

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 133  
Erftstadt-Friesheim  
Erweiterung Gewerbegebiet

---

**Stadt Erfstadt**

**Bebauungsplan Nr. 133  
Gewerbegebiet Erfstadt-Friesheim**

---

(Stand Juli 2005)

**-BEGRÜNDUNG-**

---

**Inhaltsübersicht**

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Erläuterungen zum Plangebiet**
- 3. Planungsvorgaben**
- 4. Festsetzungen für die bauliche Nutzung**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
    - 4.1.2 Ausschluss von Nutzungen
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Bauweise
- 5. Gestalterische Festsetzung**
- 6. Erschließung**
- 7. Angaben zur Eingriffsregelung und zur Umweltverträglichkeit**
- 8. Entwässerung entsprechend des § 51a Landeswassergesetz (LWG)**
- 9. Belange der Wasserwirtschaft**
- 10. Kosten**

**Anlagen:**

1. Ökologischer Fachbeitrag ( incl. E - A )
2. Entwässerungsstudie ( incl. Hydrologisches Gutachten)

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 133 Gewerbegebiet Erfstadt-Friesheim**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Nach den Vorgaben des vom Rat der Stadt Erfstadt gefaßten Aufstellungsbeschlusses vom 06.05.2003 werden ca. 4 ha bebaubare Gewerbeflächen als Erweiterungsflächen für das bestehende Gewerbegebiet bereit gestellt. Mit dem Bebauungsplan wird für den ansässigen Betrieb die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, die angestrebten Erweiterungsabsichten realisieren zu können. Der Bebauungsplan führt die landwirtschaftlich genutzte Fläche einer gewerblichen Nutzung zu.

### **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

Das Plangebiet liegt östlich der L 162 und südlich des bestehenden Gewerbegebietes am Wildweg. Die planungsrechtliche Grundlage für das vorhandene Gewerbegebiet ist der Bebauungsplan Nr. 80, der 1980 in Kraft getreten ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um eine Ackerfläche mit gesäumten Baum- und Strauchgruppen.

Über die privaten Anbindungen an den Wildweg und dem Anschluss an die L 162 ist das Gebiet verkehrlich erschlossen. Ebenso ist die Erschließung im Hinblick auf die Wasser- und Energieversorgung über die Kanäle und Leitungen im Wildweg gesichert. Die Schmutzwasserentsorgung ist grundsätzlich über den vorhandenen Kanal im Wildweg möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51a Landeswassergesetz NRW vor Ort zu versickern.

### **3. Planungsvorgaben**

Zur Zeit wird das Gebiet nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt bisher das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Durch die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbebetriebes ist der FNP entsprechend der o.g. Zielsetzung geändert worden.

### **4. Festsetzungen für die bauliche Nutzung**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Um die Erweiterungsabsichten des ansässigen Gewerbebetriebes an ihrem heute an das Plangebiet angrenzenden Standort realisieren zu können, wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Auf Grund des Abstandes zur nächstgelegenen Wohnbebauung und in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Köln wurde festgelegt, dass auf eine Zonierung nach der Abstandsliste des Abstandserlasses verzichtet werden kann.

#### **4.1.2 Ausschluss von Nutzungen**

Aus städtebaulichen Gründen werden die nach § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vergnügungsstätten sind nach Baunutzungsverordnung ausschließlich allgemein nur in Kerngebieten zulässig; eine städtebauliche Notwendigkeit für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten besteht nicht, da der planungsverbindliche Flächennutzungsplan für weite Teile der Altstadt von Lechenich bereits Kerngebiet darstellt 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 grundsätzlich im Hinblick auf die Bemühungen der Stadt Erftstadt zur Stärkung der Ortszentren und des dort ansässigen Einzelhandels, die ohne diese Festsetzung unterlaufen würde.

Zur Vermeidung dieser städtebaulichen Fehlentwicklung sind daher Einzelhandelsnutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der im Bebauungsplan festgelegten Liste (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1 ) zuzuordnen ist.

Als Ausnahme sind Verkaufseinrichtungen zulässig, wenn sie im betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen. Weiterhin sind Handwerks- und Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung am Standort stammt, zulässig.

Mit der Festsetzung, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur integriert in Betriebsgebäuden zulässig sind, soll die bereits vielfach in Gewerbegebieten festgestellte nutzungswidersprechende Inanspruchnahme von relativ preisgünstigen gewerblichen Baugrundstücken für Wohnzwecke unterbunden werden. Gleichzeitig wird dadurch verhindert, dass das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes durch störende „freistehende“ Wohngebäude geprägt wird.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen max. Höhe baulicher Anlagen bestimmt und wie folgt festgesetzt:

Die ausgewiesene GRZ von 0,8 schöpft die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen aus, um i. V. m. den großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einen maximalen Entwicklungsraum zur baulichen Ausgestaltung der Baukörper zu ermöglichen.

Sinn und Aufgabe dieser Festsetzungen liegt darin, flexibel und anpassungsfähig zu bleiben, um bei der Realisierung

Individualwünsche berücksichtigen zu können (Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 10.00 m über Geländeneiveau (Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des Geländes: 129,23 m. ü. NN) begrenzt. Dies gewährleistet eine aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte, einheitliche und maßstäbliche Bebauung und läßt darüber hinaus den erforderlichen Entwicklungsraum zu.

### **4.3 Bauweise**

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die abweichend von der offenen Bauweise die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50m zulässt und abweichend von der geschlossenen Bauweise, Abstandflächen im Sinne von § 6 Bauordnung NW zu den Grundstücksgrenzen hin vorschreibt. Durch diese Bauweise wird die Errichtung für die in Gewerbegebieten typischen großflächigen Hallen und Gebäuden ermöglicht, die sich nur durch Einhaltung der Abstandflächen optisch voneinander unterscheiden. Um einzelne Baukörper in der Nutzung miteinander zu kombinieren, sind Gebäudegruppen bis zu einer Gesamtlänge von 120,00m zulässig.

## **5. Gestalterische Festsetzung**

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer sowie Pult-, Zelt- und Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig. Mit den Festsetzungen soll ein harmonisches Erscheinungsbild im Hinblick auf die Dachlandschaft der einzelnen Baukörper erreicht werden.

## **6. Erschließung**

Das Plangebiet wird über eine private Erschließung, die über das Gelände der ansässigen Firma erfolgt, an den Wildweg angeschlossen. Für die planungsrechtliche Sicherung der

Erschließung werden die zwei Zuwegungen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Flurstücke 118, 201 und 198 (teilweise) zugunsten der Eigentümer und der Nutzungsberechtigten sowie der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Es wurde auf die Festsetzung von inneren Erschließungsflächen verzichtet, um somit eine größtmögliche Freiheit im Hinblick auf die zukünftige Grundstücksaufteilung zu ermöglichen.

## **7. Angaben zur Eingriffsregelung und zur Umweltverträglichkeit**

Um die Belange der Umwelt sowie von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen berücksichtigen zu können, wurde ein Ökologischer Fachbeitrag erarbeitet (s. Anlage).

Der Fachbeitrag macht neben der naturschutzrechtlichen Eingriff-/Ausgleichsregelung auch ergänzende Angaben zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Inhalt des Fachbeitrages ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheit, sowie die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und die Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.

Die für den Bebauungsplan relevanten Umweltauswirkungen beschränken sich hierbei auf die Schutzgüter: Lärm, Eingriff/Ausgleich sowie Niederschlagswasserversickerung.

Die Schallimmissionen werden entsprechend einer immissionsschutz-fachlichen Einschätzung des StUA's voraussichtlich nicht über den Immissionen der bestehenden gleichartigen gewerblichen Nutzungen liegen.

Eine gesonderte Festsetzung zum Immissionsschutz ist somit nicht erforderlich.

Durch die verhältnismäßig geringe tägliche Verkehrsstärke auf der L 162 (2741Kfz/24 Stunden) kann auf eine gesonderte Betrachtung (Lärmuntersuchung) der Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehrs verzichtet werden. Anhand des Diagramms zur Abschätzung des Beurteilungspegels von Straßenverkehr wurde ein ausreichender Abstand von 25m ermittelt, um die Orientierungswerte der DIN 18005 (65dB/tags, 55dB/nachts)

einhalten zu können. Der Abstand vom äußeren Fahrbahnrand der L 162 bis zur nächstgelegenen baulichen Anlage beträgt 30m. Anhaltspunkte für eine Überschreitung der Orientierungswerte liegen somit nicht vor.

Der durch das Bauvorhaben mögliche Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird im Fachbeitrag (Angaben zur Begrünung) dargestellt und bewertet. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Ausgleich, sind im Bebauungsplan entsprechend übernommen worden.

Gestalterische Maßnahmen auf dem Gelände dienen der Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft. Gleichzeitig können die im räumlichen Zusammenhang mit dem Außenbereich stehenden Maßnahmen Ausgleichsfunktionen übernehmen. Bei den vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung des Baugebietes handelt es sich um Gehölzpflanzungen zur landschaftsgerechten Einbindung der gewerblichen Nutzung in die Umgebung. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – westlich, südlich und östlich des Gewerbegebietes - werden ausschließlich heimische Baum- und Straucharten der potenziell natürlichen Vegetation verwendet. Diese ökologisch wirksame Maßnahme wird auf den Ausgleich für Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes angerechnet. Dadurch kann jedoch der Eingriff nur zu einem Teil ausgeglichen werden. Um eine Vollkompensation des Eingriffs zu erreichen, ist zusätzlich eine 0,5640 ha große Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Weiterentwicklung von Natur und Landschaft - gemäß den Empfehlungen des Ökologischen Fachbeitrages - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer geeigneten städtischen Fläche zugeordnet und festgesetzt. Insgesamt beträgt der Umfang der Kompensationsmaßnahmen 1,6310 ha.

Zu weiteren Inhalten der notwendigen Angaben bzw. Darstellungen zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird auf den Anhang „Landschaftlicher Fachbeitrag mit Angaben zur Prüfung der Umweltverträglichkeit“ der Anlage zu dieser Begründung verwiesen.

Insgesamt kann sichergestellt werden, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

### **8. Entwässerung entsprechend des § 51a Landeswassergesetz (LWG)**

Um den Anforderungen des § 51a LWG zu entsprechen, wurde eine Entwässerungsstudie sowie ein hydrologisches Gutachten durch ein Ingenieurbüro erarbeitet. Im Ergebnis kann dabei festgestellt werden, dass das Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet nach einer ggf. erforderlichen Vorbehandlung über eine Sickermulde (max. Wassertiefe 30 cm) oder ein Sickerbecken (mit Einzäunung) mit jeweils darunter liegender Rigole im Geltungsbereich des Bebauungsplans versickert werden kann.

### **9. Belange der Wasserwirtschaft**

Das Bebauungsplangebiet liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erfstadt – Dirmerzheim in der Wasserschutzzone III B. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### **10. Kosten**

Mit Ausnahme der verwaltungsinternen Ausgaben, entstehenden der Stadt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Kosten.

Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 133, Gewerbegebiet Erfstadt-Friesheim,  
hat mit dieser Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der  
Zeit vom 10.8.2005 bis 9.9.2005 einschließlich öffentlich  
ausgelegen.  
Erfstadt, den

DER BÜRGERMEISTER  
Im Auftrag

*Wutz*  
(Wirtz)

Stadtbaudirektor