Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 (VEP)

Erftstadt - Lechenich, Frenzenstraße

Rechtsgrundlagen:

- **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.

Plangrundlage:

Die vorliegende Plangrundlage ist ein Ausschnitt der Katasterflurkarte des Rhein-Erft-Kreises mit Stand vom Oktober 2015.

Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem ETRS89/ UTM32N.

Erftstadt, den ..... Im Auftrag

(Seyfried)
Leitung Umwelt- und Planungsamt

Verfahren:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Erftstadt hat die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in seiner Sitzung vom ..... beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am ..... .

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

(Erner)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Versammlung am ..... .
Die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... .

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

(Erner)

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB)

Die Offenlegung dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Rat der Stadt Erftstadt in der Sitzung vom ..... beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses erfolgte am ..... .
Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde mit Begründung, Gutachten und den zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... .

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

(Erner)

Beschluss zur Änderung des Aufstellungsverfahrens

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt Erftstadt hat die Änderung des Aufstellungsverfahrens dieses Planes in ein Regelverfahren gem. § 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB sowie die erneute Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung vom ..... beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am ..... .

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

(Erner)

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB)

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde mit Begründung, Gutachten und den zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... .

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

(Erner)

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der Rat der Stadt Erftstadt hat in seiner Sitzung vom ..... diesen Plan als Satzung beschlossen.

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

(Erner)

Ausfertigung

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

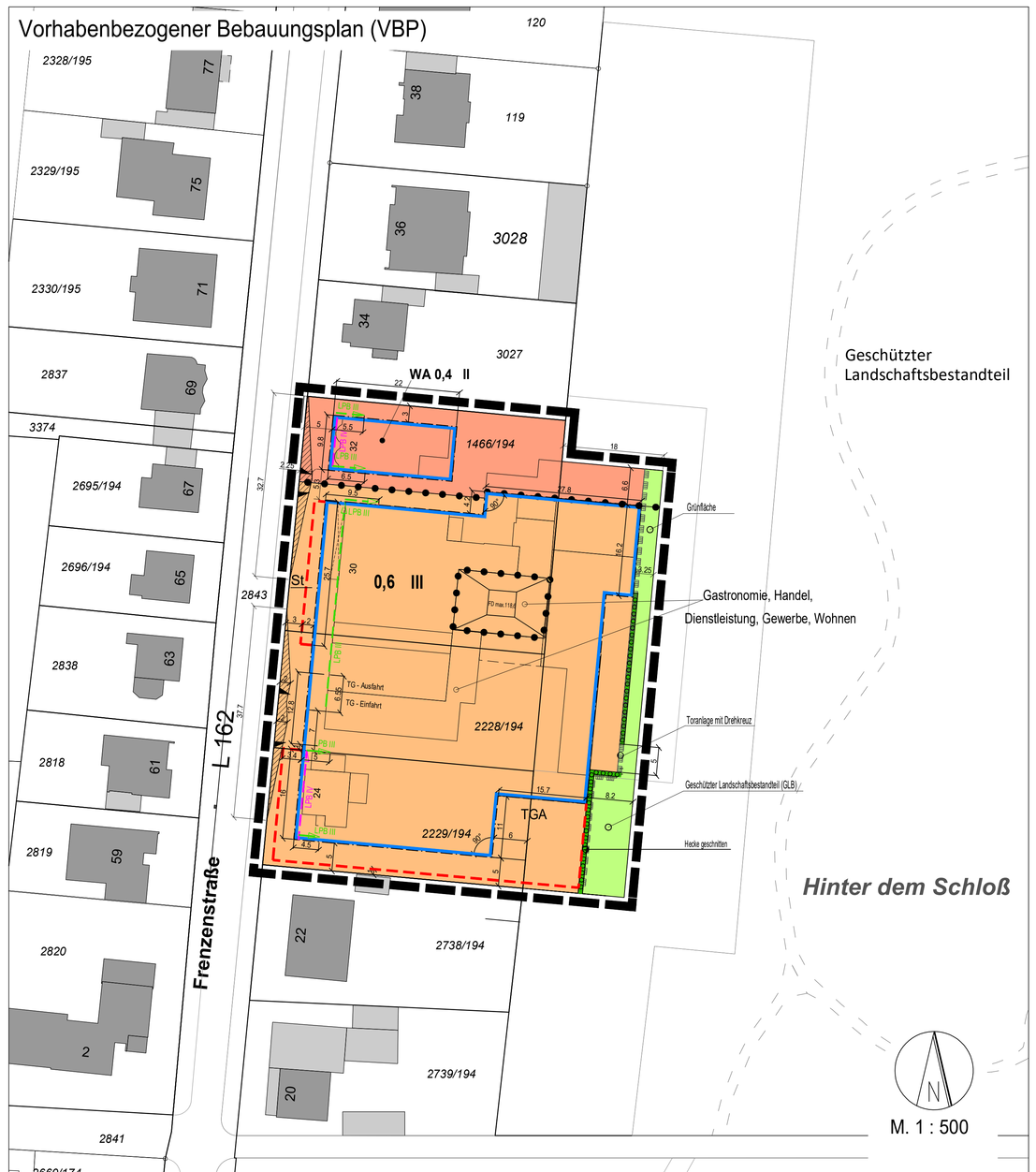
(Erner)

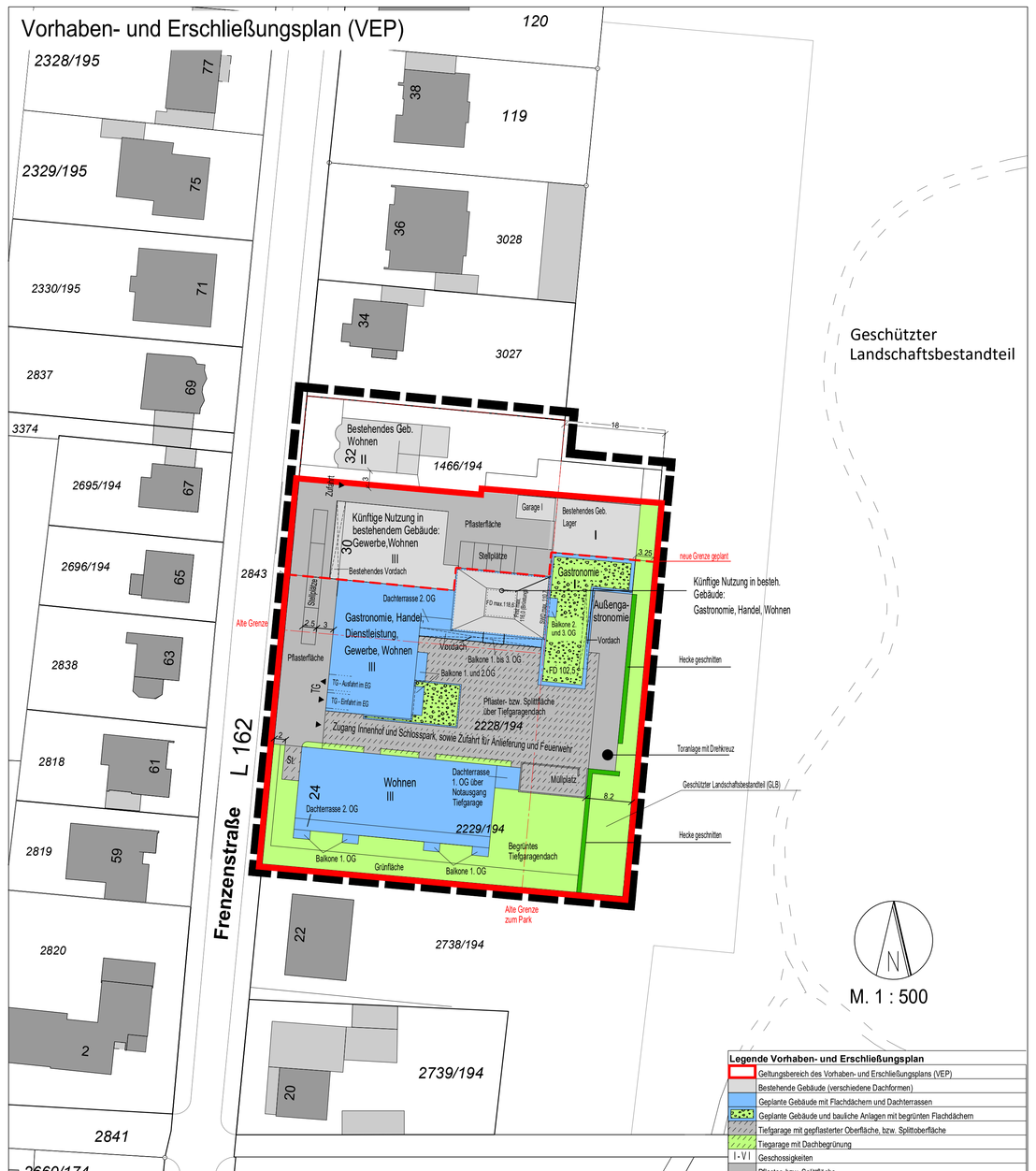
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ..... . Der Bebauungsplan ist hiermit in Kraft getreten.

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

(Erner)





Legende:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemein Wohngebiet (nur VBP)
	zulässige Nutzungen (VBP und VEP) gemäß Planeinschrieb/Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,6	Grundflächenzahl
III	zulässige Anzahl der Vollgeschosse z.B. III
FD max.118,6	max. Höhe Silo in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Hecke zu pflanzen

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) mit der
St.	Zweckbestimmung: Stellplätze
TGA	Zweckbestimmung: Tiefgarage
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP)
	Bereiche mit erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz - Lärmpegelbereiche (LFB) gemäß DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LPB III	Lärmpegelbereich III bezogen auf die Vorhabenplanung
LPB IV	Lärmpegelbereich IV bezogen auf die Vorhabenplanung
	Zufahrtsbereiche
	freizuhaltene Sichtfelder zu L 162 (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1.7)
	Grenze des geschützten Landschaftsbestandteils (GLB) gemäß Bescheid des REK vom 02.08.2016 (Eingang 04.08.2016)

Legende Vorhaben- und Erschließungsplan

	Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)
	Bestehende Gebäude (verschiedene Dachformen)
	Geplante Gebäude mit Flachdächern und Dachterrassen
	Geplante Gebäude und bauliche Anlagen mit begrünten Flachdächern
	Tiefgarage mit gepflasterter Oberfläche, bzw. Splittoberfläche
	Tiegrage mit Dachbegrünung
I - VI	Geschosszahlen
	Pflaster, bzw. Splittfläche
	Grünfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet –WA-, nur Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig:
Wohnen, Dienstleistung (Praxen), Gastronomie, Einzelhandel, Gewerbe.

1.2 Bedingte Festsetzung
Gemäß § 12 Absatz 3 Buchstabe a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Plangebiet darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis-zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

1.4 Nebenanlagen und Stellplätze
Innerhalb des als Tiefgarage (TGA) festgesetzten Bereiches sind außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen Fahrradabstellplätze, Räume für die Abfallentsorgung, Lagerflächen, Technik- und Nebenräume bis zu einer maximalen Fläche von 20% der verbleibenden Tiefgaragenfläche zulässig.

1.5 Grünordnerische Maßnahmen
Entlang der zum Park orientierten Gebäudefluchtist eine mindestens 1m breite, 0,8 m hohe und 50 m lange Schnitthecke mit einer heimischen und standortgerechten Gehölzart zu pflanzen. (vgl. Pflanzliste *Gehölzarten der potenziell natürlichen Vegetation im Anhang zum Umweltbericht*).

Zur Abgrenzung des Schlosspaks ist in die o.g. Schnitthecke eine Toranlage in einer denkmalverträglichen Form zu integrieren und mit einem Drehkreuz (Notausgang nach Schließung des Parks) zu versehen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in die bestehenden Gehölzbestände ist die östlich des Bauvorhabens angrenzende Obstwiese auf dem Flurstück 3071, Flur 50, Gem. Lechenich mit zehn landschaftstypischen Obstbaumhochstämmen regionaler Sorten zu ergänzen. (vgl. Pflanzliste *Auswahl an heimischen alten Obstsorten im Anhang zum Umweltbericht*).

Die Oberkante der Tiefgarage muss außerhalb des Flurstücks 2229/194, Gem. Lechenich, Flur 50, also innerhalb des bisherigen Geschützten Landschaftsbestandteils (GLB), dem Niveau des Urgeländes entsprechen.
Nicht überbaute Bereiche der Tiefgarage sind im Bereich des Flurstücks 2229/194 mit kulturfähigem Bodensubstrat zu überdecken und als Grünfläche anzulegen.
Nach Beendigung der Abriss- und Bauarbeiten ist der beanspruchte Übergangsbereich zum Schlosspark landschaftsgerecht wieder herzustellen. Dabei sind alle vegetationslosen Bereiche wieder zu Rasen- oder zu Wiesenflächen zu entwickeln.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Beendigung der Bauarbeiten umzusetzen.
Die Pflanzungen sind durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Wildverbiss zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche
Entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (hier III und IV) sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden,
wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ein niedriger Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.
Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und sich in einem Lärmpegelbereich III und höher befinden, sind mit schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße R'w,res der Gesamtaußenbauteile gewährleisten.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrie im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.7 Regelungen zur Erhaltung von Sichtfeldern zur Frenzenstraße (L 162) sind vorgesehen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder zur Frenzenstraße (L 162) sind von jeglichen baulichen Anlagen, die ein Sichthindernis darstellen können freizuhalten.

Anpflanzungen, Sichtschutzzäune und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Oberkante der jeweiligen Ausfahrt vom Vorhabengebiet auf die Frenzenstraße nicht überschreiten. Bäume und Hecken sind so zurückzuschneiden, dass die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindert wird.

Neben den festgesetzten Zufahrtsbereichen ist die Zufahrt zu 4 Langsparkplätzen, vorrangig über die zukünftigen Zufahrten, von der Frenzenstraße (L 162) zulässig.
Weitere Ein- und Ausfahrten, außerhalb der festgesetzten Zufahrtsbereiche, sind nicht zulässig.

1.8 Umgestaltung von Randflächen des Schlossparks Lechenich im Geschützten Landschaftsbestandteil 2.4-28 „Burgpark Lechenich" und nördlich angrenzende neuangelegte Parkerweiterung

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Baustelleneinrichtungs- oder Lagerflächen sind innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteiles (GLB) nur innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 177, Frenzenstraße zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der nicht betroffene Abschnitt des gehölzbestandenen Walls als zu erhaltender Gehölzbestand zu kennzeichnen und während der gesamten Baumaßnahmen zu schützen.

Randbereiche des gehölzbestandenen Walls, die nicht Teil des Baufeldes sind, sind während der Bauzeit gegenüber dem Baubetrieb zu schützen.

Über die im Erläuterungsbericht (Büros Smeets Landschaftsarchitekten vom 22.04.2016 einschließlich der Anlagen 1 und 2) dargestellten Bau- und Baubetriebsflächen hinaus, sind keine weiteren Beeinträchtigungen wie z.B. baulichen Anlagen, Ausbaumaßnahmen von Straßen und Wegen oder zusätzliche Befestigungen von Lager- und Abstellflächen im geschützten Landschaftsbestandteil zulässig.

Alle nicht versiegelten, aber von der Baumaßnahme betroffenen Flächen sind nach Beendigung der Baumaßnahme wieder so herzurichten, dass keine Beeinträchtigungen des Oberbodens und der unterliegenden Schichten zurückbleiben.

Bodenverdichtungen durch Bauarbeiten, Baumaschinen oder durch Bodenzwischenlagerungen sowie Aushubmassen sind mit Beendigung der Maßnahmen zu beseitigen.

1.9 Besonderer Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz
Für den Verlust von Nist- und Ruhestätten besonders streng geschützter Arten sind als vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme nach § 44 BNatSchG im Bereich der Landesburg Lechenich (Gemarkung Lechenich, Flur 50, Flurstücke 706) folgende künstliche Nisthilfen unter Einhaltung denkmalrechtlicherrechtlicher Vorgaben zu installieren:

- zwei große Nistkästen für Turmfalken im Südwestturm der Landesburg
- zwei große Nistkästen für Schleiereulen im Südwestturm der Landesburg
- drei Halbhöhlenkästen für Haustrotschwänze verteilt auf die südlichen, westlichen und nördlichen Randgehölze der Landesburg
- fünf Fledermauskästen für Zwergfledermäuse an die äußere Westmauer der Landesburg
- fünf Fledermauskästen für Graue Langohren an die äußere Nordmauer der Landesburg

Des Weiteren sind im angrenzenden Schlosspark (Flurstück 2848, Flur 50, Gem. Lechenich)

- drei Fledermauskästen für Graue Langohren an eine Steleiche (Baumkataster. 437) und
- zwei Fledermauskästen für Graue Langohren an eine Kastanie (Baumkataster. 420) in geeignete Bereiche zu installieren

Die künstlichen Nisthilfen und Kästen müssen den betroffenen Arten vor den Umbau- bzw. Abrissarbeiten zur Verfügung stehen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Um den mittel- und langfristigen Erfolg der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sicher zu stellen, ist eine fachkundige Betreuung über einen Zeitraum von mindestens acht Jahren sicherzustellen. Hier ist eine Überprüfung der einzelnen Maßnahmen durchzuführen, der Erfolg der Maßnahmen zu prüfen sowie die Instandhaltung und die fachkundige Reinigung der Kästen zu leisten. Sollte die Funktionsfähigkeit einzelner Maßnahmen unzureichend sein, sind geeignete Maßnahmen zur Nachjustierung durchzuführen.

Die Einflugöcher der vorhandenen Nist- und Ruhestätten im Eingriffsbereich des Bebauungsplanes sind vor Beginn der Abriss- und Umbauarbeiten berschutzgerecht zu verschließen, um eine Wiederansiedlung der Tiere zu vermeiden.

Schall- und Lichtemissionen sind auf das erforderliche Maß und den notwendigen Zeitraum zu beschränken, um eine Störung brütender, durchziehender oder ruhender Vogelarten zu vermeiden und um jagende Fledermausarten möglichst wenig zu stören.

Gemäß § 39 BNatSchG sind Rodungsarbeiten zum Schutz wild lebender Tiere nur in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Wird mit den Rodungsmaßnahmen in der Zeit vom 01.3. bis zum 30.10. begonnen, ist durch mindestens eine weitere artenschutzrechtliche Überprüfung aller Gehölzflächen sicherzustellen, dass durch die Umsetzung der Maßnahmen keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Begehung sind der Unteren Landschaftsbehörde schriftlich mitzuteilen.

1.10 Ökologische Baubegleitung
Die Beachtung und Einhaltung der aufgeführten Minderungs-, Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sind während der gesamten Bauzeit von einer ökologischen Baubegleitung kontinuierlich zu überwachen.

Die ausführenden Baufirmen sind vom Bauherrn oder der Ökologischen Baubegleitung über den Schutzstatus der Flächen innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils und der damit verbundenen Beachtung und Einhaltung der Verbotsvorschriften des geschützten Landschaftsbestandteils und der Nebenbestimmungen dieser Befreiung zur Minderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen zu unterrichten.

2. KENNZEICHNUNG

Erdbebenzone (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Die Gemarkung Lechenich befindet sich gemäß der Karte der Erbebenzonen und geologischer Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

3. HINWEISE

Telekommunikationslinien
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 (Deutsche Telekom Technik GmbH Stichwort: Bebauungsplan Bauherrenberatungsbüro Ventoer Str.156 50672 Köln), so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des KBD.

Weitere Informationen sind zu finden auf der Internetseite http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

Bodendenkmalpflege
Auf die Bestimmungen der §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NW) - (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird verwiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen. Tel.: 02425/9039-0, Fax:02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Artenschutz
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung (ASP I und II) durchgeführt. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 45 Abs. 7 BNatSchG (Zugriffsverbote) können zum gegenwärtigen Zeitpunkt unter Berücksichtigung der Minderungs-, Vermeidung und Kompensationsmaßnahmen (siehe Punkt 1.9 und 1.10) aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Gewässerschutz / Überschwemmungsgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Dirmerzheim.

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Lechenicher Mühlengraben / Erpa / Rotbach. Bauvorhaben innerhalb von Überschwemmungsgebieten sind gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. mit § 84 Landeswassergesetz (LWG NRW) genehmigungspflichtig.

Bergbau
Das Plangebiet liegt über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der RWE Power AG.
Das Plangebiet ist nach den vorliegenden Unterlagen von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den Maßnahmen Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
Diesbezüglich und zu bergbaulichen Planungen wird empfohlen, eine Anfrage an die bergbautreibende RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

Bodenschutz
Aufgrund von jahrhundertelangem Erzbergbau in der Eifel weisen Überschwemmungsgebiete des Rotbaches und teilweise der Erft erhöhte Schwermetallgehalte (insbesondere Bleigehalte) auf.

Bodenschutzrechtliche Nebenbestimmung:
Eine im Jahr 2014 erstellte Bodenbelastungskarte weist für die Vorhabenfläche geschätzte Bleigehalte in Höhe von ca. 400 mg/kg Boden aus. Dies ist bei der Gestaltung der Außenanlagen hinsichtlich sensibler Nutzung (z.B. Kinderspielfläche) zu berücksichtigen. Soweit unversiegelte Flächen geplant sind, ist die Gestaltung der Außenanlage daher mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

Abfallrechtliche Nebenbestimmung:
Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der zu entsorgende Boden die Vorsorgewerte der BBodschV einhält. Erdaushub zum Abtransport von der Vorhabenfläche ist daher zu untersuchen und entsprechend der Ergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Verkehrslärm- und sonstiger Immissionsschutz
Der Landesbetrieb Straßen NRW weist darauf hin, dass aus dem Bebauungsplan heraus keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz durch Verkehrslärm der L 162 gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen.

Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Vorhabenträger.

Auf mögliche Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der L 162 wird hingewiesen.

4. EMPFEHLUNGEN

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen:

- die unbelasteten Dachflächenwässer zur Brauchwassernutzung (z.B. Grünanlagenbewässerung) zu verwenden,
- die Dächer unter 20 Grad Dachneigung extensiv zu begrünen,
- nur heimische Arten zu pflanzen und auf das Pflanzen von Nadelhölzern mit Ausnahme der gem. Kiefer (Pinus silvestris) und der Eibe (Taxus baccata) zu verzichten und
- Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung und Solarzellen zur Stromerzeugung einzusetzen,
- Aufgrund des besonderen Standortes am Rande des Schlosparkes weitere Maßnahmen für streng bzw. besonders geschützte Arten an den neu zu errichtenden Gebäuden an geeigneten Standorten zu installieren.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177

Erftstadt - Lechenich, Frenzenstraße

Flurkarten:
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Katasteramt Rhein-Erft-Kreis 2015, Stand 10/2015

Bearbeitung:

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22
53881 Euskirchen

ERFTSTADT Wir sind Für mich der Maßstab
Umwelt- und Planungsamt

Euskirchen, den .....

Im Auftrag

(Seyfried)
Leitung Umwelt- und Planungsamt