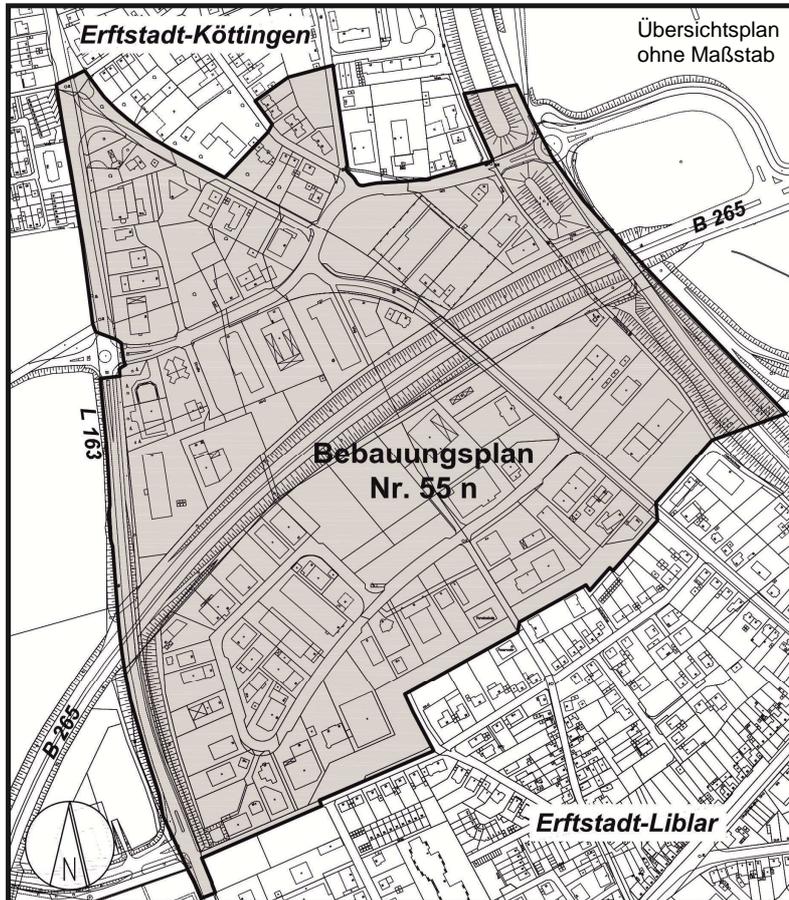


## Bebauungsplan Nr. 55n, Erftstadt-Liblar, Klosengartenstraße



### **Zusammenfassende Erklärung** gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Mai 2013

#### INHALT:

1. Inhalt des Bebauungsplanes
    - 1.1. Planungsanlass
    - 1.2. Ziel und Zweck der Planung
    - 1.3. Verfahren
  2. Berücksichtigung der Umweltbelange
  3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
    - 3.1. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
    - 3.2. Offenlage und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
  4. Planungsalternativen
- Fazit

1. Inhalt des Bebauungsplanes

1.1. Planungsanlass

Der Rat der Stadt Erftstadt hat in seiner Sitzung am 13.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 n, Erftstadt-Liblar, Klosengartenstraße, (V 532/2011) beschlossen.

Die bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 55, Nr. 55 1. Änd., Nr. 55 A sowie Nr. 55 A 1. Änd. basierten auf Rechtsgrundlagen, die es zu aktualisieren galt. Dabei sollten gleichzeitig die 4 BPe zu einem Bebauungsplan zusammengeführt werden.

Die aktuellen Fassungen von BauGB, BauNVO, Abstandserlass sowie Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erftstadt bilden nun die Grundlage für eine zukunftsfähige weitere Entwicklung des Gebietes.

1.2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des erstmals 1979 aufgestellten Bebauungsplanes BP 55 war u.a. die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, die eine unterschiedliche Gewerbenutzung erlauben, bei möglichst geringer Störwirkung auf die angrenzende Wohnbebauung.

Ziel des neuen Bebauungsplanes BP 55n ist im Wesentlichen die Anpassung des derzeit noch in dem Bereich geltenden Planungsrechtes an die heute realen und rechtlichen (BauGB 2004, BauNVO 1990, PlanzV 1990, Abstandsliste 2007 u.a.) Gegebenheiten, um dem Gebiet auch in Zukunft weitreichende Planungs- und Rechtssicherheit zu gewähren sowie Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern.

Dies wird u.a. erreicht durch

- die Anpassung der Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz an die seit 2007 gültige Fassung mit Modifikationen für Teilbereiche,
- den Ausschluss der nach § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen,
- den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gem. Erftstädter Liste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Erftstadt (2011).

1.3. Verfahren

Aufstellungsbeschluss: STEA 30.11.2011, Rat 13.12.2011

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 22.10.2012 – 29.10.2012

Frühzeitige Beteiligung der Behörden: 09.01.2012 – 06.02.2012

Offenlegungsbeschluss: STEA 14.02.2013, Rat 12.03.2013

Offenlage: 09.04.2013 – 08.05.2013

Satzungsbeschluss geplant: STEA 11.06.2013, Rat 02.07.2013

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden mittels Umweltprüfung gem. §§ 2 (4) und 2a BauGB untersucht und sind Inhalt des Umweltberichtes, der Bestandteil der Begründung ist.

Im Rahmen der Durchführung der Umweltprüfung wurden folgende Schutzgüter betrachtet:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Die Überplanung der bestehenden Bebauungspläne ermöglicht keine Eingriffe, die nicht bereits durch das bisherige Planungsrecht möglich gewesen wären.

Vielmehr ergeben sich durch die Anpassung des Plans an den aktuellen Abstandserlass und den Ausschluss bestimmter Nutzungen durch Vergnügungstätten sowie einer flächenmäßigen Erweiterung und detaillierteren Festsetzung der Grünflächen Verbesserungen für angrenzende Wohngebiete hinsichtlich der Immissionssituation (Lärm, Staub) und der abschirmenden Funktion der Grünbestände. Ebenso handelt es sich hierbei um eine geringfügige Verbesserung der landschaftlichen Situation, da der Anteil der Grünflächen etwas erhöht wird und detailliertere Festsetzungen zu einer Erhöhung der Biotopqualität dieser Flächen führen sollen.

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich, somit begrenzt sich die Überwachung auf die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben, die der landschaftspflegerische Fachbeitrag festsetzt. Die Ausführung der Maßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen (Pflanzgebote) wird deshalb von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Umsetzung des Bebauungsplans und erneut nach 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

## 3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 3.1. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Mit ortsüblicher Bekanntmachung am 27.09.2012 im Amtsblatt der Stadt Erftstadt sowie am 17.10.2012 im Erftstadt-Anzeiger wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 22.10.2012 bis 29.10.2012 in Form einer einwöchigen Offenlage durchgeführt. Es informierten sich 4 interessierte Bürger. Die abgegebenen Stellungnahmen bezogen sich überwiegend auf folgende Punkte:

- Ausschluss von Tankstellen angrenzend an Wohngebiete
- Altreifenlager nur in Hallen oder ausschließen
- Ausschluss von Schrottplätzen
- durchgängige blickdichte Begrünung im Übergangsbereich Wohnen-Gewerbe
- Regelungen zur Lichtwerbung
- Ausschluss einzelner Nutzungen, die nach Abstandserlass 2007 nun zulässig wären

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.01.2012 aufgefordert ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB bis zum 06.02.2012 abzugeben. Es haben insgesamt 15 Behörden Stellung genommen. Die Anregungen wurden überwiegend berücksichtigt.

### 3.2. Offenlage und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.04.2013 bis 08.05.2013 informierten sich 2 Bürger über die Planung. Seitens der Bürger wurde erneut die Anregung vorgebracht, Reifenlager in dem Gebiet auszuschließen. Der Anregung der Öffentlichkeit bzgl. der offenen Lagerplätze wird gefolgt; im Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Mit Schreiben vom 20.03.2013 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, ihre Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB bis zum 08.05.2013 abzugeben. Die vorgetragenen Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Den Anregungen des Ertverbandes bzgl. der Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers wurde bereits durch Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan entsprochen.

Den Anregungen der RWE Power AG, Liegenschaften und Umsiedlungen bzgl. der tektonischen Störung, des Vorhandenseins humoser Böden sowie der Sicherung der Trinkwassertransportleitung der RWE Wasserwirtschaft (Abteilung PCW) wurde bereits durch entsprechende Festsetzungen entsprochen.

Die Hinweise bzgl. der Kampfmittelbeseitigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst wurden im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Der Anregung des Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen bzgl. der Aufnahme eines Hinweises zur Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gem. Bundesfernstraßengesetz und Straßen- und Wegegesetz NRW wurde bereits entsprochen.

Der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen weist ferner darauf hin, dass die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der B 265 bzw. der L 163 erforderlich sind. Schutzmaßnahmen gegen den Lärm auf der L 163 sind bereits durch Errichtung eines Lärmschutzwalles umgesetzt.

Dem Anliegen der Telekom Deutschland GmbH, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit ins Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH einzutragen, kann, da die entsprechenden Voraussetzungen (Übergang von öffentlichem Eigentum in Privateigentum) nicht gegeben sind, nicht gefolgt werden. Die Bitte, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen mitzuteilen, wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis entfällt, da selbige abgeschlossen sind.

Der Anregung der InfraServ GmbH & Co. Knapsack KG bzgl. der Trennung der Überlagerung von GFL-Bereichen mit Anpflanzungen sowie der Aufnahme eines Hinweises auf Beteiligung bei etwaigen Bepflanzungen etc. der GFL-Bereiche wird gefolgt.

Den Anregungen des Rhein-Erft-Kreises, Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, bzgl. der Wasserschutzzone IIIB, des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) sowie der Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (RCL) etc. wurde bereits entsprochen.

Ein Hinweis bzgl. der Einleitung von Niederschlagswasser im Bereich von Altstandorten wird aufgenommen. Der Anregung, weitere Festsetzungen für den Bereich der ehemaligen Deponie bzgl. besonderer Maßnahmen bei einer etwaigen Bebauung sowie bei Eingriffen in den Boden zu treffen, wird entsprochen.

Der Anregung des Rhein-Erft-Kreises, Immissionsschutz zur Änderung der geplanten Nutzungszone 3 (GE 3) „Am Giezenbach“ – nördlicher Teil des Bebauungsplanes wird nicht gefolgt, da sich durch die Überplanung keine Änderungen ergeben.

Der Anregung, die Ausnahme KFZ-Betrieb im GE 2 im nördlichen Bereich an der Klosengartenstraße/Am Giezenbach zu streichen, wird dahingehend gefolgt, dass im Bereich ohne genehmigte KFZ-Nutzungen (direkt gegenüber der WA-Nutzungen) die Ausnahme gestrichen wird; im übrigen Bereich bleibt sie erhalten.

Der Anregung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Landschaftsbehörde eine vorhabenbezogene artenschutzrechtliche Vorprüfung durchzuführen, sofern zukünftig grundlegende Veränderungen von Gebäuden oder Vegetationsbeständen vorgenommen werden, wird durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan gefolgt.

Der Hinweis der Rheinischen NETZGesellschaft mbH bzgl. der Versorgung des Gebietes mit der umweltschonenden Energie Erdgas wird zur Kenntnis genommen.

#### 4. Planungsalternativen

Da es um die Zusammenführung bestehender Bebauungspläne geht, gibt es keine räumliche Alternative.

#### Fazit

Im Ergebnis stellt der Bebauungsplan 55n – orientiert an der vorhandenen Gewerbegebietsstruktur und der bisherigen städtebaulichen Zielsetzung, das Gewerbegebiet vornehmlich für produzierendes und Dienstleistungsgewerbe vorzuhalten – die planungsrechtliche Grundlage für die künftige städtebauliche Ordnung des Gesamtgewerbegebietes dar.