.2003

Finanzielle Auswirkungen:
Keine
Unterschrift des Budgetverantwortlichen
Erftstadt, den 27.12.2005

## **Beschlussentwurf:**

**I.**  
Über die während der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) des Bebauungsplanes Nr. 40A, Erftstadt – Lechenich, Steinstraße vorgebrachten Anregungen und Hinweise wird wie folgt entschieden:

### **I.1 Deutsche Telekom AG, T-Com TINL West PTI 22, Postfach 101042, 50450 Köln**

Der Hinweis bzgl. der im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beeinträchtigen nicht über das bisherige Maß die Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem bestehenden unterirdischen Kabelnetz der Deutschen Telekom AG.

### **I.2 Gasversorgungsgesellschaft mbH Rhein-Erft, Postfach 1222, 50329 Hürth**

Der Hinweis der GVG Rhein – Erft, dass das Plangebiet mit der umweltschonenden Energie Erdgas versorgt werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

**I.3 Bezirksregierung Köln bzw. Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW Rheinland,  
Postfach 300865, 40408 Düsseldorf**

Dem Hinweis der Bezirksregierung Köln bezüglich dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet wird durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises im Bebauungsplan Rechnung getragen.

**I.4 Industrie- und Handelskammer zu Köln, Zweigstelle Rhein-Erft, Bahnstraße 3  
50126 Bergheim**

Der Hinweis bzgl. der öffentlichen Parkplätze wird zur Kenntnis genommen. Gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht (BP Nr.40) ergibt sich keine Änderungen der Parkplatzanzahl.

**I.5 Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Str. 133, 53115 Bonn**

Der Hinweis des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege bezüglich der Aufdeckung von Siedlungsresten und deren Zerstörung wird durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises im Bebauungsplan Rechnung getragen.

**II.**

Über die in der Anhörung gem. § 4a Abs. 3, Satz 4, Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) vorgetragenen Anregungen wird wie folgt entschieden:

**Eheleute Theo und Gisela Beyenburg, Steinstraße 16, 50374 Erftstadt**  
**Eheleute Frank und Michaela Beyenburg, Bonner Ring 24, 50374 Erftstadt**  
**Herr Thomas Beyenburg, Steinstraße 27, 50374 Erftstadt**

Den Bedenken gegen die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche südlich der Steinstraße um 2,00 m, insbesondere gegen das Heranrücken dieser Bauflächenerweiterung bis zu 1.50 m an die Grundstücksgrenze heran, wird insoweit entsprochen, als der Abstand der Baufläche auf 3,00 m erweitert wird. Zum Flächenausgleich wird die Baufläche gleichzeitig um 0,10 m über die gesamte Erweiterungsfläche vergrößert.

**III.**

Gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie mit § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 255) in der zuletzt gültigen Fassung und §§ 7 und 41 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) vom 16.11.2004 (GV NW S. 644) in der zuletzt gültigen Fassung, wird der Bebauungsplan Nr. 40A, Erftstadt - Lechenich, Steinstraße, einschließlich der Begründung sowie den Änderungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche an der Steinstraße und den Festsetzungen im Bereich des Gewölbekellers und den in der Abwägung beschlossenen Ergänzungen als Satzung beschlossen.

**Begründung:**

**Zu II.:**

Die Eigentümergemeinschaft Beyenburg hat während des planungsrechtlich erforderlichen Beteiligungsverfahrens (Änderung nach der Offenlage) Bedenken gegen den Grenzabstand - der nach der Offenlage erweiterten Baufläche - von 1,50 m vorgetragen. Da durch einen

Grenzabstand von 1,50 m eine Beeinträchtigung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse nicht gänzlich auszuschließen ist, wird - auch aus Rechtssicherheitsgründen - vorgeschlagen, den Grenzabstand auf das übliche Maß von 3,00 m zu vergrößern und einen entsprechenden Flächenausgleich vorzusehen.

### **Zu III:**

Der Rat der Stadt Erfstadt hat am 09.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40A, Erfstadt – Lechenich, Steinstraße beschlossen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 19.07.2000 bis 25.08.2000 und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (als Bürgerversammlung) am 07.03.2003. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.01.2004 bis einschließlich 13.02.2004 statt.

Aufgrund der im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen Erschließung und Neugestaltung ist zur notwendigen Neuordnung der bebauten und unbebauten Grundstücke ein Umlegungsverfahren bereits eingeleitet bzw. angeordnet worden. Im Ergebnis des bisherigen Beteiligungsverfahrens hat sich eine Änderung der Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Steinstraße ergeben. So wird im Einvernehmen mit den Beteiligten auf die torbildende Bebauung zwischen dem unter Denkmalschutz stehenden Gewölbekeller und den Bauflächen an der Steinstraße verzichtet. Als Ersatz für den Wegfall dieser Baufläche wird die überbaubare Grundstücksfläche entlang der Steinstraße nach Süden in Teilbereichen um 2,10 m erweitert. Diese Änderung ist auch das Ergebnis einer erneuten eingeschränkten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB.

Zudem ist eine Erweiterung der zum Husarenquartier gelegenen Baufläche um 2,00 m vorgesehen.

Die bisherigen Festsetzungen im Bereich des Gewölbekellers (ehem. Ganserbrauerei) sind dahingehend geändert, dass eine an dem Denkmal orientierte zeitgemäße Überbauung ermöglicht wird. Die Änderungen sind mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege abgestimmt.

Der Bebauungsplan Nr. 40A, Erfstadt – Lechenich, Steinstraße kann nunmehr einschließlich der o.g. Änderungen sowie den im Abwägungsprozess beschlossenen Ergänzungen als Satzung beschlossen werden.

(Bösche)

Anlagen