



zusammenfassende Erklärung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 159.1. 1. Änderung
Erfstadt-Konradsheim
Jahnshof

Inhalt

| | |
|--|---|
| 1. Verfahrensablauf..... | 2 |
| 2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung..... | 2 |
| 3. Plangebietsbeschreibung | 3 |
| 4. Berücksichtigung der Umweltbelange | 4 |
| 5. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung | 4 |
| 6. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung | 5 |
| 7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 6 |

1. Verfahrensablauf

| | |
|---------------------|--|
| 27.04.2016 | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB |
| 16.04. - 17.05.2018 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB |
| 03.07 - 24.07.2018 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB |
| 29.10. - 28.11.2019 | Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB |
| <u>09.09. 2020</u> | Satzungsbeschluss |

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und die Bebauung einer Pflegeeinrichtung, einer Seniorenwohnanlage und einer Hotelanlage sowie für Wohneinheiten im betreuten Wohnen und kleine Geschäfte (z.B. Apotheke, Frisör, Kosmetik) geschaffen. Der westliche Bereich des Plangebietes (Wohnen und Hotel) wurde als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, während der östliche Bereich in zwei sonstige Sondergebiete (SO 1 und SO 2) gemäß § 11 BauNVO aufgeteilt wird.

Für den westlichen Teilbereich musste im Parallelverfahren die 17. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden. Der östliche Teilbereich wurde auf Grundlage der gültigen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Das vorhandene Speichergebäude soll erhalten bleiben. Es hat eine Traufhöhe von ca. 8,50 m und eine Firsthöhe von ca. 16,50 m. Hier sind zukünftig hauptsächlich Wohnnutzungen in unterschiedlichen Formen (z.B. betreutes Wohnen) vorgesehen.

Die allgemeinen Ziele des Bebauungsplans werden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes getroffen. Hierbei werden insbesondere,

- überbaubare Grundstücksflächen,
- Kubatur der Gebäude,
- Höhenabwicklung,
- Erschließung,

betrachtet.

Im Besonderen wurde auf die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude in Bezug auf den großformatigen Baukörper des Speichergebäudes als auch auf die teilweise kleinteilige Bebauung im Umfeld des Plangebietes, insbesondere an der Frenzenstraße, Bezug genommen. Daher wurde eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen, die an markanten Punkten um ein drittes Geschoss ergänzt wurde.

Ziel des vorhabenbezogenen Teiles dieses Bebauungsplanes war die Sicherung des Fassadenablaufes sowie die Lage und Gestaltung der Außenflächen und der Nachweis, dass für die geplanten Nutzungen ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Hierbei müssen die geplanten Stellplätze hauptsächlich in Tiefgaragen realisiert werden.

Die Größe der Tiefgaragen wurde für den Rechtsplan mit großzügigem Spielraum aus dem Vorhaben und Erschließungsplan übernommen, um im Rahmen der Baugenehmigung ausreichend Bewegungsfreiheit für die Herstellung einer funktionsfähigen Tiefgarage zu gewährleisten.

Ähnlich verhält es sich mit den Baugrenzen und den Gebäudehöhen. Bei den Baugrenzen wurde zum einen, um die Übersichtlichkeit des Rechtsplanes zu gewährleisten, nicht jeder architektonische Rücksprung des Vorhaben- und Erschließungsplanes übernommen. Zum anderen wurde somit die Möglichkeit geschaffen, bei Änderungen des zukünftigen Gebäudes, nicht effektive Rücksprünge ohne ein Bauleitplanverfahren auszugleichen.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Konradsheim. Nördlich grenzt die Golfanlage Konradsheim an. Ein zentraler Ort dieser Golfanlage ist die Burg Konradsheim. Hierbei handelt es sich um eine spätgotische Wasserburg in außergewöhnlich guter und originaler Erhaltung, die dem Plangebiet im Norden direkt gegenüberliegt. Diese Burg war und ist weitergehend zentraler Mittelpunkt des gesamten Ortes, historisch und wirtschaftlich (touristisch sowie für Feierlichkeiten genutzt) ein bedeutendes Bauwerk. Für die Planung galt im Umfeld der Burg der Umgebungsschutz.

Im Westen und Süden entlang der Frenzenstraße schließt die Bebauung der Ortslage Konradsheim an. Diese ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, in die landwirtschaftliche und gewerbliche Bebauung ohne städtebauliche Steuerung integriert wurde. Im Osten wird das Plangebiet des Bebauungsplanes durch den Rotbach begrenzt. Das Plangebiet wird von Süden nach Norden vom Lechenicher Mühlengraben durchquert, der durch Menschen angelegt wurde.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu dem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchgeführt. Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt. Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden die nachfolgenden Gutachten und Untersuchungen erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 159.1 1. Änderung Erfstadt Konradsheim „Jahnshof“, Kramer Schalltechnik GmbH, Stand 29.05.2019
- 1. Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 159.1 1. Änderung Erfstadt Konradsheim „Jahnshof“ (Gutachten Nr. 18 02 011/01 vom 27.08.2019), Stand 27.02.2020
- Artenschutzbeitrag Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, Stand 02.08.2019
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, Stand 26.07.2019
- Verkehrsuntersuchung Jahnshöfe Erfstadt-Konradsheim, Lindschulte+Kloppe Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 09.08.2019
- Entwässerungsstudie Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 159.1, 1. Änderung in Erfstadt-Konradsheim „Jahnshof“, Stand August 2019
- B-Plan Jahnshof in Erfstadt-Konradsheim: Baugrund-, altlasten- und versickerungstechnische Untersuchungen, PJK GmbH, Stand 23.02.2010
- Rückbau- und Entsorgungskonzept für Teilbereiche des Jahnshof Erfstadt-Konradsheim, PJK GmbH, Stand 17.02.2010

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingereichten Anregungen wurden eingehend geprüft und in die Abwägung eingestellt. Folgende Themen waren die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen:

- Verkehr (insbesondere Kreisverkehre)
- ruhender Verkehr / Anlieferung
- Schallschutz
- Lage eines neuen Dorfplatzes
- Bauhöhen
- Erhalt des Gebäudebestandes an der Frenzenstraße
- Formales

Von der Möglichkeit, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 5 Personen fristwährend Gebrauch gemacht. Eine Stellungnahme

wurde nach Fristende eingereicht. Auch diese Stellungnahme wurde einer Prüfung und Abwägung zuteil, da der geschilderte Sachverhalt einer näheren Prüfung bedurfte.

Im Rahmen der Offenlage wurden keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht.

Der Überwiegende Teil dieser Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Folgenden Anregungen die bebauungsplanrelevant waren konnte nicht gefolgt werden:

- Lage eines neuen Dorfplatzes
- Verringerung der Gebäudehöhen,
- Erhalt des Gebäudebestandes an der Frenzenstraße

Die Gründe der Ablehnung dieser Anregungen sind den Abwägungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 zu entnehmen.

6. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben 26 geantwortet. Von diesen 26 Antworten bedurften insbesondere vier Antworten der weiteren Abstimmung.

- Rhein-Erft-Kreis 70/10 Amt für Umweltschutz und Kreisplanung zum Arten-, Naturschutz und zur Landschaftspflege, zum Hochwasserschutz, zum Immissionsschutz, zum Straßenbau und Verkehr
- Straßen.NRW. Regionalniederlassung Vile - Eifel zur Auslastung und Gestaltung des bestehenden Straßennetzes
- NABU Kreisverband Rhein - Erft, zu den allgemeinen Umweltauswirkungen
- LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, zum Untersuchungsstand der vermuteten Bodendenkmäler

Im Rahmen der Abstimmung wurden zu den zuvor genannten Themen die unter Punkt 4 genannten Gutachten erstellt soweit sie nicht vorhanden waren.

Im Rahmen der Offenlage wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren erneut beteiligt. Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben 31 geantwortet. Von diesen 31 Antworten bedurften insbesondere drei Antworten der weiteren Abstimmung:

- Rhein-Erft-Kreis 70/10 Amt für Umweltschutz und Kreisplanung zum Arten-, Naturschutz und zur Landschaftspflege, zum Hochwasserschutz, zum Immissionsschutz, zum Straßenbau und Verkehr

- Straßen.NRW. Regionalniederlassung Vile - Eifel zur Auslastung und Gestaltung des bestehenden Straßennetzes
- LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, zum Untersuchungsstand der vermuteten Bodendenkmäler

Im Rahmen dieser weiteren Abstimmung wurden das Schallschutzgutachten und die Entwässerungsstudie ergänzt. Des Weiteren wurde der Bereich der Sondergebiete einer ergänzenden und abschließenden archäologischen Untersuchung unterzogen.

Durch die Abstimmungen die nach der Offenlage erfolgten wurden Änderungen und Ergänzungen in den Planunterlagen vorgenommen (siehe. Kapitel 1.1 der Begründung). Die vorgenommenen Änderungen berührten nicht die Grundzüge der Planung und hatten keinen Einfluss auf nachbarliche Interessen und waren mit den öffentlichen Belangen vereinbar (siehe. Kapitel 1.2 der Begründung). Daher war eine erneute Offenlage nicht notwendig.

Weitergehende Regelungen, die nicht im Rahmen der Erarbeitung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt werden konnten, wurden im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

Der detaillierte Umgang mit den abgebenden Anregungen ist den Abwägungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 beziehungsweise gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu entnehmen.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich hier um eine Bebauungsplanänderung handelt die insbesondere im Bereich der Sondergebietsflächen aus der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt wurde, kamen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des durch Bekanntmachung in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 159.1. - Jahnshof - 1. Änderung in Erftstadt - Konradsheim, dem der Rat der Stadt Erftstadt am 03.09.2020 als Satzung beschlossen hat.

Erftstadt, den

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag



(Lippich)
(Seyfried)

(Leitung Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung)