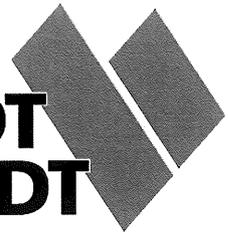


**STADT
ERFTSTADT**



Zusammenfassende Erklärung

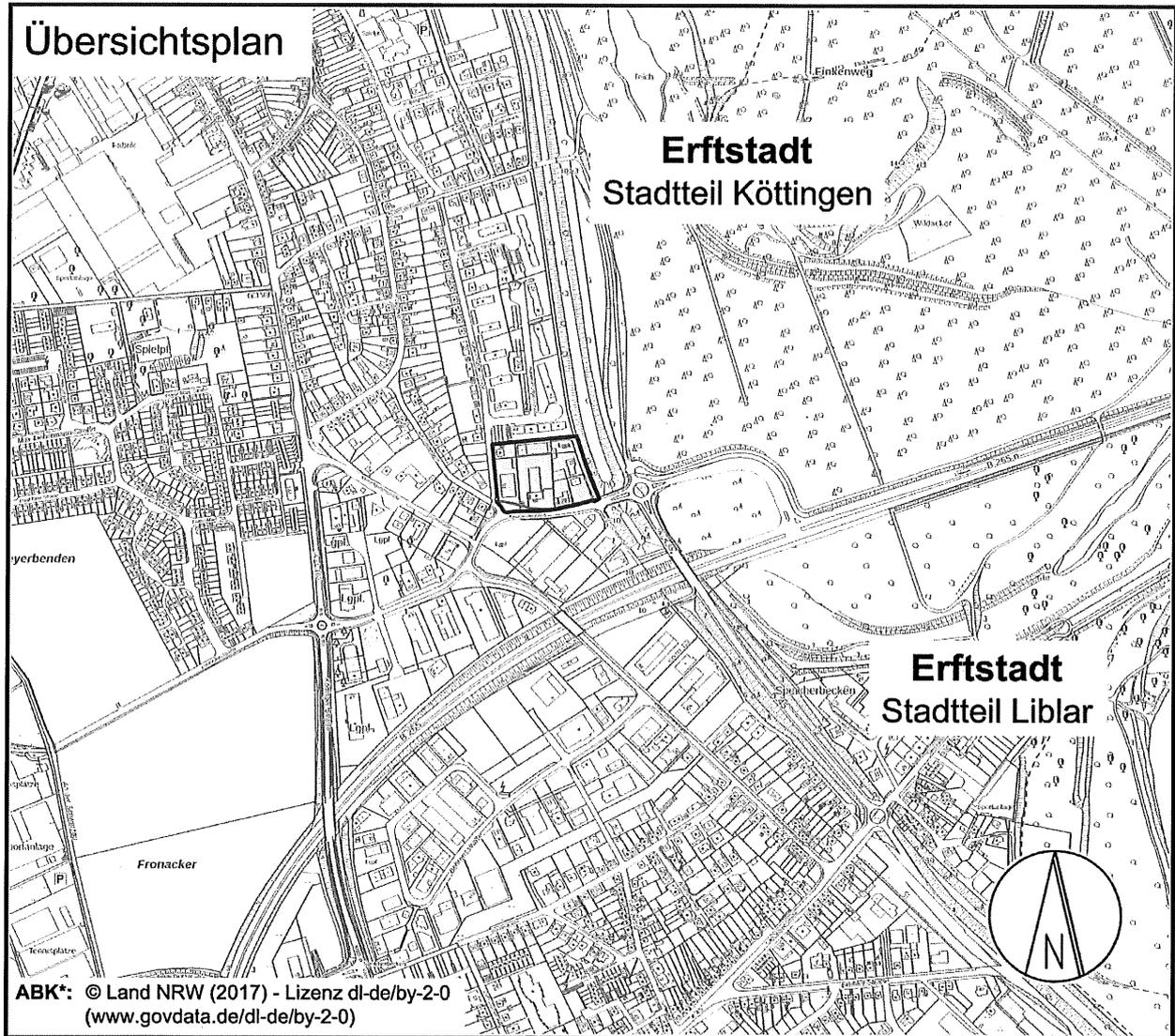
Bebauungsplan Nr. 55C

Erfurt-Köttingen

Am Giezenbach

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 55C, Erfstadt-Köttingen, Am Giezenbach



Inhalt:

1. Verfahrensablauf
2. Planzielsetzung
3. Prüfung der Planungs- bzw. Standortalternativen
4. Berücksichtigung der Umweltbelange
5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Erfstadt hat in seiner Sitzung vom 27.04.2016 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55C, E.- Köttingen, Am Giezenbach im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Versammlung erfolgte am 07.06.2018.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erfstadt hat in seiner Sitzung am 27.11.2018 den Beschluss über die Offenlage gefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.01.2019 bis einschließlich 04.02.2019.

Eine erneute eingeschränkte Offenlage fand in der Zeit vom 27.05.2019 bis 11.06.2019 statt.

Der Satzungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Erfstadt am 02.07.2019 gefasst. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB erfolgte am ~~03.02.2021~~

2. Planungszielsetzung

Die Tiefbaufirma Canönde betreibt auf dem Grundstück Am Giezenbach 27a ein Tiefbauunternehmen mit regelmäßigem LKW- und Baumaschinenverkehr. Auf den östlichen Nachbargrundstücken befindet sich neben ehemaligen und teilweise nicht mehr betriebenen Gewerbebetrieben je das Wohnhaus der (ehemaligen) Firmeninhaber. Die Wohnhäuser waren ursprünglich als Betriebsleiterwohnung genehmigt. Die Betriebe sind allerdings nicht mehr tätig. Aktuell werden sie, ebenso wie die westlich angrenzenden Grundstücke, zu Wohnzwecken genutzt.

Aus Platzgründen wird die Firma Canönde kurzfristig ihren Betrieb in den Wirtschaftspark Erfstadt verlagern, wodurch das Firmengrundstück für eine Umnutzung zur Verfügung steht.

Aufgrund der nördlichen und westlichen angrenzenden Wohnbauflächen ist eine Nutzung als Wohngebiet städtebaulich sinnvoll. Zudem besteht bei der Stadt Erfstadt erheblicher Bedarf an Wohnungen. Mit dem Bebauungsplan 55C soll nunmehr die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Um der großen Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen in Erfstadt gerecht zu werden, ist die Ausweisung eines Wohngebietes dringend geboten. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung und günstigen Lage zu Infrastruktureinrichtungen bietet sich das Plangebiet sehr gut zu Wohnzwecken an. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum wird durch die Tendenz zur Abnahme der Haushaltsgrößen weiter gestärkt.

3. Prüfung der Planungs- und Standortalternativen

Eine Alternativplanung zum Bebauungsplan 55C wäre der Verzicht auf die Aktivierung dringend benötigter Wohnbauflächen in Erfstadt-Köttingen gewesen. Das dort ansässige Tiefbauunternehmen konnte an dem vorhandenen Standort aus Emissions- und

Platzgründen seinen Betrieb nicht fortsetzen. Eine Verlagerung des Betriebes war daher unvermeidbar. Die Änderung der Fläche in einen Wohnstandort stellt eine Verbesserung der städtebaulichen Situation für die nördlich und westlich angrenzende vorhandene Wohnbebauung dar und ist städtebaulich wesentlich günstiger, als die Fläche einer alternativen Gewerbenutzung zuzuführen. Im städtebaulichen Bild ergibt sich zudem eine gestalterische Verbesserung, da die neu zu errichtende und (teilweise) begrünte Lärmschutzwand und die dahinter angeordneten Wohngebäude einen erheblich ansehnlicheres Bild des Ortszuganges an dieser Stelle bilden.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

In einem beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden, wenn erstens die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und zweitens keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung wurde vom Büro für Landschaftsarchitektur Sven Berkey erstellt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag besagt, dass unter Einhaltung der genannten Vorgaben für planungsrelevante Arten bei der Realisierung des Vorhabens bzw. der Bebauung keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen stehen der Planung nicht entgegenstehen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen durch die Wohnbauflächenentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und im Rahmen sachgerechter Abwägung die Wohnbauflächenentwicklung als hinnehmbar anzusehen ist.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (gem. § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch) vorgetragene Stellungnahmen bzw. Äußerungen wurden wie folgt aufgenommen und gewertet:

In der Öffentlichen Versammlung sowie im Zuge der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden Fragen und Anregungen sowie Bedenken vorgetragen, die im Wesentlichen

- Lärm / Lärmschutzwand
- Verkehr (Verkehrsführung, -emissionen)
- Wertminderung
- Beeinträchtigung der angrenzenden Gewerbebetriebe

betreffen.

Den Bedenken zur Schallbelastung wurde durch entsprechende gutachterliche Untersuchungen sowie Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit (Sichtdreieck) wurde der Einmündungsbereich der Planstraßen in die Straße Am Giezenbach überarbeitet. Den Bedenken gegen die geplante Verkehrsführung im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanentwurfs wurde mit der Anpassung der Verkehrsfläche und den damit verbundenen Änderungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Grünfläche zugunsten des betroffenen Grundstücks entsprochen sowie eine erneute eingeschränkte Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die von den folgenden Behörden und Sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Planverfahren (Beteiligungen gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vorgetragene Anregungen und Hinweise wurden soweit bebauungsplanrelevant berücksichtigt:

- Rhein-Erft-Kreis (Darstellung von Sichtdreiecken, Festsetzung über Bepflanzung des Lärmschutzwalls, Hinweis zum Erhalt des Gehölzbestandes, Hinweis zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung im Baugenehmigungsverfahren, Hinweis zu Bodenuntersuchungen, Hinweis zur Wasserschutzzone IIIB)
- Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen (Hinweis zur Erdbebenzone)
- Landesbetrieb Straßenbau NRW (Kennzeichnung des Abstandes zwischen Lärmschutzwand und Fahrbahnrand, Ausschluss von Werbeanlagen, Hinweis zu Richtlinien zur Bepflanzung und Verkehrsemissionen)

Erftstadt, den 08.02.2021