

## **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 5 – 8. Änderung  
Erftstadt-Lechenich  
Amselweg

---

## BEGRÜNDUNG

---

### **Inhalt**

1. Ausgangslage, Planverfahren .....	1
2. Planzielsetzungen .....	1
3. Planinhalte - Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB .....	1
3.1 Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB.....	1
3.2 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauONRW .....	2
4. Flächenbilanz.....	2
5. Bodenordnung, Durchführungskosten .....	2
6. Verzicht auf förmliche Umweltprüfung sowie des Umweltberichtes.....	2

## **1. Ausgangslage, Planverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 5, E.-Lechenich, Amselweg ist seit dem 07.10.1968 rechtskräftig und umfasst einen wesentlichen Teil der östlichen Wohngebiete des Siedlungsschwerpunktes Lechenich. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet überwiegend „allgemeines Wohngebiet“ fest. Das Plangebiet ist größtenteils bebaut.

Der Geltungsbereich der 8. Vereinfachten Änderung umfasst das unbebaute Grundstück Gemarkung: Lechenich, Flur 30, Flurstück 1121 sowie das bereits bebaute Grundstück Gemarkung: Lechenich, Flur 30, Flurstück 761 zwischen dem Bussardweg 1 und dem Bussardweg 5. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im südwestlichen sowie nordöstlichen Änderungsbereich Baufenster (Baulinie, Baugrenze) für eine ein- bis zweigeschossige Bebauung fest. Zwischen den Baufenstern sind acht Stellplätze für PKW in Form von Garagen vorgesehen, die sich zum nordöstlichen Baufenster orientieren.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2. Planzielsetzungen**

Die Planänderung verfolgt die Zielsetzung den Grundstücken eine optimale Ausnutzung zuzuführen. Da die im Bebauungsplan festgesetzten Garagen, einschließlich des Garagenhofs, bisher nicht hergestellt wurden, sondern mittels Befreiungen bereits teilweise überbaut wurden, soll durch eine Änderung des Bebauungsplans der gesamte Änderungsbereich städtebaulich geordnet und eine Nachverdichtung im Sinne des Wohnbauflächenkonzepts ermöglicht werden (s.a. Anlage Bauungskonzept). Die im Zuge der Nachverdichtung entfallenden Stellplätze sollen auf das benachbarte südwestliche Grundstück (Gemarkung: Lechenich, Flur 30, Flurstück 1120) verlegt werden.

## **3. Planinhalte - Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

In den zeichnerischen Festsetzungen werden die bisher festgesetzten Garagen zurückgenommen und die bisherige Lücke in der überbaubaren Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) geschlossen. Die Grundflächenzahl wird dadurch nicht erhöht. Die Erweiterung des Baufensters stellt städtebaulich eine sinnvolle Form der Nachverdichtung dar.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der bisherigen Festsetzungen für den südwestlichen Bereich (WA1) auf zwei Geschosse ohne Dachgeschoss sowie für den nordöstlichen Bereich (WA2) auf ein Geschoss festgesetzt. Weiterhin wird für das WA1 folgende Gebäudehöhe festgesetzt:

105,49 m über NN.

### **3.1 Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB**

Zur Verminderung des Eingriffs wird festgesetzt, dass Garageneinfahrten, Stellplätze und Hofflächen nur mit teildurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugen oder Schotterrassen) offenfugig herzustellen sind. Damit soll einer Vollversiegelung der Flächen entgegengewirkt und die Bodenfunktionen wie die Versickerungseigenschaften geschont werden. Durch die Teilversiegelung soll auch der Bildung von Hitzeinseln entgegengewirkt werden.

### 3.2 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW

Die Vorgartenfläche bezeichnet die Grundstücksfläche zwischen der Grundstücksgrenze entlang der Straße und der straßenseitigen Gebäudekante. Die Vorgartenfläche soll nur auf das mindeste versiegelt werden, daher dürfen die Vorgartenflächen bis auf Zufahrten, Stellplätze und Hauseingänge nicht versiegelt werden. Die übrigen Flächen sind vollständig mit Vegetation in Form von Rasen- oder Staudenflächen und standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Durch die Vermeidung von versiegelten Flächen soll zum einen der Erhitzung der Flächen entgegengewirkt und somit zu einem besseren Klima während Hitzeperioden beigetragen werden. Zum anderen sollen die Flächen zur Niederschlagsversickerung zur Verfügung stehen und so der Vorgabe, das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern gefolgt werden. Zudem bieten vegetative Flächen Lebens- und Nahrungsraum für Insekten.

### 4. Flächenbilanz

Änderungsbereich	1204,60 m <sup>2</sup>	100%
Überbaubare Fläche	632,47 m <sup>2</sup>	53%
Nicht überbaubare Fläche	572,13 m <sup>2</sup>	47%

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze sowie Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO bestimmt. Auch wenn die überbaubare Grundstücksfläche anteilig die GRZ von 0,4 überschreitet, ist die GRZ von 0,4 im Zuge des Bauvorhabens einzuhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche gibt lediglich den Bereich an, in dem Gebäude zulässig sind.

### 5. Bodenordnung, Durchführungskosten

Eine Baulandumlegung gem. § 45 Baugesetzbuch ist nicht vorgesehen.

### 6. Verzicht auf förmliche Umweltprüfung sowie des Umweltberichtes

Nach § 13 Abs. 1 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
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

Bei der Änderung handelt es sich um eine bereits überplante Fläche, für die gegenüber dem geltenden Recht keine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) erforderlich ist. Damit sind die Beeinträchtigungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter als nicht oder wenig erheblich einzustufen; im Rahmen der Vereinfachten Änderung wird daher von einer Umweltprüfung gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Die 8. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, E. – Lechenich, Amselweg hat mit der Begründung gem. §13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis einschließlich 10.08.2020 öffentlich ausgelegen und wurde mit dieser Begründung am 09.09.2020 vom Rat der Stadt Erftstadt als Satzung beschlossen.

Erfstadt, den 14. 09. 2020

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag

*Seyfried*

(Seyfried)

(Leitung Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung)