

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 61. 21-20 / 39A

öffentlich

V 185/2017 1. Ergänzung

Amt: - 61 -

BeschlAusf.: - - 61 - -

Datum: 16.05.2017

			gez. Erner, Bürger- meister	
Kämmerer	Dezernat 4	Dezernat 6	BM	
gez. Seyfried				
Amtsleiter	RPA			

Beratungsfolge

Termin

Bemerkungen

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	20.06.2017	beschließend
--	------------	--------------

Bebauungsplan Nr. 39A, Erftstadt-Erp, Rosellastraße
Betrifft: **I. Beschluss über den geänderten Bebauungsplanentwurf nebst Begründung**
II. Beschluss über die erneute, eingeschränkte Öffentliche Auslegung

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten in €:	Erträge in €:	Kostenträger:	Sachkonto:
Folgekosten in €:	Mittel stehen zur Verfügung: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Jahr der Mittelbereitstellung:	
Nur auszufüllen, wenn Kostenträger Eigenbetrieb (Immobilien, Straßen, Stadtwerke)			
Wird der Kernhaushalt belastet: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Höhe Belastung Kernhaushalt:	Folgekosten Kernhaushalt:	

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den

Beschlussentwurf:

I. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39A, E.-Erp, Rosellastr., wird wie in der Anlage dargestellt im Hinblick auf die Mindestanzahl der Stellplätze geändert und die Begründung angepasst.

II. Die Verwaltung wird beauftragt, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 4 a (3) i.V.m. § 13 a (2) Nr. 1, BauGB erneut offen zu legen. Es wird bestimmt, dass die Frist angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

Begründung:

In der Ausschusssitzung vom 02.05.2017 wurde angeregt, die Festsetzungen zu Einfriedungen und zur Mindestanzahl der Stellplätze zu überarbeiten, da diese zu restriktiv sind. Auch sollen ggf. Bäume und Nistkästen festgesetzt werden.

Diese Vorschläge wurden aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht geprüft. Im Ergebnis wird empfohlen, Änderungen nur zu den erforderlichen Stellplätzen vorzunehmen.

Dies begründet sich wie folgt:

Festsetzung der Einfriedungen:

Die Festsetzung zur Einfriedung entspricht dem Ursprungsplan BP Nr. 39 aus dem Jahr 1995, der die Umgebungsbebauung umfasst. Somit trägt die Festsetzung zu einem einheitlichen Ortsbild bei.

Die Festsetzungen zu zulässigen Einfriedungen sind im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplan nicht stärker differenziert worden. Es soll damit planungsrechtlich ein großer Spielraum für den Schutz der Privatsphäre unter Wahrung des für das Baugebiet typischen und prägenden Elementes der Heckenpflanzung als Einfriedung geschaffen werden. Es sind auf den privaten Flächen Kombinationen von Heckenpflanzungen und lichten Zaunanlagen (Metallgitter oder Maschendraht) möglich. Damit wird die Planung sowohl dem gestalterischen Element - der das Plangebiet prägenden Heckenpflanzung -, als auch dem Sicherheitsinteresses (Schutz des Eigentums) der Bevölkerung gerecht.

Festsetzung der Stellplätze:

Bereits heute ist die Parkplatzsituation in der Rosellastraße angespannt. Alle zuführenden Straßen zum Baugebiet sind oder werden durch parkende Autos zu Engstellen. Durch das neue Baugebiet wird der Parkdruck nochmals verschärft. Im neuen Baugebiet sind daher für die neuen Anwohner 4 Besucher-Stellplätze auf der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche zu realisieren.

Außerdem soll der im Plangebiet entstehende ruhende Verkehr auf dem eigenen Grundstück gesichert werden. Die Bewohner von Einfamilienhäuser in ländlich geprägten Stadtteilen verfügen erfahrungsgemäß jeweils über zwei Fahrzeuge.

Die Verwaltung hat auf Grund des Beschlusses der Ausschusssitzung vom 02.05.2017 die Festsetzung zur Stellplatzregelung überarbeitet. Die neue, weniger restriktive Festsetzung behält den Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohneinheit bei. Allerdings ist die neue Festsetzung dahingehend gelockert worden, dass nicht zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze nachgewiesen werden müssen, sondern dass der Stauraum von 5,0 m zur angrenzenden Erschließungsstraße vor den Garagen ebenfalls als dauerhafter Stellplatz genutzt werden darf. Die Festsetzung stellt sicher, dass vor den Garagen / überdachten Stellplätzen ein weiterer Stellplatz geschaffen wird.

Da die Festsetzung zu den Stellplätzen drittschützendem Charakter hat, ist gemäß § 4a (3) BauGB eine erneute Beteiligung erforderlich. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen, so kann die Frist angemessen verkürzt werden.

Festsetzung von Gehölzpflanzungen

Mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedungen sind bereits Vorgaben zur Durchgrünung des Wohngebietes mit heimischen Gehölzen getroffen worden. Das städtebauliche Planungskonzept mit großen, privaten gärtnerisch angelegten Grundstücken bietet in der Regel ökologisch hochwertigere Lebensräume als die bisher vorhandenen Weidenflächen. Die üblich gesetzten Baum- und Heckenpflanzungen sind zur Kompensation von Eingriffen durch Versiegelung und Nutzungsänderung der Grünflächen ausreichend. Für eine landschafts- und ortstypische Gestaltung sind daher in diesen Bereich keine Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen bzw. zum Erhalt von Gehölzen erforderlich. Festsetzungen dürfen aber nur in dem Rahmen getroffen werden, der gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich ist.

Künstlichen Nisthilfen für Eulenvögel

Seitens der Umweltabteilung der Stadt Erfstadt wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt, um die Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu klären. Das Plangebiet wurde im Rahmen zweier Begehungen im Sommer 2016 durch eine fachkundige Per-

son (Diplom-Biologe) faunistisch begutachtet. Es wurden keine planungsrelevanten Arten festgestellt und es gibt auch keinerlei fachlich fundierte Hinweise für das Vorkommen von rechtlich relevanten Lebensstätten dieser Arten. Das Plangebiet weist aufgrund der bestehenden Lebensraumausstattung (Pferdeweide, Hausgarten, Scherrasen) und des vorhandenen hohen Störungseinflusses durch Anwohner und intensiver Weidenutzung keine besondere Eignung auf, um planungsrelevanten Arten – und hier insbesondere Eulenarten - bedeutsame Lebensräume zu bieten. Das Areal kann durchaus als Jagd- und Nahrungsraum von Eulen genutzt werden; diese Nahrungsräume – soweit sie nicht von essentieller Bedeutung sind - werden aber vom Gesetzgeber ausdrücklich nicht geschützt. Darüber hinaus wurde geprüft, ob eine erhebliche Störung streng geschützter Arten des Anhangs IV oder von Vogelarten im Sinne des § 44 (1) 2 BNatSchG vorliegt. Auch dies kann für das Planvorhaben in Anbetracht der jetzigen Ausgangslage und örtlichen Situation verneint werden.

Den geplanten Vorhaben im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 39 A stehen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht entgegen. Insofern besteht keine Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Artenhilfsmaßnahmen für Eulenvögel.

Anlage

01 Rechtsplan mit geänderter Festsetzung

(Auf Grund von nur einer geänderten Festsetzung und der Umwelt zuliebe nur digital als PDF und nicht in Papierform)

02 Begründung

(Erner)