

Stadt Erfstadt

**Bebauungsplan Nr. 141A, 1. Änd.,  
Erfstadt - Lechenich, WirtschaftsPark**

---

**- BEGRÜNDUNG -**

(Stand: Mai. 2017)

---

### Inhaltsübersicht

- 1. Ausgangslage**
- 2. Planungszielsetzung**
- 3. Plangebietsbeschreibung**
- 4. Planungsvorgaben**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Festsetzungen (gem. § 9 Abs.1 BauGB)**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Baulinie, Baugrenze
  - 6.4 Öffentliche Verkehrsflächen
  - 6.5 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Verkehrs- und Gewerbelärm)
  - 6.6 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
- 7. Umweltbericht**
- 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)**
  - 8.1 Dachneigung
  - 8.2 Einfriedung
- 9. Belange der Bodendenkmalpflege**
- 10. Belange der Wasserwirtschaft**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Bodenordnung, Durchführungskosten**

### Anlagen:

1. Umweltbericht zum Bebauungsplan 141A
2. Umweltbericht zum Bebauungsplan 141A, 1. Änderung (St.: Mai 2017)
3. Abstandsliste
4. Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbe- und Verkehrslärm i. BP 141A
5. Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm (St. 22.05.2017) i. BP 141A, 1. Änd.

## **1. Ausgangslage**

Der Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 27.07. 2016. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 24.11.2016 bis 22.12.2016 statt. Die „Offenlage“ bzw. die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit von ..... bis einschl. .... 2017.

## **2. Planzielsetzung**

Mit dem Bebauungsplan (BP) 141 A, 1. Änd. E. - Lechenich, WirtschaftsPark, soll der seit 11.01.2011 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 141A, E. - Lechenich, WirtschaftsPark, geändert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 141A, wurde auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 141 der seinerzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der im wirksamen Flächennutzungsplan im Südosten von Lechenich (südlich der L 263 zwischen der B 265n und der Römerstraße) dargestellten gewerblichen Bauflächen auf der Grundlage der Rahmenplanung Lechenich - Südost und der Machbarkeitsstudie „Gewerbegebiet Lechenich - Südost“ geschaffen hat, erarbeitet.

Die Ansiedlung mehrerer größerer Gewerbebetriebe, die insbesondere wegen der Grundstücksgröße und -zuschnittes nicht in die Bebauungsplankonzeption integriert werden können, erforderte eine Überarbeitung des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Planungsziel des Bebauungsplanes 141A, 1. Änd. ist nunmehr orientiert an dem Städtebaulichen Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplan 141A die Überplanung einer Grünfläche zur Erweiterung der „Gewerblichen Bauflächen“ für eine Betriebserweiterung des ansässigen Logistikbetriebes DPD GeoPost (Deutschland) GmbH.

## **3. Plangebietsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im Osten von Lechenich, mitten im WirtschaftsPark und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 141A. Das Plangebiet des Bebauungsplanes 141A, 1. Änd. wird im Westen durch eine Grünfläche und im Norden, Osten und Westen durch Gewerbegebiet begrenzt. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan (Maßstab 1:1000) zu entnehmen.

## **4. Planungsvorgaben**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als "Gewerbegebiet" dar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 141A ist das Plangebiet als „Öffentliche Grünfläche: Zweckbindung: Park“ festgesetzt.

Die Planänderung befindet sich im Einzugsgebiet bzw. des zukünftigen Wasserschutzgebietes (Wasserschutzzone III B) des Wasserwerkes Dirmerzheim.

Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen liegen nicht vor bzw. sind dem Altlastenkataster des Erftkreises nicht zu entnehmen.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem über das vorhandene Leitungsnetz in der Straße „Carl-Benz-Ring“

Die anfallenden Schmutzwässer werden in die Kanalisation bzw. in die städtische Zentralkläranlage in Köttingen und das Regenwasser bzw. Niederschlagswasser in eine Regenwasser-Behandlungsanlage im Nordosten des WirtschaftsParkes geleitet.

## 6. Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planzielsetzung, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der benachbarten Nutzung wird als "**Art der baulichen Nutzung**" ausschließlich "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Angepasst an das Nutzungskonzept des umgebenen Bebauungsplanes Nr. 141A ist aus Gründen des Immissionsschutzes bzw. der Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung am Bonner Ring das Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung nach **der Art der zulässigen Nutzung** und nach der **Art der Betriebe und Anlagen gegliedert**. Grundlage für die Zonierung ist der "Abstandserlass" (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V – 8804.25.1 vom 06.06.2007, der die einzuhaltenden Schutzabstände zwischen Wohngebieten und Gewerbegebieten darstellt.

Mit der Gliederung bzw. Einschränkung soll sichergestellt werden, dass keine Störungen aus dem Gewerbegebiet auf die benachbarte Wohnbebauung ausgehen und Planungssicherheit für die Gewerbetreibenden besteht.

Obwohl das Plangebiet zum überwiegenden Teil einen größeren Abstand zu der nächstgelegenen Wohnbebauung als 300 m hat, sind in diesem Bereich nur Betriebe zulässig, die nach dem Abstandserlass einen Abstand von maximal 300 m benötigen. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Betriebe der Abstandsklasse I bis IV (Betriebsarten 1 bis 80) und ein Teil der Abstandsklasse V (Betriebsarten 81 bis 142) nach § 4 des Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig und deshalb nur in einem Industriegebiet gem. § 9 Baunutzungsverordnung zulässig. Da im Plangebiet ausschließlich gewerbliche Bauflächen gem. § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen sind, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass nur die Betriebe der Abstandsklassen VII, VI und die nicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu genehmigenden Betriebe der Abstandsklasse V bzw. die Betriebsarten 143 bis 221 zulässig sind.

Aus städtebaulichen Gründen sollen die nach § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO "ausnahmsweise" zulässigen **Vergnügungsstätten** nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Vergnügungsstätten sind nach Baunutzungsverordnung ausschließlich allgemein in Kerngebieten zulässig; eine städtebauliche Notwendigkeit für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten besteht nicht, da der wirksame Flächennutzungsplan für weite Teile der Altstadt von Lechenich bereits Kerngebiet vorsieht und somit auch deren grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfstadt enthält Empfehlungen für die Beschränkung von **Einzelhandelsnutzungen** in Gewerbegebieten. Eine Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist nach § 1 Abs. 5

und 9 BauNVO grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Insbesondere vor diesem Hintergrund wird der Stadt Erfstadt empfohlen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Erfstädter Liste“ zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

Im Bebauungsplan Nr. 141A, 1. Änd. sind dem dementsprechend Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Erfstädter Liste“ und großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungs-, und zentrenrelevanten Sortimenten der „Erfstädter Liste“ ausgeschlossen.

Außerdem wurde festgesetzt, dass Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben als „Annexhandel“, wenn die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet und dem Hauptbetrieb flächen-mäßig deutlich untergeordnet sind, allgemeine zulässig sind.

Mit den Festsetzungen werden die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert und Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben, funktional untergeordnet Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüpfen und den Wesentlichen Zielen und Empfehlungen des vom Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Erfstadt Rechnung getragen.

Darüber hinaus sind nach dem o.g. Abstandserlass und in Verbindung mit § 4 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) **Schutzabstände von Hochspannungsfreileitungen** einzuhalten. In diesen Schutzabständen dürfen grundsätzlich bauliche Anlagen errichtet werden, sofern die Nutzungen nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Hierzu zählen z.B. Gänge, Flure, Treppenträume, Toiletten, Vorratsräume - soweit sie außerhalb von Wohnungen liegen - sowie Abstellräume, Heizkessel- oder Maschinenräume, Räume, die nur zur Lagerung von Waren oder Aufbewahrung von Gegenständen dienen und Garagen. Dagegen sind im Schutzabstand unzulässig sowohl Wohnräume, Krankenhäuser, Schulen, Schulhöfe, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Kleingärten als auch Gaststätten, Versammlungsräume, Kirchen, Marktplätze mit regelmäßigem Marktbetrieb, Turnhallen und vergleichbare Sportstätten sowie Arbeitsstätten, z.B. Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume oder Werkstätten, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen genutzt werden.

Den o.g. Vorgaben und den Vorgaben der Leitungseigentümerin und -betreiberin (Westnetz GmbH) die im Wesentlichen aus den einzuhaltenden Leitungsabständen bestehen, ist im Bebauungsplan durch Festsetzung bezüglich der Gebäudehöhen- und der Nutzungen innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung entsprochen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das "**Maß der baulichen Nutzung**" wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Für das gesamte Plangebiet ist die GRZ auf 0,8 entsprechend der Obergrenze des § 17

BauNVO festgesetzt.

Das Bebauungskonzept des umgebenen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 141A sieht grundsätzlich eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vor. Lediglich zur Betonung der Eingangsbereiche, der „Adresse“ des Gewerbegebietes, ist zur Bildung von optisch wirkenden Eingangstoren aus städtebaulichen Gestaltungsgründen eine bis zu dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Im Nordosten und Südwesten werden an der L 263 und B 265 zwei bis zu fünfgeschossige Gebäude, die zur freien Landschaft mit einer ca. 2,5 m hohen und mit Bäume und Sträucher bepflanzte Verwallung in die Landschaft eingebunden werden, den zukünftigen Eingang der Ortslage Lechenich bilden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes mitten im Bebauungsplan Nr. 141A und im unmittelbaren Übergang zwischen der zweigeschossigen und bis zu fünfgeschossigen Bebauung wird im Plangebiet ein Gebäudehöchstmaß von 6,75m, welches eine Bebauung bis zu zwei Geschosse (6,75m) entspricht, festgesetzt.

Darüber hinaus ist eine Ausnahme festgesetzt, die eine Überschreitung der vorgesehenen Höhen der baulichen Anlagen für Schornsteine, Ableitvorrichtungen und untergeordneter Dachaufbauten erlaubt. Diese Festsetzung orientiert sich an den technischen Erfordernissen. Eine pauschale Anhebung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen hätte wesentliche Auswirkungen auf die städtebaulich angestrebte einheitliche Gebäudehöhe. Damit diese Überschreitung sich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und nicht wie ein zusätzliches Geschoss wirkt, sind diese Aufbauten auf 15 % der Dachfläche beschränkt.

Um sowohl der Förderung von regenerativen Energien insbesondere der Sonnenenergie als auch dem städtebaulichen Erscheinungsbild des zukünftigen Gewerbegebiet Rechnung zu tragen, ist im BP darüber hinaus festgesetzt, dass für die Nutzung von Sonnenenergie die Errichtung von (z.B. Photovoltaik- oder Solaranlagen) die festgesetzte Gebäudehöhe, um bis zu 1,50 m überschritten werden können.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Baugrenze**

Im Gewerbegebiet ist entsprechend dem Bebauungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 141A eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze festgelegt.

Außerdem ist, orientiert an dem Bebauungsplan Nr. 141A zur flexibleren Gebäude- und Grundrissgestaltung auch festgesetzt, dass in der offenen Bauweise unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände die Gebäude in beliebiger Länge errichtet werden können (Besondere Bauweise).

### **6.4 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene **überörtliche Straßennetz** wird über den bestehenden Kreisverkehr auf der L 263 (im Norden) sichergestellt. Über den direkten Anschluss an die B 265, welche unmittelbar zur Autobahnanschlussstelle Erfstadt (A 1 / A 61) führt, wird das Plangebiet an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Die unmittelbar verkehrliche Anbindung der gewerblichen Bauflächen im Plangebiet erfolgt vom Kreisverkehr auf der L 263 über die Haupterschließungsstraße (Carl-Benz-Ring) und dem Betriebsgelände des Logistikbetriebes DPD GeoPost (Deutschland) GmbH.

## **6.8 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Verkehrs- und Gewerbelärm)**

Im Rahmen der Erarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 141A wurde aufgrund der konkret beabsichtigten Ansiedlung der beiden Logistikbetriebe DPD GeoPost (Deutschland) GmbH und der Firma Adlog Logistik GmbH, Köln, für den Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung (vom Büro afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See) bezüglich des zu erwartenden Gewerbelärms insbesondere der Firma DPD GeoPost (Deutschland) GmbH und des Verkehrslärms auf der B 265 und L 263 durchgeführt.

Da, mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 141A das Gewerbegebiet erweitert wird, ist auch die festgesetzte Lärmkontingentierung entsprechend anzupassen. Aufbauend auf der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 141A wurde eine weitere Schalltechnische Untersuchung für die 1. Änderung erstellt. In diesem Gutachten wurde nur der Gewerbelärm betrachtet. Auf die Untersuchung des Verkehrslärms wurde verzichtet, da in der Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 141A das Plangebiet, aufgrund der Entfernung der zu betrachtenden B 265 und L 263 betroffen ist und sich an diesem Tatbestand nichts geändert hat.

Mit dem Bebauungsplan 141A, 1. Änderung soll die Nutzung von Grünfläche in Gewerbegebiet festgesetzt werden. Dazu ist die Ergänzung der im bisherigen Bebauungsplan 141A festgesetzten Lärmemissionskontingentierung notwendig. Die neue Teilfläche soll zukünftig von einem schon heute östlich der Teilflächen ansässigen Logistik-Unternehmen mit genutzt werden. Aus dem Betrieb der Logistikanlage mit Nachtbetrieb ist bekannt, dass die Nachtzeit für die Lärmemissionsbeurteilung die maßgebliche Zeit ist. Deshalb muss im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens die Nachtlärmemission des B-Plangebietes durch eine Lärmemissionskontingentierung geregelt werden. Die Taglärmemissionen und andere Emissionen (Luftschadstoffe, Staub, Erschütterungen...) werden in dem Plangebiet durch eine Zonierung nach Abstandserlass des Landes NRW geregelt und sind nicht Bestandteil dieser Untersuchung.

Im Bebauungsplan wird mit der nunmehr festgesetzten Lärmkontingentierung sichergestellt, dass auch mit der neuen Gewerbefläche LK7 des Bebauungsplanes 141A sowie den bereits kontingentierten anderen Teilflächen des Bebauungsplanes 141A und den Vorbelastungen durch gewerbliche Geräuschemissionen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm am Bonner Ring 40 und an der Pestalozzistraße von 40 dB(A) nachts, am Gestüt An der Patria von 45 dB(A) nachts und am Westrand des Gewerbegebietes Siemensstraße von 50 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

Da der größte Anteil der nächtlichen Lärmemissionen im Plangebiet 141A von der Teilfläche LK1 emittiert wird, wurde dieser Teilfläche das höchste Emissionskontingent zugewiesen. Das jetzt festgesetzte Emissionskontingent überschreitet die Gesamtmission nicht und wird deshalb so hoch festgesetzt wie für die Nachbarfläche LK 6 festgesetzt. An der Lärmkontingentierung des das Plangebiet umgebenden und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 141A ändert sich somit nichts.

(Siehe auch Anlage zur Begründung: „Schalltechnische Untersuchung“ vom 22. Mai 2017 des Büros afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See)

## 6.9 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

Unterhalb der das Plangebiet im Südwesten überquerenden Hochspannungsfreileitung ist im Bebauungsplan eine „Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche“ festgesetzt.

Nach dem Abstandserlass des Landes NRW sind in Verbindung mit § 4 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) **Schutzabstände von Hochspannungsfreileitungen** einzuhalten. In diesen Schutzabständen dürfen grundsätzlich bauliche Anlagen errichtet werden, sofern die Nutzungen nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Aufgrund dieser Einschränkung und in Abhängigkeit der Abstände zwischen Gelände und Leitungen ist in Abstimmung mit der Leitungseigentümerin und Leitungsbetreiberin jeweils 12 m links und rechts der Leitungssachse jegliche Bebauung ausgeschlossen.

Ausgenommen von diesem Ausschluss wurden "nicht überdachte Stellplätze für Pkws und Lkws", "Grundstückszufahrten" und Lagerplätze. Begrünungen der Flächen sind grundsätzlich möglich, jedoch nur mit Gehölzen deren Endwuchshöhe 3,00 m nicht überschreiten. Darüber hinaus wird daraufhin gewiesen, dass alle geplanten Nutzungen mit der Leitungseigentümerin und Leitungsbetreiberin abzustimmen sind.

## 7. Umweltprüfung und Umweltbericht

(siehe Anlage zu dieser Begründung)

## 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

### 8.1 Dachneigung

Mit der Festsetzung einer Dachneigung von max. 15 ° und einer Mindest- und Maximaltraufhöhe soll dem städtebaulichen Gesamtkonzept des umgebenen und rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 141A, Rechnung getragen werden.

### 8.2 Einfriedung

Mit der Vorgabe der Art und Höhe der Einfriedung (nur Stahlgitterzäune bis maximal 2.5 m Höhe zulässig) und dies insbesondere im Übergang zum öffentlichen Raum (Öffentlichen Grünfläche) soll angepasst an die städtebauliche Zielsetzung des umgebenen Bebauungsplanes Nr. 141A und der darin angestrebten gestalterischen Aufwertung des Gewerbegebietes Rechnung getragen werden.

## 9. Belange der Bodendenkmalpflege

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 141A wurde von einer Fachfirma eine qualifizierte Bodenprospektion durchgeführt, bei der im Nordosten des Plangebietes ein metallzeitlicher Siedlungsplatz lokalisiert wurde. Der lokalisierte Bereich erfüllt die Voraussetzung zur Eintragung in die Liste der ortsfesten Bodendenkmäler. Nach Abwägung der Sachlage und in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege wurden weitere Sachstandsuntersuchungen bis hin zu Grabungen (Dokumentation der Funde) durchgeführt.

**10. Belange der Wasserwirtschaft**

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

Damit das von befestigten Flächen sowie Dachflächen abfließendes Niederschlags- und damit zusammen abfließendes Oberflächenwasser in der zentralen Versickerungsanlage nördlich des Bebauungsplanes 140 versickert werden kann, muss es vor Ableitung in den Regenwasserkanal der Vorgabe „schwach belastet (gering verschmutzt)“ gem. dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 (s. Anlage zur Begründung) entsprechen. Stark belastetes Niederschlagswasser im Sinne des o. g. Erlasses ist auf den Baugrundstücken so vorzubehandeln, dass es als schwach belastetes Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal abgeleitet werden kann.

Im Bebauungsplan sind entsprechende Hinweis bezüglich der wasserwirtschaftlichen Belange aufgenommen.

**11. Flächenbilanz**

<b>Art der Fläche</b>	<b>Fläche in Hektar (ca.)</b>
<b>Gewerbliche Baufläche</b>	0,4250
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,4250</b>

**12. Bodenordnung, Durchführungskosten**

Eine Baulandumlegung gem. § 45 Baugesetzbuch ist nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Logistikbetriebe DPD GeoPost (Deutschland) GmbH. Die Kosten für ggf. erforderliche Erschließungsmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach den Maßgaben der Satzung der Stadt Erfstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Der Bebauungsplan Nr. 141 A, 1.Änd., Erfstadt - Lechenich, WirtschaftsPark, hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Erfstadt, den

DER BÜRGERMEISTER  
Im Auftrag

(Seyfried)  
(Leitung des Umwelt-und Planungsamtes)