

Begründung zur 3. Vereinfachten Änderung

Bebauungsplan Nr. 4
Erftstadt-Lechenich
Magdalenenweg

3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, Erfstadt-Lechenich, Magdalenenweg

Begründung

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 4, Erfstadt-Lechenich, Magdalenenweg, ist seit 1965 rechtskräftig und wurde in der Zwischenzeit vollständig bebaut.

Die Grundstückseigentümer der Grundstücke Kölner Ring 176, 178 und 180 sowie Agathastraße 8 beantragen, die bisher als Gartenland genutzten hinteren Teile ihrer jeweils über 1000 m² großen Grundstücke als Baugrundstücke für Einfamilienhäuser umnutzen zu können. Bis auf das Grundstück Agathastraße 8 sind die hinteren Teile der Grundstücke nicht durch Erschließungsstraßen erschlossen. Entlang des Grundstücks Kölner Ring 176 verläuft lediglich ein Wirtschaftsweg. Die Grundstücke liegen im Einflussbereich der Emissionen aus dem umliegenden Freizeitanlagen wie Fußballplätzen, Tennisplätzen und dem Freibad. Die bisherigen überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich auf dem südlichen Teil der jeweiligen Grundstücke und setzen eine bis zu zweigeschossige Bebauung eines allgemeinen Wohngebietes fest. Westlich des Plangebietes der Vereinfachten Änderung, im Bereich der Agathastraße ist eine entsprechende Verdichtung in ähnlicher Form bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans in den 60er Jahren berücksichtigt gewesen und realisiert worden. Daher ist eine Verdichtung auch des von dieser Vereinfachten Änderung betroffenen Bereichs städtebaulich vertretbar.

2. Planzielsetzung

Die Planzielsetzung der Vereinfachten Änderung bezweckt die Bebaubarkeit der nördlich der bisherigen überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen Gartenflächen. Eine Verdichtung von bereits als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereichen ist grundsätzlich städtebaulich erwünscht, da die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt wird, in diesem Fall lassen insbesondere die großen Grundstücksflächen (jeweils über 1000m²) eine Verdichtung als städtebaulich angemessen erscheinen. Zur Erschließung des hinteren Teils des westlichen Grundstücks dient die vorhandene Agathastraße, die hinteren Bereiche der mittleren beiden Grundstücke sollen über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zukünftigen Hinterlieger vom Kölner Ring aus auf privaten Flächen erfolgen, der hintere Teil des östlich gelegenen Grundstücks wird über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zukünftigen Hinterlieger auf dem vorhandenen Wirtschaftsweg der Stadt Erfstadt erfolgen. Es sollen für den hinteren Teil der Grundstücke überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden, die eine städtebaulich verträgliche bauliche Nutzung der groß dimensionierten Gartenflächen ermöglichen. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen sollen Maßnahmen, die geeignet sind, eine Verringerung der Immissionen auf ein Maß gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen, festgesetzt werden.

3. Planinhalte

Der Plan der Vereinfachten Änderung umfasst die vier Grundstücke der oben genannten Antragsteller. Der Plan sieht für alle Grundstücke die Festsetzung Wohnbaufläche – Allgemeines Wohngebiet vor. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

orientieren sich am ursprünglichen Bebauungsplan, der ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4, die Geschossflächenzahl von 0,6 sowie eine zweigeschossige und offene Bauweise festsetzt. Die Dachneigung von 0-15 Grad wird nicht mehr vorgegeben, da die Nachfrage auch nach anderen Dachformen erheblich ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass sie zum einen ausreichende Sozialabstände gewähren, zum anderen aber auch noch flexible Grundrissgestaltungen und Gebäudeausrichtungen ermöglichen. Die bestehenden Gebäude werden dabei in ihrer Lage gesichert, können aber auch überplant werden und weiter nach Süden rücken, um einen größeren Abstand zu den nördlich der Bestandsgebäude liegenden, künftig zulässigen Wohngebäuden zu ermöglichen. Die bisherigen überbaubaren Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen werden dabei aufgehoben. Die ehemals als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen zwischen den Wohngrundstücken und dem Kölner Ring werden in der Vereinfachten Änderung als nicht überbaubare private Wohnbauflächen festgesetzt, da diese ursprüngliche Planung nicht umgesetzt wurde und diese Flächen mittlerweile den jeweiligen Grundstücken zugeschlagen wurden.

Östlich der bestehenden und geplanten Wohnbebauung befindet sich eine Tennisanlage, im näheren Umfeld befindet sich ein Schulzentrum, ein Freibad und ein Fußballplatz. Aus diesem Grund wurde, um den Schutz der Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärmemissionen zu sicherzustellen, ein schalltechnisches Gutachten (siehe Anlage) angefertigt. Überschreitungen der Lärmrichtwerte der 18.BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet sind auf allen Grundstücken ausgeschlossen, außer für das Grundstück, welches der Tennisanlage am nächsten steht (Kölner Ring 176). Dort sind geringfügige Überschreitungen der Richtwerte in den Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen auf etwa einem Drittel der Grundstücksfläche zu erwarten.

Durch Festsetzungen des Lärmpegelbereichs III vor den Ostfassaden des betroffenen Grundstücks wird eine Überschreitung der Lärmrichtwerte entgegengewirkt, so dass die zur Tennisanlage hin ausgerichteten Räume geschützt sind. Auf den Freiflächen ist die geringfügige Überschreitung der Lärmrichtwerte zu wenigen Zeiten an Sonn- und Feiertagen aufgrund der vorhandenen Gemengelage hinnehmbar. Die Immissionen liegen noch unter den Richtwerten eines Mischgebietes. Durch eine entsprechende Einfriedung des Grundstücks zur Tennisanlage hin mithilfe einer Mauer könnte auch diese Überschreitung noch unterbunden werden. Diese soll jedoch aus gestalterischen wie aus ökonomischen Gründen nicht festgesetzt werden, da durch eine entsprechende Ausrichtung der wesentlichen Aufenthaltsflächen wie Terrassen und Freisitze im Garten ein Schutz auch durch „architektonische Selbsthilfe“ gewährleistet werden kann.

Die nördliche Plangebietsgrenze bildet zugleich den Ortsrand von Lechenich, direkt angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 2.2-5. Aus diesem Grund ist eine Ortsrandeingrünung auf einem 2,50m breiten Streifen an der Grundstücksgrenze festgesetzt. Die bereits heute vorhandene Bepflanzung dieses Streifens sollte dabei beibehalten oder verdichtet werden.

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 intensiv genutzte Gartenbereiche. Die Bebauung der Fläche wird keine erheblich negativen Beeinträchtigungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, das Orts- und Landschaftsbild sowie anderer Schutzgüter erzeugen. Zur Eingriffsvermeidung sind im Bebauungsplan zeichnerisch Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dabei werden die randlichen Gehölzstrukturen als Ortsrandeingrünung in ihrem Bestand erhalten und ggf. ergänzt. 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.

Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden über das städtische Ökokonto geleistet. Um das vorhandene Kompensationsdefizit von 2.836 Biotopwertpunkten auszugleichen müssen 709 m² Laubwaldfläche auf der städtischen Ökokontofläche „Friesheimer Busch“ in Anspruch genommen werden.

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 Frühjahr 2013 durch eine fachkundige Person 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 3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 E. – Lechenich, Magdalenenweg, wurde mit dieser Begründung am 02.07.2013 vom Rat der Stadt Erftstadt als Satzung beschlossen.

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag



Stadtbaudirektor