

Begründung zur 1. Vereinfachten Änderung

Bebauungsplan Nr. 5C
Erftstadt-Lechenich
Bussardweg

Begründung

1 Plangebiet

Der Geltungsbereich der 6. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Erftstadt-Lechenich, Amselweg, und der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5C, Erftstadt-Lechenich, Bussardweg, umfasst die bebauten Grundstücke zwischen dem Bussardweg 10 und dem Bussardweg 9 und liegt zwischen dem Bussardweg und der Bonner Straße.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2 Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 5, Erftstadt-Lechenich, Amselweg, ist seit 1968 rechtskräftig und umfasst einen wesentlichen Teil der östlichen Wohngebiete des Siedlungsschwerpunkts Lechenich. Der südliche Teil des Bebauungsplanes wurde in einem Teilbereich entlang der Bonner Straße mit dem Bebauungsplan Nr. 5C im Jahr 1973 geändert.

Die Gebiete sind zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut.

Für die Bebauungsplangebiete ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Baunutzungsverordnung (1962/1968) festgesetzt. Die entsprechenden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 5 entlang der Bonner Straße sowie des Bebauungsplanes Nr. 5C sind aufgrund ihrer Baustruktur sowie der Lage und überwiegenden Erschließung der Gebäude im städtebaulichen Zusammenhang, begrenzt durch die Straßen An der Vogelrute und Kölner Ring, zu betrachten.

Im Bereich der Vereinfachten Änderungen gelten nach rechtskräftiger Bauleitplanung bisher unterschiedliche Festsetzungen bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse, der Bauweise, der Geschossflächenzahl, der Grundflächenzahl und der zulässigen Dachneigungen, wobei im wesentlichen die bereits bei der seinerzeitigen Planaufstellung vorhandene Bebauung entsprechend berücksichtigt wurde. Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung wird durch eine überwiegend zweigeschossige Bebauung geprägt.

3 Planungszielsetzung

Die bei der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 5C zu berücksichtigende „Anbauverbotszone“ von 20m entlang der B 265 bestimmt bis heute die Lage und Zuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bonner Straße.

Zwischenzeitlich ist nach dem Bau der B 265n (südliche Ortsumgehung von Lechenich) die Bonner Straße zur Stadtstraße abgestuft, wodurch die Anbauverbotszone keine Anwendung mehr findet. Der „Wegfall“ der Anbauverbotszone bietet somit die Möglichkeit, die Bebauung bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bonner Straße städtebaulich neu zu ordnen.

In Fortführung der bereits im Zuge der Bonner Straße eingeleiteten umfangreichen städtebaulichen und verkehrlichen Neuordnungsmaßnahmen (Umbau der Bonner Straße, Bebauungsplan Nr. 148 etc.) soll daher mit der vereinfachten Änderung die planungsrechtliche Grundlage zur städtebaulichen Aufwertung und Konsolidierung der bisherigen

Situation, welche im wesentlichen durch eine inhomogene und „nichtstädtische“ Bebauung entlang der Bonner Straße geprägt ist, geschaffen werden. Die Vereinfachte Änderung wird, entsprechend orientiert an der städtebaulichen Bedeutung und Funktion (Ortseingangssituation) dieses Bereichs, ein weiterer wichtiger Baustein für die künftige bauliche Entwicklung entlang der Bonner Straße sein.

Die Vereinfachte Änderung entspricht darüber hinaus dem bekundeten Bauinteresse von Grundstückseigentümern. Es handelt sich hierbei um eine geplante Gebäudeaufstockung (von bisher ein- auf zweigeschossig) auf den Grundstücken Bussardweg 10/Bonner Straße 101 und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Bonner Straße 103. Mit der Vereinfachten Änderung kann diesen Bauabsichten entsprochen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Erftstadt-Lechenich, Amselweg, und des Bebauungsplans Nr. 5C, Erftstadt-Lechenich, Bussardweg, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; im wesentlichen beinhaltet die vorliegende Änderung die städtebauliche Anpassung der Geschossigkeit an den bereits vorhandenen umgebenden Bestand sowie eine „redaktionelle“ Verschiebung der Bauflächen in Richtung Bonner Straße aufgrund des Wegfalls der Anbauverbotszone (s.o.).

4 Planinhalte

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, mittels Festsetzung einer einheitlichen Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Dachneigung entlang der Bonner Straße eine den Ortseingang prägende Wohnbebauung zu erreichen.

In der Vereinfachten Änderung ist dazu als Art der baulichen Nutzung, wie bisher, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung (als Höchstmaß) und der Grundflächenzahl von 0,4. Darüber hinaus ist, bis auf den östlichen Planbereich, in dem bereits eine geschlossene Bebauung realisiert ist, offene Bauweise festgesetzt.

Die durchgehende zweigeschossige Bauweise orientiert sich zum einen an der bereits überwiegend vorhandenen Baustruktur, zum anderen wird damit der Übergang zum dreigeschossigen Gebäude westlich angrenzend an das Plangebiet moderater und somit das städtebauliche Gesamtbild insgesamt homogener gestaltet.

Für ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild ist weiterhin die Gebäudehöhe (als Höchstmaß der Firsthöhe mit 10,00 m über der angrenzenden Straße Bussardweg) und zusätzlich die Dachneigung (zwischen 30° – 35°) festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Firsthöhe, der Dachneigung und der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Grundflächenzahl (0,4) wird die Geschossflächenzahl hinfällig und nicht mehr festgesetzt.

Die Garagenzufahrten von der Bonner Straße sind so angelegt, dass eine städtebaulich geordnete und einheitliche Erschließung entsteht und die Verkehrssicherheit durch deren Bündelung gewährleistet ist.

Die überbaubare Fläche ist in Richtung Bonner Straße bis auf einen Abstand von 5,00 m (zur äußeren Begrenzung der Verkehrsfläche) ausgeweitet bzw. festgelegt und an den Straßenverlauf des Bussardwegs angeglichen. Es wird so eine flexible Stellung der Gebäude gewährleistet, wodurch die Gebäude sowohl entlang der Bonner Straße als auch entlang des Bussardwegs positioniert werden können. Es entsteht die Möglichkeit, entlang der Bonner Straße zusätzliche Bauflächen in Anspruch zu nehmen und entsprechend der vorgesehenen Festsetzungen zu bebauen.

Im Bereich der bebauten Grundstücke: Bussardweg 10/Bonner Straße 101 und Bussardweg 17/Bonner Straße 103 sind die überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund der Ergebnisse der bisherigen Bürgerbeteiligung während der Vorentwurfsplanung explizit festgesetzt; der gewählte Abstand der Baugrenzen von 7m zu den nördlichen nachbarlichen Grundstücksgrenzen gewährleistet eine über das bauordnungsrechtlich vorgegebene Maß (§ 6 Bauordnung NRW) hinausgehende ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie den nachbarlichen Wohnfrieden (Sozialabstand).

5 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach § 13 (1) BauGB 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 eine bereits überplante Fläche, für die gegenüber dem geltenden Recht keine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) vorgenommen wird. Die Änderung der Geschossigkeit in Teilbereichen des Plangebietes wird keine negativen Effekte auf das Orts- und Landschaftsbild erzeugen.

Damit sind die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter als nicht oder wenig erheblich einzustufen; von einer Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe nach § 3 Abs.3 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die 6. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Ertftstadt-Lechenich, Amselweg und die 1. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 5C, Ertftstadt-Lechenich, Bussardweg, hat mit dieser Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom *12.8.09* bis *11.9.09* einschließlich öffentlich ausgelegen.

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag


(Wirtz)

Stadtbaudirektor