ERFTSTADT
Umwelt- und Planungsamt
Tür an Tür
mit der Natur

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 80A

Erftstadt-Friesheim

Erweiterung Gewerbegebiet Wildweg

Stadt Erftstadt

# Bebauungsplan Nr.80A Erftstadt-Friesheim, Erweiterung Gewerbegebiet (Wildweg)

## - Begründung -

(Stand: Satzung)

## Inhaltsübersicht


1. **Anlass und Ziele der Planung**
2. **Beschreibung des Plangebietes**
3. **Planungsvorgaben**
4. **Verfahren**
5. **Begründung der Planfestsetzungen**
6. **Umweltbericht**
7. **Hinweise**
8. **Planverwirklichung**


Anlage: Pflanzliste zum Umweltbericht

# 1. Anlass und Ziele der Planung

## 1.1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 A, Erftstadt-Friesheim, Erweiterung Gewerbegebiet (Wildweg) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes Bebauungsplan Nr. 80, Erftstadt, Friesheim Gewerbegebiet gem. dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan geschaffen werden.

### 1.2.1 Allgemeine städtebauliche Rahmenbedingungen /Planungserfordernis

Die Einwohnerzahl des Ortsteils Friesheim verdreifachte sich nahezu im Verlauf des letzten Jahrhunderts auf heute 2.954 (Stand: 31.05.2003) und das ehemals landwirtschaftlich strukturierte Dorf entwickelte sich zunehmend zum Wohnstandort. Zur Verlegung störender Betriebe entstand in den siebziger Jahren südlich des Ortskerns das ca. 4 ha große Gewerbegebiet „Am Wildweg". Dem folgte die südliche Erweiterung Bebauungsplan Nr. 133, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausdehnung eines ansässigen Unternehmens schafft. Der Bebauungsplan Nr. 80 A, Erftstadt-Friesheim, Erweiterung Gewerbegebiet (Wildweg) schließt in diesem räumlichen Zusammenhang die Lücke zwischen der alten Ortslage und den o.g. Gewerbegebieten und schafft somit einen kompakten Siedlungskörper.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere bezüglich des Immissionsschutzes ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich.

## 1.3 Ziele der Planung

Im Rahmen der gewerblichen Bodenbevorratungsplanung der Stadt Erftstadt wird der Bebauungsplan auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes eine Reservefläche zur Ansiedlung kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe - auch zur Verlagerung von ortsansässigen Betrieben - vorhalten.
Neben den allgemeinen Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden insbesondere folgende Planungsziele berücksichtigt:

- Vermeidung der Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung durch Geruchs- und Lärmemissionen
- Einfügung in die Landschaft bzw. Abschirmung zur Wohnbebauung /Mischgebiet
- Schaffung einer variablen und wirtschaftlichen Erschließung, die sich unterschiedlichen Grundstückszuschnitten anpasst
- Verringerung des Wasserabflusses aus dem Plangebiet

# 2. Erläuterungen zum Plangebiet

## 2.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 5,2 ha große Plangebiet liegt an der L 162 zwischen dem Gewerbegebiet am Wildweg (im Süden) und dem Mischgebiet entlang der Heinestraße im Norden und bildet den Ortsrand im Osten. Die alte Ortsmitte von Friesheim liegt ca. 500 m nördlich.

## 2.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs, Flurstücke im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt: (alle Flurstücke Gemarkung Friesheim, Flur 17)

Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 59, Grenze der Mischgebietsdarstellung gem. dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan

Im Süden : durch die südliche Grenze des Flurstücks 54, Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 80, Erftstadt-Friesheim, Gewerbegebiet, zzgl. Fl. St. 131 (Straßenfläche)

Im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 166, Außenkante der Verkehrsfläche der L 162,

Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 85, Wirtschaftsweg am Ortsrand von Friesheim

Der exakte Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen. (Planzeichen Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990)

Folgende Grundstücke befinden sich ganz oder teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

| Flur | Flurstücksnr. | Gegenwärtige Nutzung (Stand: 10/2006) | Eigentümer |
|---|---|---|---|
| 17 | 118 | landwirtschaftliche Fläche | Stadt Erftstadt |
| 17 | 201 | landwirtschaftliche Fläche | Stadt Erftstadt |
| 17 | 226 | landwirtschaftliche Fläche | Stadt Erftstadt |
| 17 | 227 | landwirtschaftliche Fläche | Stadt Erftstadt |
| 17 | Teil aus 166 | Landesstraße 162 | LB Straßen |
| 17 | 131 | teilweise Lagerfläche | Stadt Erftstadt |

## 2.3 Beschreibung der näheren Umgebung

Der nördlich des Plangebietes gelegene Bereich um die Heinestraße zeichnet sich durch eine mischgebietstypische heterogene Bebauung aus gewerblichen

Hallen und freistehenden Einfamilienhäusern aus. Der östliche Bereich entlang der Heinestraße, die als Wirtschaftsweg ausgebaut ist, wird als Ackerfläche genutzt. Allgemein zeigt das Umfeld eine deutlich ländliche Prägung.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung an der Agnes-Miegel-Straße/ Eichendorffstraße mit eingeschossigen Doppel- und Einfamilienhäusern. Im weiteren Verlauf der L162 in Richtung Niederberg schließen sich Ackerflächen und die Renaturierungsfläche der ehemaligen Kiesgrube an.

Die Gewerbeflächen des Bebauungsplans 80, Erftstadt Friesheim, Gewerbegebiet, begrenzen das Plangebiet in südliche Richtung. Hier fällt auf, dass sowohl die bauliche Struktur als auch die Nutzungen dem Charakter eines „gewerblichen" Mischgebietes entsprechen. Neben gebietstypischen Hallenbauten für Handwerksbetriebe und Großhandelsunternehmen prägen freistehende Einfamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes. Beidseitig der Fahrbahn wurden durchgehende Parkstreifen angelegt und auf eine Begrünung des Straßenraumes durch Bäume verzichtet.

Östlich grenzt der zum örtlichen Friedhof führende Wirtschaftsweg (Strunkpfad) das Plangebiet zur freien Landschaft (landwirtschaftliche Fläche) hin ab und markiert gleichsam den Ortsrand von Friesheim.

### 2.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie die Verkehrsfläche der L 162 und die dazugehörenden Bankett- und Muldenflächen. Die Parzellen 118, 201, 226 und 227 werden landwirtschaftlich bearbeitet.

## 3. Planungsvorgaben

### 3.1 Übergeordnete Planungen

**Gebietsentwicklungsplan (GEP)**

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) liegt das Plangebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) Friesheim. In allgemeinen Siedlungsbereichen sollen Wohnungen, Wohnungsfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten dargestellt werden. Hierbei sind nur überwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Der Bebauungsplan entspricht dieser Zielsetzung. Flächen außerhalb des ASB werden nicht in Anspruch genommen.

### Flächennutzungsplan (FNP)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt stellt für das Plangebiet Gewerbliche Baufläche dar. Des Weiteren ist eine dreiseitige Einfassung der Gewerbefläche mit Grünflächen vorgesehen. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Darstellungen und trägt somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung.
Für den näheren Untersuchungsraum stellt der Flächennutzungsplan östlich des Plangebietes landwirtschaftliche Fläche dar, die in Sichtweite des Geltungsbereiches von einer 110 KV Elektrizitätsleitung durchquert wird. Im Bereich Heinestraße ist gemischte Baufläche dargestellt.

### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 4, „Zülpicher Börde". Ausführliche Angaben zum Landschaftsplan können dem Kapitel 6 „Umweltbericht" entnommen werden.

### Vorhandenes Planungsrecht, Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet wird vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80, der für das Gebiet landwirtschaftliche Fläche bzw. öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der L 162 festsetzt, erfasst. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bebauungsplanes 80 A vorgesehen ist und als Bindung in die weitere Planung übernommen wurde.

Die benachbarte Wohnbebauung Agnes Miegel Straße/ Eichendorffstraße ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23, Erftstadt-Friesheim sowie des Bebauungsplanes Nr. 23 A und der entsprechenden vereinfachten Änderungen.

## 4. Verfahren

Der Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 31.05.2005. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 04.05.2005 - 03.06.2005 statt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde als Bürgerversammlung am 09.02.2006 mit einwöchiger Vorerörterung und einwöchiger Nacherörterung durchgeführt.

Maßgeblich für die Abwicklung des Verfahrens ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung.

# 5. Begründung der Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Aus Gründen des Immissionsschutzes bzw. der Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung wird das Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach **der Art der zulässigen Nutzung** und nach der **Art der Betriebe und Anlagen gegliedert**. Grundlage für die Zonierung ist der "Abstandserlass" (Abstand zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung) des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998, der die einzuhaltenden Schutzabstände zwischen Wohngebieten und Gewerbegebieten darstellt. Mit der Gliederung soll sichergestellt werden, dass keine Störungen aus dem Gewerbegebiet auf die benachbarte Wohnbebauung ausgehen und Planungssicherheit für die Gewerbetreibenden besteht. Die gem. Absatz 2.2.2.4 bzw. 2.2.2.5 des o.g. Abstandserlasses zulässigen Betriebe („Sternchen-Betriebe") werden zur Vermeidung von Immissionskonflikten ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit von **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter** gem. § 8 Abs.3 Satz 1 kommt den Bedürfnissen von ortsansässigen kleinen und mittleren Gewerbebetrieben entgegen, die eine Hauptzielgruppe für dieses Gewerbegebiet sind. Um einer Entwicklung hin zum Mischgebietscharakter vorzubeugen sind freistehende Wohngebäude, wie sie häufig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 80 zu finden sind, unzulässig.

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 diese Funktion ihrem Charakter nach von den Siedlungsschwerpunkten Lechenich und Liblar wahrgenommen werden sollte. Der Flächennutzungsplan sieht hier bereits Kerngebiet vor und somit auch deren grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit.

Das gleiche gilt auch für (großflächige) **Einzelhandelsbetriebe,** die typischerweise einer städtebaulichen Integration bedürfen. Ziel der Einzelhandelsbeschränkung bzw. des Einzelhandelsausschlusses ist es, eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches zu verhindern. Außerdem stehen innerhalb des Stadtgebietes ausreichend Flächen für die zuvor genannte Nutzung zur Verfügung, so dass mit dieser Festsetzung kein genereller Ausschluss in der Stadt erfolgt. Diese Festsetzung erfolgt damit grundsätzlich im Hinblick auf die Bemühungen der Stadt Erftstadt zur

Stärkung der Ortszentren und des dort ansässigen Einzelhandels, die ohne diese Festsetzung unterlaufen würde.
Daher sind in den als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Flächen Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsfläche an letzte Verbraucher ausgeschlossen, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den in den textlichen Festsetzungen bestimmten Waren der Nahversorgung zugeordnet ist.

## 5.2 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 **Grundflächenzahl (GRZ)** auf 0,8 entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt.
Beide Werte orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 Erftstadt-Friesheim, Gewerbegebiet, mit der Zielsetzung, ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu erreichen.
Im Sinne einer bestmöglichen Einfügung in die ländlich geprägte Umgebung ist die **Höhenentwicklung** der Baukörper eingeschränkt. Die festgesetzte Grundflächenzahl erlaubt eine wirtschaftliche Nutzung der Parzellen.

Darüber hinaus ist eine Ausnahme festgesetzt, die eine Überschreitung der festgesetzten 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 Anbauten auf 15 % der Dachfläche beschränkt.

## 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Baugrenze

Die Festsetzung von zusammenhängenden **überbaubaren Flächen** durch Baugrenzen soll ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bebauung gewährleisten. Die Lage des nördlichen Baufensters verhindert ein Heranrücken der Gewerbebebauung an das Mischgebiet Heinestraße.

Unter dem Aspekt der Einfügung in den ländlich geprägten Raum bewirkt die Festsetzung einer offenen **Bauweise**, das keine unangemessen ausgedehnten Baukörper (> 50 m) entstehen können. Diese Festsetzung entspricht auch den Anforderungen von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben, für deren Nutzungsansprüche in der Regel bis zu 50 m große Hallenbauten ausreichen.

## 5.4 Verkehrsflächen

Die Lage der Mittelerschließung wird durch den vorh. Anschluss aus dem Bebauungsplan Nr. 80, Erftstadt-Friesheim, Wildweg bestimmt. Um eine

wirtschaftliche und variable Erschließung zu erzielen, wird ein **Stichstraßensystem** festgesetzt.

Das Gewerbegebiet wird über einen **Fuß- und Radweg** an den Radweg entlang der Landesstraße 162 angebunden, um eine direkte Verbindung mit dem Ortskern von Friesheim zu schaffen.

**Private Stellplätze** dürfen nicht über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden, damit keine Konflikte zwischen öffentlichen und privaten Stellplätzen entstehen und weitere Parkmöglichkeiten im Straßenraum erhalten bleiben.

## 5.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Gemäß § 51 (1) Landeswassergesetz (LWG) ist das **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen wurden, vor Ort zu verrieseln, versickern, oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.
Die Lage der ca. 2085,45 m² großen Fläche der **Versickerungsanlage** entlang der Landesstraße L162 ergibt sich aufgrund der Gefällesituation im Plangebiet. Zur Wartung der Anlage ist ein 1,50 m breiter Weg vorgesehen, der in der Gesamtfläche enthalten ist.

Grundsätzlich soll nur unbelastetes bzw. gering verschmutztes Oberflächenwasser der Versickerungsanlage zugeführt werden. Um, wie o.g. ausgeführt, eine breite Zielgruppe potenzieller Interessenten anzusprechen, werden auch Betriebe, bei denen belastetes Niederschlagswasser anfällt, zugelassen. Belastetes Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in den Regenwasserkanal auf den Baugrundstücken so vorzubehandeln, dass es mindestens der Definition „gering verschmutztes Niederschlagswasser" entspricht.

## 5.6 Grünflächen

Zur Abschirmung des Plangebietes von der umgebenden Bebauung ist auf den in der Planzeichnung eingetragenen Flächen eine Verwallung der Höhe H = 1,80 m anzuschütten und dauerhaft zu begrünen. Um die Bankett- und Muldenflächen der Landstraße zu erhalten und die Entwässerung der Verkehrsfläche zu gewährleisten, ist von dieser ein Abstand von 3,50 m bis zur Außenkante der Verwallung einzuhalten. Die nicht erhöhte Fläche dient der Schaffung einer Ortsrandeingrünung.
Ausführliche Angaben zur Gestaltung der Grünflächen können dem Kapitel 6 „Umweltbericht" bzw. den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

## 5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ausführliche Angaben zu Anpflanzungen können dem Kapitel 6 „Umweltbericht" bzw. den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

## 5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 86 Landesbauordnung NW (BauONW))

### 5.8.1 Dachform,- Neigung

Die Wahl der **zulässigen Dachformen** orientiert sich an den südlich des Plangebietes gelegenen Bebauungsplänen Nr. 80, Erftstadt-Friesheim, Wildweg und Nr.133, Erftstadt-Friesheim, Erweiterung Gewerbegebiet (Fa. Füngeling), damit ein zusammenhängendes städtebauliches Gesamtbild entsteht.

Eine maximal zulässige **Dachneigung** von 25° ermöglicht eine Dacheindeckung mit handelsüblichen Flachdachpfannen und bewahrt ein gewerbegebietstypisches Erscheinungsbild.

Um die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten, wird der festgesetzte **Fuß- /Radweg** mit wassergebundener Decke auf unversiegeltem Untergrund ausgeführt.

# 7. Hinweise

## 7.1 Wasserschutzzone

Das Bebauungsplangebiet liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt-Dirmerzheim in der Wasserschutzzone IIIB. Die Lage in einem Wasserschutzgebiet kann abhängig von der Schutzstufe die Nutzungen des Gewerbegebietes einschränken bzw. nur unter bestimmten Voraussetzungen zulassen. Ausführliche Angaben zu Einschränkungen können der „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Erftstadt-Dirmerzheim GbR" entnommen werden.

## 7.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet ist eine Bodenprospektion durchgeführt worden, die keine archäologischen Funde von historischem Wert zu Tage brachte. Da durch derartige Untersuchungen nur Teilbereiche des Bodens untersucht werden können, ist ein Auftreten bedeutsamer Funde bei der Planrealisierung trotzdem nicht auszuschließen. Aus diesem Grund ist während der Baumaßnahmen im Falle eines Auftretens archäologischer Funde unver-züglich die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenk-

malpflege zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind dabei zunächst unverändert zu erhalten.

## 8. Planverwirklichung

Bodenordnende Maßnahmen gem. Baugesetzbuch (BauGB) sind nicht erforderlich; sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im städtischen Eigentum. Die mit der Durchführung verbundenen Kosten werden von der Stadt Erftstadt getragen.

Der Bebauungsplan Nr. 80 A, Erftstadt - Friesheim, Erweiterung Gewerbegebiet (Wildweg), hat mit dieser Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 3.5.2007 bis 2.6.2007 einschließlich öffentlich ausgelegen.

DER BÜRGERMEISTER
Im Auftrag

Wirh
(Wirtz)
Stadtbaudirektor