Stadt Erftstadt
Bebauungsplan Nr. 9A
Erftstadt-Lechenich, Georgstraße

- BEGRÜNDUNG –
Vorentwurf
(Stand: Oktober 2015)

Inhaltsübersicht

1. Ausgangslage, Ziele und Zwecke der Planung
2. Plangebietsbeschreibung
3. Planungsvorgaben
4. Ver- und Entsorgung
5. Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise
5.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze
5.5 Geh- und Leitungsrechte
5.6 Erschließung
5.7 Überschwemmungsgebiet
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONRW)
6.1 Dachneigung
6.2 Versiegelungen
7. Umweltbelange
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
7.2 Artenschutz
8. Hinweise
8.1 Belange der Wasserwirtschaft
8.2 Belange der Bodendenkmalpflege
8.3 Belage des Bodenschutzes
8.4 Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes
9. Bodenordnung, Durchführungskosten

1. Ausgangslage, Ziele und Zwecke der Planung

Der Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am ……....

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9A, Erftstadt-Lechenich, Georgstraße, soll die planungsrechtliche Grundlage für eine zeitgemäße Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung des Gebietes geschaffen werden.

Der im Jahr 1968 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan (BP) Nr. 9, Erftstadt-Lechenich, Georgstraße, setzt mit ca. 9m Bautiefe für damalige Verhältnisse zeitgemäße Baufenstergrößen fest.
Aufgrund der geänderten Anforderungen an Wohngebäude ist geplant, die überbaubaren Flächen im gesamten Geltungsbereich des bestehenden BP Nr. 9 zu vergrößern, um bauliche Erweiterungen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die städtebauliche Struktur soll hierbei erhalten bleiben.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB, in dem unter anderem auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden kann, durchgeführt. Die erforderlichen Kriterien sind erfüllt. Die Planung dient der Innenverdichtung; da die Grundfläche i. S. d. § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) über 20.000 m² liegt, wurde vorab geprüft, ob erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen. Dies ist nicht der Fall, da das Gebiet bereits komplett bebaut ist und keine wesentlichen Änderungen vorbereitet werden.

2. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Erftstadt – Lechenich und hat eine Größe von ca. 3,8 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan (Maßstab 1: 2.000) zu entnehmen.

3. Planungsvorgaben

Der gültige **Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan),** Region Köln, sieht für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ vor.
Der wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Erftstadt stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und die Anbindung an die **zentrale Wasserversorgung** sowie an die **Kanalisation** sind durch die vorhandenen Anlagen in der Verkehrsfläche und in durch Leitungsrechte gesicherten Bereichen sichergestellt.

5. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung, der Ursprungsplanung und der benachbarten Nutzung wird als **"Art der baulichen Nutzung"** ein "Reines Wohngebiet" gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das **"Maß der baulichen Nutzung"** wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossigkeit bestimmt.

Im gesamten Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Das entspricht der vorgegebenen Obergrenze gem. § 17 BauNVO für „Reine Wohngebiete“ gem. § 3 BauNVO.
Die städtebauliche Plankonzeption sieht eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung vor. Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt, werden diese Festsetzungen zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes getroffen.

Bei einer Hausgruppenbebauung sind First-, Trauf- und Sockelhöhen der Hauszeile in gleicher Höhe auszubilden, um ein homogenes Erscheinungsbild zu erreichen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird im Bebauungsplan durch die **Baugrenze** bestimmt. Die im Bebauungsplan Nr. 9 ursprünglich vorgesehenen Baufenstergrößen sind nicht mehr zeitgemäß, da sich die Anforderungen an Wohngebäude verändert haben. Die Baugrenzen sind nun so festgesetzt, dass die (Bestands-)Gebäude in städtebaulich vertretbarem Rahmen erweitert werden können.

Die teilweise offen, teilweise geschlossen festgesetzte Bauweise resultiert aus der vorhandenen Bebauungsstruktur.

5.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen gem. §12 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist auf allen als reines Wohngebiet festgesetzten Flächen im Rahmen der Landesbauordnung NW zulässig.

5.5 Geh- und Leitungsrechte

Zur fußläufigen Erschließung der Hausgruppen sind Gehrechte, zur Sicherung der Versorgung Leitungsrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt.

5.6 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen. Zur fußläu-

figen Erschließung der im Plangebiet befindlichen Reihenhäuser, die nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche gelegen sind, werden entsprechende Gehrechte festgesetzt.

5.7 Überschwemmungsgebiet

Der Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist den Angaben des Rhein-Erft-Kreises entnommen. In diesem Bereich sind Baumaßnahmen nur unter bestimmten Bedingungen zulässig (s. Hinweis).

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONW)

6.1 Dachneigung

Im Plangebiet sind Dachneigungen entsprechend der Bestandsbebauung festgesetzt, um das bestehende homogene Erscheinungsbild für die Zukunft zu erhalten.

6.2 Versiegelungen

Entsprechend der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtplanung ist die Versiegelung im Plangebiet auf das notwendige Maß beschränkt. Aus diesem Grund enthält der Plan eine Festsetzung, nach der Bodenbefestigungen auf die unbedingt notwendigen Flächen zu beschränken und Platz- und Wegebefestigungen sowie Befestigungen auf Privatgrundstücken nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie breitfugigem Pflaster, versickerungsfähige Pflastersteine oder Rasengittersteine etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen sind.

7. Umweltbelange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

In einem beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden, wenn erstens die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und zweitens keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
Dies ist im vorliegenden Verfahren der Fall: Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um einen durch Anwohner und intensive Gartennutzung stark anthropogen gestörten, innerörtlichen Bereich. Die künftig zulässige Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung wird keine erheblich negativen Beeinträchtigungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, das Orts- und Landschaftsbild sowie anderer Schutzgüter erzeugen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind somit als nicht

oder wenig erheblich einzustufen.

7.2 Artenschutz

Bei Erstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfen. Das Plangebiet wurde im Rahmen zweier Begehungen im Sommer 2015 durch eine fachkundige Person faunistisch begutachtet. Es wurden keine planungsrelevanten Arten festgestellt und es gibt auch keinerlei Hinweise für das Vorkommen dieser Arten. Das Plangebiet weist aufgrund der bestehenden Biotopausstattung und des vorhandenen hohen Störungseinflusses durch Anwohner und intensiver Gartennutzung keine besondere Eignung auf, um planungsrelevanten Arten bedeutsame Lebensräume zu bieten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch die geplante Wohnbebauung voraussichtlich nicht berührt.

8. Hinweise

Nachfolgende Hinweise sind in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

8.1 Belange der Wasserwirtschaft

Das Bebauungsplangebiet liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt - Dirmerzheim in der Wasserschutzzone III B.

Das Planungsgebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkung betroffen; eine Beeinträchtigung für die geplante Nutzung bzw. Bebauung ist aus diesem Grund nicht auszuschließen. Deshalb enthält der Plan vorsorglich einen Hinweis auf die Grundwasserabsenkung.

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Lechenicher Mühlengraben / Erpa / Rotbach (HQ_{100}). Bauvorhaben sind gem. § 78 Abs. 3 LWG (Bauen im Überschwemmungsgebiet) genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Das bei Baumaßnahmen in Überschwemmungsgebieten in Anspruch genommene Überschwemmungsgebietsvolumen ist auszugleichen. Das Bauvorhaben ist hochwasserangepasst zu errichten.

8.2 Belange der Bodendenkmalpflege

Es sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten. Im Plan ist ein Hinweis enthalten, nachdem beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Erftstadt (Tel.: 02235/409553) oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthof 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425/90390) unverzüglich zu informieren ist.

8.3 Belange des Bodenschutzes

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Lechenicher Mühlengraben / Erpa / Rotbach (HQ_{100}). Überschwemmungsgebiete des Rotbaches und teilweise der Erft weisen durch Erzbergbau in der Eifel erhöhte Schwermetallgehalte (insbesondere Bleigehalte) auf. Soweit unversiegelte Flächen geplant sind, ist die Gestaltung der Außenanlage mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.
Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der zu entsorgende Boden die Vorsorgewerte der BBodschV einhält. Erdaushub zum Abtransport ist daher zu untersuchen und entsprechend der Ergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
Ein entsprechender Hinweis ist in den Plan mit aufgenommen.

8.4 Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Werden im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt, wird eine Tiefensondierung zur „Kampfmittelüberprüfung“ empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung „Merkblatt für das Einbringen von ´Sondierbohrungen´“). Zur Durchführung der Tiefensondierung ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD), Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50968 Köln zu benachrichtigen. Im Plan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

9. Bodenordnung, Durchführungskosten

Eine Baulandumlegung gem. § 45 Baugesetzbuch ist nicht beabsichtigt.

Die Kosten für erforderliche Erschließungsmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach den Maßgaben der Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Der Bebauungsplan Nr. 9A, Erftstadt – Lechenich, Georgstraße, hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den

DER BÜRGERMEISTER
Im Auftrag

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister



ANLAGEPLAN

Bebauungsplan Nr. 9A, Erftstadt-Lechenich, Georgstraße

Stadt Erftstadt, Umwelt- und Planungsamt Erftstadt, im Oktober 2015	Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Katasteramt Rhein-Erft-Kreis 2015; Stand 10/2015 Maßstab: 1 : 2.000