

Begründung zur 2. Vereinfachten Änderung

Bebauungsplan Nr. 23
Erftstadt-Firesheim
Von-Droste-Hülshoff-Straße

2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, Erftstadt-Friesheim

Begründung

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 23, Erftstadt-Friesheim ist seit 1965 rechtskräftig und in der Zwischenzeit nahezu vollständig bebaut. Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest, südlich des Flurstücks 677, für welches die vereinfachte Änderung beantragt wurde, in eingeschossiger Bauweise und westlich des Flurstücks 677 in zweigeschossiger Bauweise. Eines der wenigen, noch nicht bebauten Grundstücke, befindet sich im Nordosten des Geltungsbereichs, in der Nähe des Kreuzungspunkts der Landesstraßen 33 und 162. Die Einteilung der Baugrundstücke sowie die tatsächliche Bebauung entsprechen jedoch nicht exakt den Darstellungen (Baufenster) des rechtskräftigen Bebauungsplans.

2. Planzielsetzung

Die Eigentümer der Flurstücke 613, 676 und 677 beantragen eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23, Erftstadt-Friesheim, zur Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus. Nördlich des Wendehammers ist bisher lediglich ein Baufenster im Bereich des Flurstücks 678 vorgesehen, dieses ist noch nicht bebaut. Östlich daran anschließend befindet sich das Flurstück 677, welches im Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung „bleibt in bisheriger Nutzung“ versehen ist, vermutlich um dem Bau der Kreuzung der beiden Landesstraßen nicht im Weg zu stehen. Da der Ausbau des Landesstraßenknotens jedoch abgeschlossen ist, eine Erschließung des Grundstücks vom Wendehammer der von-Droste-Hülshoff-Straße aus möglich wäre, außerhalb der 20-m-Anbauverbotszone der Landesstraßen auf dem Flurstück 677 noch ausreichend Fläche für den Bau eines Einfamilienhaus verbleiben würde, eine Bebauung von Baulücken im Bestand aus ökonomischen und ökologischen Gründen sinnvoll ist und der Landesbetrieb Straßen (StraßenNRW) gegen eine Bebauung keine grundsätzlichen Bedenken geäußert hat, kann hier eine Anpassung des Bebauungsplans erfolgen.

3. Planinhalte

Der Bereich des Flurstücks 677 wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die Bauweise wird, angepasst an die angrenzenden Grundstücke, mit einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der vorhandenen Nachbarbebauung, die arrondiert wird, aus den Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden und der Anbauverbotszone der das Grundstück tangierenden Landesstraßen 33 und 162. Die für den bisherigen Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Dachneigungen zwischen 43° und 48° für eingeschossige Gebäude werden auch für das Flurstück 677 festgesetzt, ebenso die offene Bauweise sowie die Geschossflächenzahl von 0,25. Die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 werden auf das Flurstück 677 ausgedehnt.

Aufgrund der Lage des Grundstücks zu den bestehenden Landesstraßen 33 und 162 ist eine Lärmeinwirkung auf das Baugrundstück zu erwarten. Ein für die vereinfachte Änderung

angefertigtes Schallgutachten kam zu dem Ergebnis, dass die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts und 55dB(A) tagsüber nicht überall eingehalten werden können. Ein aktiver Schallschutz in Form eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand ist aufgrund der geringen Breite des Grundstücks nicht möglich, ohne auch Nachbargrundstücke dafür in Anspruch nehmen zu müssen, da solche Konstruktionen auch ausreichende Überstandslängen erfordern und nur eine eingeschränkte Wirkung entfalten, wenn diese nur im Bereich des betreffenden Grundstücks stünden. Mögliche von aktiven Schallschutzmaßnahmen ausgehenden Wirkungen würden jedoch keine Auswirkungen auf die Festlegung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 insbesondere in den Räumen des Obergeschosses haben, daher werden auch keine festgesetzt. Zudem wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) zur Tagzeit noch eingehalten, so dass nicht von unzumutbaren oder gesundheitsgefährdenden Verhältnissen gesprochen werden kann. Für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Freien empfiehlt es sich dennoch, eine Einfriedung im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes mit einem geschlossenen Zaun aus Holz in Verbindung mit einem Gehölzstreifen zu den Landesstraßen hin vorzunehmen. Für den Schutz der innen liegenden Wohnräume vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt, welche bestimmte Schallpegeldämmmaße von Fassadenbauteilen verlangen und dadurch einen passiven Lärmschutz gewährleisten. Die Nord- und die Ostfassade befinden sich demnach im Lärmpegelbereich III, die Süd- und die Westfassade befinden sich im Lärmpegelbereich II. Für Fassaden im Lärmpegelbereich III sind nach DIN 4109 Fassadenbauteile mit einem Schalldämmmaß von 35 dB bei Wohnräumen und 30 dB bei Büroräumen erforderlich. Zudem wird empfohlen, an den Fassaden der Nord- und Ostseite im Obergeschoss nur die Anordnung von Räumen, die nur dem vorübergehenden Aufenthalt (Bäder, Küchen (keine Wohnküchen), Arbeitszimmer, Flure, Treppenhäuser, Abstellräume) dienen, vorzunehmen. Der Lärmpegelbereich II muss hingegen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da sich aus den Vorgaben der Energieeinsparverordnung von 2009 bereits zwangsläufig die notwendigen Schalldämmmaße ergeben.

Aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch die Festsetzung einer 1 Meter breiten privaten Grünfläche zwischen den Landesstraßen und dem Baugrundstück (Flurstück 676) entsprochen, welche mit einer Pflanzbindung für heimische Sträucher belegt wird. Eine Mauer, eine Lärmschutzwand oder eine sonstige Einfriedung des Baugrundstücks darf erst auf der als „allgemeines Wohngebiet“ gekennzeichneten Fläche erfolgen. Die private Grünfläche liegt dabei in Gänze auf dem Flurstück 676.

4. Umweltprüfung, Umweltbericht sowie „Artenschutzrechtliche Prüfung“

Nach § 13 (1) BauGB ‚Vereinfachtes Verfahren‘ gilt: Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt... 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 unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und 2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine stark gestörte, innerörtliche Grünfläche. Die Bebauung der Fläche wird keine negativen Beeinträchtigungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, das Orts- und Landschaftsbild sowie anderer Schutzgüter erzeugen. Die randlichen Gehölzstrukturen werden von der Planung nicht berührt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind somit als nicht oder wenig erheblich einzustufen; von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung: Bei Erstellung oder Änderung eines B-Planes sind artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu erfüllen. Die betroffene Änderungsfläche wurde im Rahmen einer Begehung im Sommer 2011 faunistisch begutachtet. Es wurden keine planungsrelevanten Arten festgestellt und es gab auch keinerlei Hinweise für das Vorkommen dieser Arten. Die auf dem Plangebiet geplanten Vorhaben im Rahmen der Vereinfachten Änderung erscheinen aufgrund der geringen Größe, der bestehenden Biotopausstattung und des vorhandenen hohen Störungseinflusses nicht dazu geeignet, planungsrelevante Arten zu beeinträchtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden voraussichtlich nicht berührt.

Die 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, E. – Friesheim, wurde mit dieser Begründung am 27.03.2012 vom Rat der Stadt Erftstadt als Satzung beschlossen.

DER BÜRGERMEISTER
Im Auftrag

gezeichnet Wirtz

(Wirtz)
Stadtbaudirektor