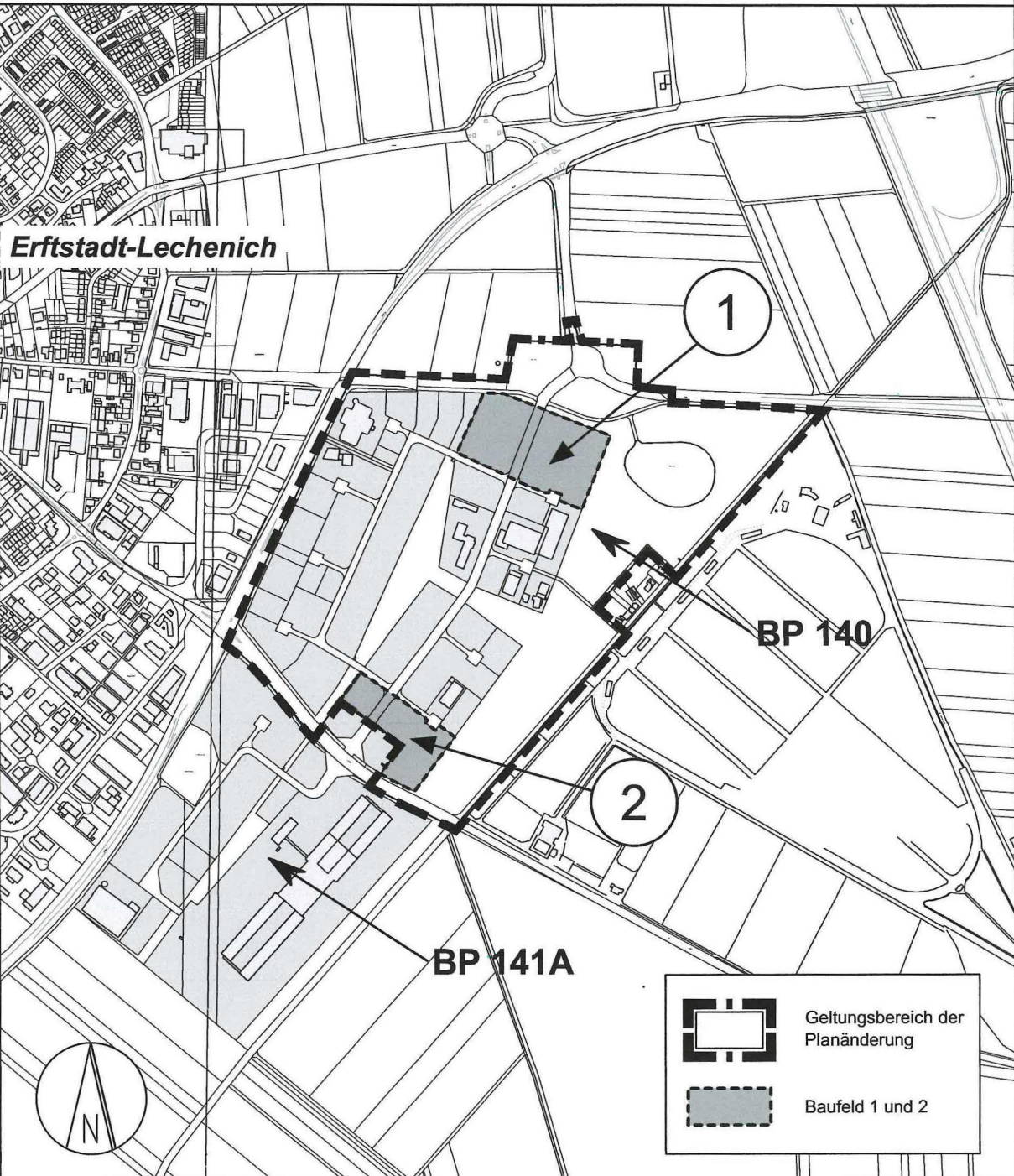


19/2017

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister



ANLAGEPLAN

3. Vereinfachte Änderung, Bebauungsplan Nr. 140, Erftstadt-Lechenich, Wirtschaftspark

Stadt Erftstadt, Umwelt- und Planungsamt
Erftstadt, im Januar 2017

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Katasteramt Rhein-Erft-Kreis 2017; Stand 10/2013
Maßstab: 1 : 10.000

19/1017

3. Vereinfachte Änderung

Bebauungsplan Nr. 140,
Erftstadt Lechenich, WirtschaftsPark

Mit der 3. Vereinfachten Änderung werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 140 wie folgt ergänzt:

Unter Punkt Nr. 2 „Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)“ werden folgende Absätze eingefügt:

In den mit H 6 bezeichneten Baugebieten wird die Mindesthöhe der baulichen Anlagen auf **5,75 m** und die Maximalhöhe der baulichen Anlagen auf **9,75 m** über der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden ausgebauten Straße im Scheitel festgesetzt.

In den mit H 7 bezeichneten Baugebieten wird die Mindesthöhe der baulichen Anlagen auf **5,75 m** und die Maximalhöhe der baulichen Anlagen auf **12,00 m** über der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden ausgebauten Straße im Scheitel festgesetzt.

In den mit H 8 bezeichneten Baugebieten wird die Maximalhöhe der baulichen Anlagen auf **12,00 m** über der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden ausgebauten Straße im Scheitel festgesetzt.

Ausnahmsweise kann gem. § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch mit Ausnahme des Baufeldes 2 im Plangebiet die Mindest- und die Maximalhöhe der baulichen Anlagen um **1,25 m** unterschritten bzw. überschritten werden, wenn es städtebaulich vertretbar ist.

Die zeichnerische Darstellung wird wie folgt geändert:

Im **Bebauungsplan** werden entsprechend dem Anlageplan die Baufelder 1 und 2 festgelegt.

Im Baufeld 1 werden die Festsetzungen

- H 1 und H 3 durch **H 6** sowie
- H 2 durch **H 4**

ersetzt.

Im Baufeld 2 werden die Festsetzungen

- H 1 und H 3 durch **H 7** sowie
- H 2 und H 4 durch **H 8**

ersetzt.

Mit Ausnahme der oben genannten Änderung bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert.

Rechtsgrundlage:

- * **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- * **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- * **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Die genannten Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Satzung (Bebauungsplan) gültigen Fassung unter Berücksichtigung der jeweils letzten Änderung.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Rathaus der Stadt Erftstadt, Holzdamm 10, 50374 Erftstadt-Liblar, Umwelt- und Planungsamt, eingesehen werden.

Verfahren:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am

Der Bebauungsplan ist hiermit in Kraft getreten.

Erftstadt, den

Der Bürgermeister

(Erner)

19/2017

Stadt Erftstadt

Stand: Januar 2017

3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140, E. – Lechenich, WirtschaftsPark

Begründung

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 140, E. – Lechenich, WirtschaftsPark ist seit 12.04.2005 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ausschließlich Gewerbegebiet fest. Das Plangebiet ist teilweise bebaut.

2. Planzielsetzung

Im Rahmen der Vermarktung der Baugrundstücke im WirtschaftsPark Erftstadt (Bebauungsplan Nr. 140) hat sich herausgestellt, dass die Vergabe der Grundstücke und die Ansiedlung geeigneter Betriebe durch eine flexiblere Handhabung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhen verbessert werden kann.

Die Planänderung verfolgt somit das Ziel, eine flexiblere Gestaltung der Gebäudehöhen im Plangebiet und insbesondere im Eingangsbereich des Bebauungsplangebiets zu ermöglichen.

3. Planinhalte

Das Bebauungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes sieht mit Ausnahme der beiden Eingangsbereiche und in der Mitte des Plangebietes entlang der Erschließungsstraßen eine Traufhöhe von mindestens 5,75m und eine maximale Höhe von 6,75m, die einer zweigeschossigen Gewerbebebauung entspricht, vor. Im hinteren Grundstücksbereich ist lediglich eine maximale Traufhöhe von 6,75m festgesetzt.

In den beiden Eingangsbereichen ist zur Schaffung einer Torsituation eine Traufhöhe von mindestens 8,75 m und maximal von 9,75 m, die einer dreigeschossigen Bebauung gleich kommt, festgesetzt.

Um der Planzielsetzung (flexiblere Gebäudehöhen) Rechnung zu tragen, wird die Mindest- und Maximaltraufhöhen –Festsetzung des Bebauungsplans wie folgt geändert und ergänzt:

Für das gesamte Plangebiet wird eine Ausnahmeregelung aufgenommen, die in Einzelfällen eine Unter- und Überschreitung der festgesetzten Mindes- und Maximaltraufhöhen von 1,25m ermöglicht.

Im nördlichen Eingangsbereich (siehe Anlageplan; Baufeld 1) wird entlang der Erschließungsstraßen die Reduzierung der Mindesttraufhöhe von 8,75 m auf 5,75 m festgesetzt und die Festsetzung damit den Standards des übrigen Plangebietes angeglichen. Im hinteren Grundstücksbereich bleibt die Maximalhöhe von 9,75 m unverändert.

Im südlichen Eingangsbereich (siehe Anlageplan; Baufeld 2) wird entlang der Straßen ebenfalls die Mindesttraufhöhe von 8,75 m auf 5,75 m reduziert. Im Gegensatz zum Baufeld 1 wird für das Gesamte Baufeld die Maximalhöhe auf 12,00 m festgesetzt.

Mit der Anhebung der maximalen Traufhöhe an dieser Stelle wird die Gebäudehöhe an die südliche im Bebauungsplan 141 A im Bereich des Grundstückes DPD festgesetzte Traufhöhe angepasst.

Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert. Sie sind in der Ursprungsplanung begründet.

Durch die Änderung der festgesetzten Gebäudehöhen wird das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Baukonzept nur geringfügig geändert, sodass durch die Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

4. Umweltprüfung, Umweltbericht sowie Prüfung artenschutzrechtlicher Belange

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

Bei der Änderung handelt es sich um eine bereits überplante Fläche, für die gegenüber dem geltenden Recht keine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) und keine zusätzliche Versiegelung bewirkt wird. Durch die Änderung werden Gebäudehöhen nur geringfügig geändert, so dass auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten ist.

Bei der Änderung des B-Planes sind zusätzlich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfen. Aufgrund der nur geringfügigen Änderung der Gebäudehöhen sind negative Auswirkungen auf die Tierwelt (hiervon wären insbesondere Fledermäuse oder Vogelarten betroffen) mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Somit werden durch die vorliegende vereinfachte Änderung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt.

Damit sind die Beeinträchtigungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter als nicht oder wenig erheblich einzustufen; im Rahmen der Vereinfachten Änderung wird daher von einer Umweltprüfung gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Die 3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140, E. – Lechenich, WirtschaftsPark wurde mit dieser Begründung am vom Rat der Stadt Erfstadt als Satzung beschlossen.

DER BÜRGERMEISTER
Im Auftrag

(Seyfried)
Amtsleiterin Umwelt- und Planungsamt