# Stadt Erftstadt — Bebauungsplan Nr. 182, Erftstadt - Erp, Gewerbegebiet Nord

## - BEGRÜNDUNG (Teil 1)- (Stand: Aug. 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 Grünfläche und Anzupflanzende Bäume

6.5 Öffentliche Verkehrsfläche

6.6 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Verkehrs- und Gewerbelärm)

6.7 Bedingte Festsetzung

**7. Umweltbericht**

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

8.1 Dachneigung

8.1 Sichtschutzwand

8.2 Einfriedung

**9. Hinweise**

**10. Flächenbilanz**

**11. Bodenordnung, Durchführungskosten**


**Anlagen:**

- Abstandsliste
- Begründung Teil B (Umweltbericht)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP) I
- Verkehrsuntersuchung I
- Verkehrsuntersuchung II
- Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm
- Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbe- und Verkehrslärm (St.: Mai 2017)
- Prognose von Luftqualitätsdaten für Schwebstaub (PM-10) und Staubniederschlag (St.: 01. Feb. 2917)

## 1. Ausgangslage

Der Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 15.12.2017. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Öffentlichen Versammlung fand am 03.05.2016 und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 08.12.2016 bis 10.01.2017 statt. Die Offenlage und die Beteiligung 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 der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 182, E. - Erp, Gewerbegebiet Nord sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der im Norden des Stadtteiles Erp gelegene Firma Rhiem und Sohn GmbH & Co KG geschaffen werden. Die Firma plant zur Neuordnung der Betriebsabläufe westlich der Luxemburger Straße die Herstellung einer Logistikfläche einschließlich der Erweiterung einer Werkstatthalle sowie einer LKW-Unterstellhalle einschließlich des entsprechenden vorgelagerten Rangierbereichs. Zudem soll der vorhandene Verwaltungsbereich der sich zurzeit im Ein- und Ausfahrtsbereich befindet auf die gegenüberliegende Straßenseite zwischen der Luxemburger Straße und B 265 verlegt werden. Dabei ist im Sinne einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung und der besonderen Lage des Gewerbegebietes im Ortseingangsbereich Ortslage Erp Rechnung tragend eine gestalterische Aufwertung anzustreben.

## 3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 182, Gewerbegebiet Erp - Nord liegt im Norden von Erp und wird im Westen sowie Norden durch das Abgrabungs- und Deponiegelände des Kiesabbau- und Tiefbauunternehmen Rhiem & Sohn, im Osten von der B 265 und im Süden durch das Gelände der Bürgerhalle Erp sowie der Luxemburger Straße begrenzt. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan (Maßstab 1:1000) zu entnehmen.

## 4. Planungsvorgaben

Der Gebietsentwicklungsplan/ Regionalplan weist für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“, zu einem geringen Anteil jeweils „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ sowie Fläche für „Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze“ aus.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes Fläche für die Landwirtschaft (ca. 14.500 m²) und Konzentrationszone für Abgrabungen mit anschließender Deponie und Renaturierung (ca. 9100 m²) dar. Im Parallelverfahren werden im Flächennutzungsplan die bisherigen Darstellungen in „Gewerbegebiet“ geändert.

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

## 5. Ver- und Entsorgung

Das gesamte im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz

entsorgt. Die Einleitung des Schmutzwassers in den Kanal erfolgt aus dem Baufeld 2 über die im Westen vorhandene Pumpstation in der Bühler Straße und das Schmutzwasser aus dem Baufeld 1 über eine neu zu errichtende private Pumpstation in den Kanal in der Luxemburger Straße.

Das Oberflächenwasser der bebauten Flächen (Verwaltungsgebäude und Werkstatthalle im Baufeld 2 werden in eine Oberflächenwasserversickerung im Bereich der Kiesgrube geleitet. Das Dachflächenwasser der neu errichteten Gebäude soll über ein Mulden-Rigolen-System entsprechend der Vorgaben der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises versickert werden. Das Niederschlagswasser der LKW- Rangier- und Stellflächen wird in die Kanalisation abgeleitet.
Das im Baufeld 1 anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen der geplanten Gebäude und den dazugehörigen Stellplätzen wird ebenfalls in einem Mulden-Rigolen-System innerhalb des Baufeldes versickert.

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

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Aus Gründen des Immissionsschutzes bzw. der Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung an der Luxemburger Straße, Abt-Horchem-Straße und Bühler Graben wird 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. Des Weiteren wird eine Lärmkontingentierung festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe und Anlagen sowie der festgesetzten Lärmkontingentierung wird sichergestellt, dass keine Störungen durch Lärm, Staub und Gerüche aus dem Gewerbegebiet auf die nächstgelegene Wohnbebauung ausgehen und Planungssicherheit für den Gewerbetreibenden entsteht. Vor diesem Hintergrund sind wegen der Nähe der Wohnbebauung im Gesamten Plangebiet die Betriebsarten der Lfd. Nr. 1 bis 199 der Abstandliste mit einigen Ausnahmen ausgeschlossen. Bei den Ausnahmen handelt es sich um Anlagenarten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf geräuschimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiet; der Abstand darf daher um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein u.a. Allgemeines Wohngebiet wie in diesem Fall handelt. Ausgeschlossen sind somit Betriebe die nach dem Abstandserlass einen Abstand von mindestens 100m benötigen.
Im Südosten des Plangebietes wird der 100m Abstand um knapp 15m unterschritten. Dort ist die Errichtung einer LKW- Halle vorgesehen. Nach dem Abstanderlass kann der Mindestabstand unterschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass keine Beeinträchtigung durch Staub, Schall oder Gerüche an der nächstgelegenen Wohnbebauung entstehen. Diese Voraussetzungen sind durch zwei Schall- und ein Staubgutachten nachgewiesen und die Einhaltung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Lärmkontingentierung, Sichtschutzwand sowie Anpflanzung) gesichert.

Mit der Lärmkontingentierung wird sichergestellt, dass im Baugenehmigungsverfahren die durch die geplante Nutzung entstehenden Lärmemissionen geprüft und die zulässigen Lärmwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden.

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 Erftstadt 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 Erftstadt 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 „Erftstädter 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. 182 sind dementsprechend Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Erftstädter Liste“ und Großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungs-, und zentrenrelevanten Sortimenten der „Erftstädter 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 flächenmäßig 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 Erftstadt Rechnung getragen.

## 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.

Aufgrund der Lage im Ortseingangsbereich von Erp und unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung wird im Plangebiet ein Gebäudehöchstmaß zwischen 9,00m (Ge-

werbegebäude) und 12.50 m (Verwaltungsgebäude), welches eine Bebauung bis zu drei „Gewerbegeschosse“ entspricht, festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer Maximaltraufhöhe sowie einer Dachneigung von max. 15 ° soll dem städtebaulichen Erscheinungsbild im Ortseingangsbereich Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus ist festgesetzt, dass die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Baufeld 1 zur Errichtung von technischen Aufbauten (z.B. Photovoltaik- oder Solaranlagen, Aufzugaufbauten, Be- und Entlüftungsanlagen, Kühlanlagen) auf dem Gebäude flächendeckend jedoch rundum in einem Abstand von 2,5m zur Gebäudevorderkannte bis zu einer Höhe von 1,00 m überschritten werden kann.

Für das Baufeld 2 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 geordnete Bebauung. 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 Gewerbegebietes Rechnung zu tragen, ist im BP zudem festgesetzt, dass im Baufeld 2 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.

Zur Abschirmung der Logistikfläche von der Luxemburger Straße ist entlang der westlichen und östlichen Grenze des Baufeldes 2 eine Sichtschutzwand festgesetzt. Damit einerseits der Sichtschutz seine Wirkung erzielt und andererseits eine Sichtschutzwand von mehreren Metern Höhe und unmittelbar an der Bürgersteigkannte eine optisch negative und auch erdrückende Wirkung erzeugen kann, sind im Bebauungsplan unterschiedliche Höhen festgesetzt. Zur Abschirmung der LKW-Stellplätz ist eine Höhe von 4 m erforderlich und auch überwiegend festgesetzt. Lediglich im Bereich in dem die Sichtschutzwand die Luxemburger Straße unmittelbar tangiert ist eine Stafflung von 2,50m auf 4,00m festgesetzt.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Baugrenze

Im Bebauungsplan ist entsprechend dem angestrebten Nutzungs- und Bebauungskonzept eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze festgelegt.

### 6.4 Grünfläche und Anzupflanzende Bäume

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche ist als offene Fläche in Form einer Wildwiesenfläche mit einer die Luxemburger Straße begleitenden Baumreihe auszugestalten. Die Grünfläche soll zusammen mit dem im Eingangsbereich geplanten Verwaltungsgebäude eine attraktive Ortseingangssituation schaffen.

## 6.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene **örtliche Straßennetz** ist über die Luxemburger Straße sichergestellt. Über den direkten Anschluss der Luxemburger Straße an die B 265, welche unmittelbar zur Autobahnanschlussstelle Erftstadt (A 1 / A 61) führt, ist das Plangebiet an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. E

## 6.6 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Staub)

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur nächstgelegenen Wohnbebauung wurde für den Bebauungsplan zwei Schalltechnische Untersuchung bezüglich des zu erwartenden Gewerbelärms und des Verkehrslärms auf der B 265 und der Luxemburger Straße durchgeführt. Außerdem wurde ein Staubgutachten erstellt, in dem die Auswirkungen der durch die Nutzung der zukünftigen Logistikfläche auf die Luftqualität untersucht.

### 6.6.1 Gewerbelärm

In den schalltechnischen Untersuchungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Lärmwerte tags und nachts an den maßgeblichen Immissionsorten (Flußstraße, Bühler Graben und Luxemburger Straße) nach den derzeit konkret vorgesehenen Nutzungen ohne aktiven Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwand) eingehalten werden.
Damit langfristig und dauerhaft auch bei einer Nutzungsergänzung und/oder –änderung sichergestellt ist, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen insgesamt die gewerblichen Geräuschemissionen des Plangebietes die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm 55 dB(A) tags von 40 dB(A) nachts in den nächstgelegenen Wohngebieten (Flußstraße, Bühler Graben und Luxemburger Straße) nicht überschreiten, sind für alle Flächen des Bebauungsplanes Nutzungsbeschränkungen durch die Festsetzung von maximal zulässigen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 [17] tags und nachts festgesetzt. Diese Festsetzungen für die Teilflächen des Bebauungsplanes sind einerseits bestimmt und vollziehbar, andererseits aber so offen, dass sie sich flexibel den noch nicht im Detail bekannten Gegebenheiten einer gewerblichen Nutzung anpassen lassen.

### 6.6.2 Verkehrslärm

In Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen durch die das Plangebiet tangierenden Straßen B 265 und Luxemburger Straße kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für „Gewerbegebiet“ ((tags 65 dB (A) u. nachts 55 dB (A)) entlang dieser Straßen überschritten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, mit dem Ziel die Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen, sind jedoch aufgrund der Anzahl und Länge geräuschsrelevanter Verkehrswege sowie der Abstandsverhältnisse kaum realisierbar. Aus diesem Grund und da nur die berechneten Außengeräuschpegel konkret vorliegen, empfiehlt der Gutachter die Festsetzung so genannter „Lärmpegelbereiche“ im Bebauungsplan. Im Bebauungsplan sind deshalb gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechende flächenmäßige Lärmpegelbereiche festgesetzt. Nach diesen Lärmpegelbereichen sind bei den Umfassungsbauteilen einschließlich der Fenster von straßenseitigen Fassaden in Aufenthaltsräumen und Büroräumen die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämm-Maße R'w,res nach DIN 4109 einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume in Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume ein R'w,res von mindestens 35 dB
Büroräume ein R'w,res von mindestens 40 dB
Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume in Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume ein R'w,res von mindestens 40 dB
Büroräume ein R'w,res von mindestens 35 dB

Die Festsetzung ermöglich auch, dass auf bauliche Maßnahmen verzichtet werden kann, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass durch konkret gewählte Gebäudeausführung ein niedrigerer Lärmpegelbereich erreicht wird (z.B. an der Rückseite durch die Eigenabschirmung des Gebäudes).

### 6.6.3 Staub

Die Ortschaft Erp und insbesondere die Wohnbebauung südwestlich vom Plangebiet wird durch die im Nordwesten vom Plangebiet liegende und von der Firma Rhiem & Sohn betriebene Abgrabung und Deponie mit Staub beeinträchtigt. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden deshalb die Auswirkungen der durch die Einrichtung der neuen Logistik- und Parkflächen ausgelösten Verkehre auf die Luftqualität gutachterlich untersucht. Für den Standort wurden Luftqualitätsmessungen zur Bestimmung der Vorbelastung durchgeführt und die ermittelten Werte anhand der Immissionsgrenzwerte beurteilt. Zur Beurteilung der ermittelten Immissionen werden die Immissionswerte der TA Luft sowie die in der 39. BImSchV aufgeführten Beurteilungswerte herangezogen. Untersucht wurden Schwebstaub (PM-10), Metalle im Schwebstaub, Staubniederschlag und Metalle sowie deren anorganischen Verbindungen im Staubniederschlag. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die im Messzeitraum von Juli bis Mitte November 2016 ermittelten Messwerte alle deutlich unterhalb der Immissions- bzw. Beurteilungswerte liegen und auf eine geringe Vorbelastung schließen.

## 6.7. Bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Ortseingangsbereich von Erp und wird das städtebauliche Erscheinungsbild zukünftig wesentlich prägen. Die daraus resultierende Zielsetzung der angestrebten Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entsprechend ist entlang der geplanten Logistikfläche östlich der Luxemburger Straße die Errichtung einer Sichtschutzwand im Bebauungsplan festgesetzt. Damit die Umsetzung und der Erhalt der Wand gesichert ist, ist im Bebauungsplan eine textlich Festsetzung aufgenommen, dass die Erweiterung der vorhandenen und zulässigen Nutzungen im Baufeld 1 erst dann zulässig sind, wenn die im Osten und Westen des Baufeldes festgesetzte Wand errichtet wurde.

## 7. Umweltbericht

(siehe Anlage, Begründung Teil 2)

## 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 der baulichen Anlagen soll der städtebauliche Zielsetzung der angestrebten

gestalterischen Aufwertung des Ortseingangsbereiches der Ortslage Erp 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 der angestrebten gestalterischen Aufwertung des Ortseingangsbereiches der Ortslage Erp Rechnung getragen werden. Die Festsetzung bezüglich der durchgängigen und dauerhaften Einfriedung der Grundstücke entlang der B 265 ist Vorgabe des Straßenbauträgers und soll aus Verkehrssicherheitsgründen einen Zug-/ Abgang oder Fahrt auf die Bundesstraße unterbinden.

### 8.3 Gestaltung der Sichtschutzwand

Der Zielsetzung der Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Ortseingangsbereiches des Planes Rechnung tragend, ist zur Abschirmung der geplanten Gewerbe- bzw. Logistikfläche (Rangier- und Stellplatzfläche für LKW's) östlich der Luxemburger Straße die Errichtung einer Sichtschutzwand im Bebauungsplan festgesetzt. Für das Gesamterscheinungsbild ist auch eine einheitliche Gestaltung der geplanten Gebäude von Bedeutung. Im Bebauungsplan wurde deshalb eine Festsetzung aufgenommen, dass die an der westlichen und östlichen Grenze des Baufeldes 2 festgesetzte Sichtschutzwand in der Gestaltung entsprechend der Gliederung und Materialität der Fassade des Verwaltungsgebäudes auszuführen ist.

### 8.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen könne das städtebauliche Erscheinungsbild eines Baugebietes wesentlich prägen. Entsprechend der Zielsetzung der Planung der Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Ortseingangsbereiches von Erp ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Werbeanlagen im Plangebiet die Höhe der Betriebs- und Bürogebäude nicht überschreiten. Fremdwerbung ist im gesamten Plangebiet gänzlich ausgeschlossen. Die Festsetzung, dass Werbeanlagen mit reflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung innerhalb eines Abstandes von 40 m entlang der B 265 (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn) nicht zulässig und innerhalb des Abstandes von 20 m zur B 265 (gemessen vom Fahrbahnrand) Anlagen der Außenwerbung gänzlich ausgeschlossen sind, ist Vorgabe der Straßenbauträgers. Dieser Ausschluss dient der Sicherheit des fließenden Verkehres auf der Bundesstraße.

## 9. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind

Nach Angabe der RWE Power AG liegen Teile des Plangebietes (im Südwesten) in einem Bereich, indem der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Deshalb sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Aus diesem Grund ist im BP eine entsprechende textliche Kennzeichnung „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind" (einschließlich Hinweise) aufgenommen.

## 10. Hinweise

In den im Bebauungsplan enthaltenen Hinweisen wird auf Vorgaben hingewiesen, die u. a. nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind.

Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und möglichen Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

Dies sind in diesem bei dieser Planung Hinweise zur Kampfmittelbeseitigung, zu Archäologische Bodenfunden oder Befunde, zum Erdbebengebiet, zur braunkohlebedingten Grundwasserabsenkung, zur Bodenbefestigung, zur Entwässerung, zur Renaturierung der Erpa und zu Verkehrsimmissionen.

## 11. Flächenbilanz

| | |
|---|---|
| **Verkehrsflächen** | |
| **- Öffentliche Verkehrsfläche** | **ca. 0,17 ha** |
| **Private Grünfläche** | |
| **- Grünfläche** | **ca. 0,05 ha** |
| **- Ausgleichsfläche** | **ca. 0,59 ha** |
| **Gewerbegebiet** | **ca. 1,89 ha** |
| **Wasserfläche (Erpa)** | **ca. 0,70 ha** |
| **Gesamtfläche des Plangebietes** | **ca. 2,77 ha** |

## 12. Bodenordnung, Durchführungskosten

Eine Baulandumlegung gem. § 45 Baugesetzbuch ist nicht erforderlich. Die Grundstücke befindet sich mit Ausnahme der als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flächen im Eigentum des Abgrabungs- und Tiefbauunternehmen Rhiem & Sohn.

Die Kosten für ggf. 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. 182., Erftstadt – Erp Gewerbegebiet Nord, hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom ……..…….... bis …….. einschließlich öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den
DER BÜRGERMEISTER
Im Auftrag

(Seyfried)
(Leitung des Umwelt- und Planungsamtes)