

Begründung

Bebauungsplan Nr. 92
Erftstadt-Lechenich
West

BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen

1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt weist für das Plangebiet Wohnbaufläche - **W** aus. In einem vorgezogenen Verfahren wurde mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplans diese Fläche von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert.

Des weiteren wurde ein Siedlungsschwerpunkt - **SSP** dargestellt.

Für das Plangebiet liegt z.Zt. der seit dem 21.03.1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 92 vor.

Mit einem formellen Verfahren nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch soll dieser Bebauungsplan mit der vorliegenden Planung geändert werden.

1.2 Geltungsbereich und Plangebietsgröße

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Herriger Straße (L 263), im Osten durch das vorhandene Wohngebiet an der Straße "Kleine Jüch", im Süden durch die Erper Straße (B 265) und durch Feldfluren im Westen begrenzt.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Plandarstellung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,9 ha.

1.3 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage Lechenich in der Stadt Erftstadt. Es wird im Norden durch die Herriger Straße L 263 und im Südosten durch die Erper Straße B 265 tangiert. Diese klassifizierten Straßen verlaufen außerhalb der Ortsdurchfahrt. Das Gelände ist mit einem landwirtschaftlichen Gebäude bebaut. Ansonsten werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Die im Osten angrenzende Wohnbebauung "Kleine Jüch" wird durch ein- und zweigeschossige Einfamilienheime geprägt.

2. Zielsetzung

Der Bebauungsplan soll der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen.

Mit dem Bebauungsplan werden dringend benötigte Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Wohnbedürfnisse entwickelt. Hierbei liegt ein Schwergewicht auf der flächensparenden Einfamilienhausbebauung und dem Geschößwohnungsbau.

Die Entwicklung des Gebietes für eine Wohnnutzung erscheint entsprechend der in der Umgebung eingeleiteten Entwicklung zweckmäßig. Dabei soll sich die künftige Wohnnutzung in Art und Maß an der umgebenden Bebauung orientieren.

Die Planung wurde im Hinblick auf eine abschnittsweise Realisierung erstellt.

Ein weiterer Aspekt ist die Integration ökologischer Belange, um zum einen ein durchgrüntes Wohngebiet und zum anderen einen ökologisch wirksamen Siedlungsrand auszubilden. Somit trägt die Planung den geänderten Anforderungen an die verschiedenen Wohnbedürfnisse und ökologischen Forderungen Rechnung.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet - **WA** festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden entsprechend den Darstellungen der 26. Flächennutzungsplan-Änderung dringend benötigte Wohnbauflächen bereitgestellt. Die östlich angrenzende Nutzung entspricht gemäß BauNVO ebenfalls in ihrer Gebietsart einem Allgemeinen Wohngebiet, so daß mit der Planung die vorhandene Situation aufgenommen, weitergeführt und zur freien Landschaft zu einem vorläufigen Abschluß gebracht wird.

Entsprechend der Zielsetzung, dringend benötigte Wohnbaufläche in Lechenich bereitzustellen, sind die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 1	Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 3	Anlagen für Verwaltungen

nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die Baugebietsfläche für eine überwiegende Wohnnutzung festgeschrieben. Mögliche Beeinträchtigungen, die durch die oben genannten Nutzungen (z.B. Kfz-Verkehr) entstehen, können darüber hinaus vermieden werden.

Des weiteren werden die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 4	Gartenbaubetriebe
Nr. 5	Tankstellen

aufgrund ihres zu hohen Flächenanspruchs und der zu erwartenden Störungen ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Entsprechend § 17 (1) BauNVO ist im gesamten Plangebiet eine GRZ von 0,4 zulässig. Die Festsetzung erfolgt im Hinblick auf eine ökonomische, am Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden orientierte Nutzung des Baugebiets.

In den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.2 wird festgesetzt, daß gemäß § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundfläche für die unter § 19 (4) Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu 25 % überschritten werden darf.

Im Hinblick auf die hohe Verdichtung des Plangebietes ist es Zielsetzung, die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Eine 50%-Überschreitung, wie die BauNVO es ohne weitere Regelungen des Bebauungsplans zuläßt, würde eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion bedeuten.

In den an die vorhandenen Wohngebiete (Straße "Kleine Jüch") angrenzenden Bauflächen sowie im südlichen Bauabschnitt wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. In den übrigen Bereichen wird eine maximale Zweigeschossigkeit ausgewiesen.

Ergänzt wird diese Festsetzung durch die Ausweisung von Bauhöhen, entsprechend der Textlichen Festsetzungen Punkt 1.2.2. Die dort angegebenen Bauhöhen lassen einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu.

Durch die Staffelung der Geschossigkeit werden Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete vermieden, und das städtebauliche Erscheinungsbild wird zur Ortsrandlage hin geprägt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingefaßt. Die Dimensionierung dieser Flächen gibt für die Bebauung ausreichend Gestaltungsspielraum.

Östlich der HAUPTerschließungsstraße ist überwiegend die Bauweise Einzel- und/oder Doppelhäuser vorgesehen. Damit wird die in der "Kleinen Jüch" vorherrschende Einfamilienhausbebauung aufgenommen.

Entlang des westlichen Plangebietsrandes und an einer Stelle am mittleren Grünzug wird geschlossene Bauweise festgesetzt, um hier sowohl Geschoßwohnungsbau als auch eine Reihenhausbauweise zu ermöglichen.

3.4 Verkehrsflächen

Das Gebiet ist über die Herriger Straße (L 263) und die Erper Straße (B 265) erschlossen. Obwohl es sich um klassifizierte Straßen handelt, hat der Baulastträger einer Verbindung dieser beiden Straßen über eine HAUPTerschließung zugestimmt. Derzeit sind die Planungen für die Ortsumgehung Lechenich für den südlichen Abschnitt der B 265 - Erper Straße fortgeschritten, so daß davon ausgegangen werden kann, daß diese Straße im Bereich der Anbindung in absehbarer Zeit zur Gemeindestraße abgestuft wird. Die Einhaltung eines 20 m breiten Schutzstreifens ist nicht erforderlich. Die HAUPTerschließungsstraße des Plangebietes bindet über Kreisverkehre an die übergeordneten Straßen an und definiert so den westlichen Ortseingang von Lechenich an den beiden übergeordneten Straßen. Die HAUPTerschließung hat einen Regelquerschnitt von 8,50 m. Voraussichtlich wird die Fahrbahn eine Breite von 5,50 m und die beiden Fußwege einen Querschnitt von 1,5 m haben. An einigen Stellen wird der Querschnitt um 2,0 m für Parkplätze aufgeweitet.

Die Erschließung der weiteren Innenbereiche erfolgt von dieser HAUPTerschließung aus mit angehängten Erschließungsringen bzw. -stichen.

Die Ring- bzw. Stichstraßen haben als Anliegerstraßen eine Breite von 6,0 m, die verkehrsberuhigt und geschwindigkeitsdämpfend ausgebaut werden sollen. An den Enden der Stichstraßen sind Wendemöglichkeiten vorgesehen. Die Dimensionierung erfolgt im Hinblick auf die für Müllfahrzeuge notwendigen Wendeflächen.

Einige Wohngebäude werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (s.a. Pkt. 3.5) erschlossen, die unmittelbar an die Erschließungsringe anbinden.

Innerhalb des Plangebietes liegen zwei Wirtschaftswegen. Der nördliche wird im Bereich des Grünzuges abgebunden, da die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung durch eine Wohnbaunutzung überplant ist. Der Teilabschnitt dieses Weges, der die westlich angrenzende Fläche erschließt sowie der südliche Wirtschaftsweg werden in der ursprünglichen Lage und Ausdehnung planungsrechtlich abgesichert.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes liegen zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL), die im einzelnen beziffert und in den Textlichen Festsetzungen Pkt. 1.6 dargelegt sind.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1

Das **GFL 1** zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger stellt die Erreichbarkeit sicher. Eine Erschließung über eine Straßenverkehrsfläche wird aufgrund der geringen Anzahl von maximal zwei Gebäuden für nicht erforderlich gehalten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2

Das **GFL 2** beinhaltet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger. Damit wird sichergestellt, daß Ver- und Entsorgungsfahrzeuge den Innenbereich erreichen können. Die künftigen Bewohner können die gemeinsame Erschließungsseite als einen Teil der Wohnanlage gestalten.

Des weiteren enthält es ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, so daß der Spielplatz fußläufig an das Baugebiet angeschlossen ist.

3.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Bebauungsplan ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation planungsrechtlich ausgewiesen. Dieser Transformator ist zur Erschließung des Wohngebietes notwendig. Die Erreichbarkeit dieser Anlage ist aufgrund ihrer Lage unmittelbar entlang der Haupteerschließungsstraße gesichert.

3.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) BauNVO sind ausgeschlossen, da sie ebenfalls das städtebauliche Erscheinungsbild stören und die ökologische Situation aufgrund der hohen Verdichtung nachhaltig beeinträchtigen würden.

3.8 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und Parkanlage

Im zentralen Bereich an dem gliedernden Grünzug ist ein Kinderspielplatz festgesetzt. Aufgrund der Lage ist die Fläche sowohl für den nördlichen Bauabschnitt, wie auch für den mittleren Teil gut zu erreichen. Der Kinderspielplatz wurde so angeordnet, daß eine Gefährdung der spielenden Kinder durch den motorisierten Verkehr nicht zu erwarten ist.

Der Spielplatz ist in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage integriert.

Insgesamt trägt die Fortführung der nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten "Grünkeile" (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Pkt. 1.5.2 d. textl. Festsetzungen), somit zur Durchgrünung des Wohngebietes wesentlich bei; entsprechende Anpflanzungsfestsetzungen stärken seine ökologisch wirksame Anlage.

3.9 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entsprechend dem ökologischen Fachbeitrag (s. Pkt. 3.11) werden zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Klimas und des Landschaftsbildes Fassadenbegrünungen und Gehölzanpflanzungen festgesetzt. Damit wird insgesamt eine objektiv nachvollziehbare und gerechte "Verteilung" von Anpflanzungsfestsetzungen auf das gesamte Plangebiet erreicht; der Verteilungsmaßstab basiert auf einer gleichmäßigen "Belastung" aller Baugrundstücke.

Die festgesetzte Fassadenbegrünung zielt im wesentlichen auf die Verbesserung der mikroklimatisch-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich ab.

Bei fachgerechter Ausführung - der Untergrund (Wandhaut) muß riß- und spaltenfrei sein - ist eine Bauschädigung auszuschließen; eine regelmäßige Kontrolle der Fassaden als Vorsorge gegen evtl. Bauschäden ist zu empfehlen.

Da es sich im vorliegenden Fall um ein Neubaugebiet handelt und die Gebäude somit nach den geltenden anerkannten Regeln der Bautechnik errichtet werden, ist nicht von einer Gefährdung der Bausubstanz auszugehen; der Katalog der entsprechenden Pflanzenliste gibt dem Bauherrn einen ausreichenden Spielraum zur individuellen Fassadenbegrünung.

3.10 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Realisation der Planung entstehen Eingriffe in bisher unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zur Minimierung und zum Ausgleich der entstehenden Versiegelungen sind entsprechend dem ökologischen Fachbeitrag folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ortsrandeingrünung

Die festgesetzte sammelzugeordnete Ausgleichsfläche dient im Verbund mit den Anpflanzungsfestsetzungen (Pkt. 3.9) der Vernetzung des Plangebietes mit der "freien" Landschaft (s. auch Pkt. 6). Gleichzeitig wird damit eine Neugestaltung des Landschaftsbildes am Siedlungsrand von Lechenich erreicht.

- Versickerungsmulde

Die u.a. zur Kompensation des Eingriffs durch Verkehrsflächen festgesetzte Versickerungsmulde dient im wesentlichen dem Ausgleich des Eingriffs in das Boden- und Wasserdarbotspotential.

3.11 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der nachfolgende ökologische Fachbeitrag dient der Darstellung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten des Plangebiets, der Bewertung der Eingriffe und der Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Im Rahmen des Fachbeitrages wurde der Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Biotoppotential berechnet. Demnach ergibt sich unter der Voraussetzung, daß die Kompensation für den Eingriff in das Biotoppotential auf einer Ackerfläche erfolgt, je nach Qualität der Kompensationsmaßnahme rein rechnerisch ein Kompensationsbedarf von 17.878 m² (bei Biotopwertstufe 5), 22.348 m² (bei Biotopwertstufe 4) und 29.797 m² (bei Biotopwertstufe 3). Dabei sind 13.002 qm (in Wertstufe 5) Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch Wohnbebauung und 4.876 qm (in Wertstufe 5) Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch Öffentliche Verkehrsflächen.

Der Verursacher eines Eingriffs ist jedoch nicht nur zum Ausgleich der Eingriffe in das Biotoppotential verpflichtet. Er ist gemäß § 8 (2) BNatSchG dazu verpflichtet sämtliche unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb einer zu bestimmen Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist gemäß § 8a BNatSchG in Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

In diesem Sinne ist der oben genannte Ausgleichsbedarf für die Eingriffe durch Wohnbebauung und Verkehrsflächen in das Biotoppotential als Richtwert zu sehen. Dienen die aus dem Eingriff in das Biotoppotential entwickelten Kompensationsmaßnahmen gleichzeitig dem Ausgleich der Eingriffe in die anderen Schutzgüter, ist dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild genüge getan. Ansonsten sind zusätzliche Maßnahmen vorzusehen, die zur Kompensation der Eingriffe in die anderen Schutzgüter beitragen.

Die nach Abwägung gemäß § 1 BauGB durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen sollen auf den öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlagen und Spielplatz, den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und auf den privaten Baugrundstücken durch Anpflanzungsfestsetzungen erfolgen.

In den textlichen Festsetzungen sind die konkret durchzuführenden Maßnahmen festgesetzt und zugeordnet. Bei der Zuordnung wird zwischen sammelzugeordneten Ausgleichsflächen (öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), nicht sammelzugeordneten Ausgleichsflächen (öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken (Anpflanzungsfestsetzungen) und Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlagen und Spielplatz unterschieden.

Nach Abwägung gemäß § 1 BauGB sind für den Ausgleich der Eingriffe durch die Wohnbebauung folgende Maßnahmen festgesetzt:

Als Kompensation des Eingriffs durch Wohnbebauung werden auf 15% der Wohnbauflächen, das sind 9.228 m², Pflanzvorschriften gem. §9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen neben der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt gleichzeitig einer städtebaulich gewünschten guten Durchgrünung des Plangebiets.

Am westlichen Rand des Plangebiets wurde auf einer 7.530 m² großen, sammelzugeordneten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" eine Ortsrandeingrünung gem. §9 (1) Nr.15 BauGB und §9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzt. Diese Maßnahme dient neben der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt wesentlich der Neugestaltung des Landschaftsbildes. Vornehmlich als Ausgleich für die Eingriffe in das Klimapotential wurde zudem eine Fassadenbegrünung gem. §9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzt.

Nach Abwägung gemäß § 1 BauGB sind für den Ausgleich der Eingriffe durch die Verkehrsflächen folgende Maßnahmen festgesetzt:

Als Kompensation des Eingriffs durch Verkehrsflächen wurde gem. §9 (1) Nr.15 BauGB und §9 (1) Nr.20 BauGB eine 5.170 m² große Versickerungsmulde (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft") festgesetzt. Diese Maßnahme dient in erster Linie dem Ausgleich des Eingriffs in das Boden- und Wasserdargebotspotential.

Auf zwei insgesamt 2.500 m² großen Grünflächen in der Verlängerung der Straßen "Am Welschbach" und "In der Komm" (öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlagen" bzw. "Spielplatz") wurden gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB Anpflanzungsvorschriften festgesetzt. Demnach sind 50% dieser öffentlichen Grünflächen, das sind 1.250 m², als Ausgleich für die Eingriffe durch Verkehrsflächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Neben der Verpflichtung, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, ist der Eingriffsverursacher gemäß § 8 (2) BNatSchG dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen). Im Plangebiet werden Art und Maß der Versiegelung durch Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen vermindert. Als Verminderung der Eingriffe, die durch die im Plangebiet festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze und Garagenhöfe entstehen, ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB eine Begrünung der Gemeinschaftsstellplätze und Garagenhöfe vorgesehen. Außerdem sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen im Plangebiet gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten.

Die Angaben über die festgesetzte Art der Kompensation dienen als verbindliche Grundlagen und Voraussetzungen für die Erteilung von Baugenehmigungen.

In Abwägung nach § 1 BauGB kann der gesamte, im Rahmen des Fachbeitrages ermittelte Kompensationsbedarf im Plangebiet erfüllt werden. Dieser 100%-ige Ausgleich ergibt sich aufgrund der Struktur des Plangebiets und der städtebaulichen Zielsetzung ein gut durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen fast zwangsläufig: Eine ausreichend große Ortsrandeingrünung ist sowohl aus ökologischer Sicht als auch nach landschaftsästhetischen Zielvorstellungen notwendig; die Anlage einer Versickerungsmulde entspricht der Verpflichtung nach § 51a LWG das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern; die angestrebte gute Durchgrünung des Plangebiets wird zudem durch Pflanzvorschriften auf den Wohnbauflächen und auf öffentlichen Grünflächen erreicht. Die Abwägung öffentlicher und privater Belange findet somit unter der städtebaulichen Zielvorstellung statt, ein gut durchgrüntes, sich in den Landschaftsraum einpassendes Wohngebiet zu planen. Die lockere Bebauung des Plangebiets bietet umfangreiche Möglichkeiten, diese Zielvorstellung über "Anpflanzungsvorschriften" gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB und über "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"

gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB festzusetzen. Ein 100%-iger Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist demnach auch nach Abwägung gemäß § 1 BauGB gewollt und bildet im Verbund mit dem städtebaulichen Ziel, die Voraussetzung für die Deckung von dringend benötigtem Wohnraum zu schaffen, ein sinnvolle Symbiose.

4. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Firstrichtungen

In dem Bebauungsplan wurden für die überbaubaren Grundstücksflächen am westlichen Gebietsrand Firstrichtungen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf eine einheitliche stadträumliche Gestaltung entlang der Haupteerschließung.

4.2 Vorgärten und Einfriedungen

Für die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenzen werden Festsetzungen über die Grundstückseinfriedungen getroffen. Diese Festsetzung erfolgt mit der Zielsetzung einer einheitlichen Gestaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes mit der Zielsetzung, die Vorbereiche in den Straßenraum mit einzubeziehen.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der planungsrechtlich zulässigen Doppelhausbebauung zu erreichen, ist neben der festgesetzten First- und Sockelhöhe auch eine gleiche Traufhöhe festgesetzt.

4.3 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Garagen und -zufahrten

Um die Bodenversiegelung einzuschränken, sind Befestigungen auf das notwendige Maß reduziert. Teildurchlässige Materialien (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine etc.) sind daher ausschließlich für notwendige Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten zulässig.

5. Bodenprospektion

Das Rheinische Amt für Denkmalpflege beabsichtigt, innerhalb des Plangebietes Bodenprospektionen durchzuführen. Hinweise auf zu erwartende Funde liegen derzeit nicht vor.

6. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der Nachfrage nach Wohnbauflächen entsprochen. Es entstehen insgesamt ca. 268 Wohneinheiten, aufgliedert in 44 Einzelhäuser, 50 Doppelhaushälften, 30 Reihenhauseinheiten sowie 144 Wohnungen in Geschosßbauweise. Die Kombination von Einfamilienhäusern und Geschosßwohnungsbau ermöglicht eine Mischung, die den unterschiedlichen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse Rechnung trägt.

Durch die Planung wird derzeit unversiegelte Fläche in Anspruch genommen. Der Versiegelungsgrad wird durch die Ausweisung der Grundflächenzahl 0,4 in angemessenen Grenzen gehalten. Durch die Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeiten für Stellplätze und Garagen wird der Anteil der Versiegelung gemindert.

Der teilweise Ausschluß von Stellplätzen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sowie der Ausschluß von Nebenanlagen senken zusätzlich den Anteil der versiegelten Flächen, ebenso wird durch die festgesetzten Bepflanzungen der Stellplatzflächen der Versiegelungsgrad weiter vermindert.

Die Eingrünung des Plangebiets bildet für die Erweiterung der Ortslage Lechenich den westlichen Siedlungsrand und somit den Übergang zur freien Landschaft. Zusammen mit den gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Grünkeilen tragen diese Flächen zum Ausgleich der auf der Grundlage des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

Durch die Anlage einer Regenrückhaltegrube wird das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets dem Boden wieder zugeführt. Darüber hinaus wird das Kanalnetz entlastet.

Bei der zu erwartenden zukünftigen Bevölkerungsstruktur ist innerhalb der neuen Siedlung mit einem hohen Kinderanteil zu rechnen. Mit dem im zentralen Grünkeil vorgesehenen Kinderspielplatz wird den Bedürfnissen nach Spielflächen entsprochen.

Das vorgesehene Erschließungssystem ermöglicht die Gliederung in Sammel- und Anliegerstraßen. Die Dimensionierung der Anliegerstraßen mit einem Querschnitt von 6,0 m trägt zur verlangsamten Fahrweise innerhalb der Wohnquartiere bei und entspricht somit den gesteigerten Bedürfnissen an Wohnqualität und Wohnruhe.

7. Landwirtschaftliche Halle

Im Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum bereits bestehenden Wohngebiet eine landwirtschaftliche Halle, die einem an der Steinstraße in E.-Lechenich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb als Wirtschaftsgebäude zur Unterbringung von Maschinen und Geräten sowie der Lagerung von Getreide in Metallrundsilos dient.

Bereits mit der o.a. Flächennutzungsplan-Änderung 026 wurde dieser Bereich von "Fläche für Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche" geändert, so daß die Überplanung der bestehenden Halle mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die konsequente Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung bedeutet. Im Vollzug des Bebauungsplanes (Umlenungsverfahren) ist daher von einer Entfernung der Halle bzw. einer Entschädigung für eine notwendige Verlagerung der landwirtschaftlichen Halle auszugehen.

Diese städtebauliche Zielaussage ergibt sich aus der entsprechenden Gewichtung der privaten Belange, der Belange der Landwirtschaft und dem Belang des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Der Siedlungsschwerpunkt Lechenich verfügt zur Zeit über keine nennenswerten Wohnbauflächenreserven. Die Bevölkerungsentwicklung in Lechenich stagniert seit Jahren bzw. ist rückläufig. Bei vorhandener ausreichender Infrastruktur und der konkret vorliegenden Wohnraumknappheit ergibt sich, auch orientiert an dem von der Landes- und Gebietsentwicklungsplanung vorgegebenen vorrangigen Entwicklungsgebot für Siedlungsschwerpunkte, die planungsrechtliche Notwendigkeit für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Die Siedlungsentwicklung in Lechenich für den Planungshorizont der nächsten 10-15 Jahre ist u.a. auch in Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde Köln hauptsächlich im Westen

des Stadtteils vorgesehen. Dieses künftige Planungsziel ist das Ergebnis der bereits durchgeführten städtebaulichen Vorplanungen im Rahmen der Überarbeitung des städtischen Flächennutzungsplanes; der Umfang bzw. der Wohnbauflächenbedarf ist grundsätzlich von der Bezirksregierung Köln anerkannt und bildet somit die Grundlage für die zu erwartenden Wohnbauflächendarstellungen im künftigen Flächennutzungsplan. Zudem ist die entsprechende Darstellung im Gebietsentwicklungsplan als allgemeiner Siedlungsbereich bereits von der Bezirksplanungsbehörde in die laufenden Arbeiten zur Überarbeitung des Gebietsentwicklungsplanes aufgenommen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist daher nicht nur notwendig zur kurzfristigen Wohnraumbedarfsdeckung, sondern bildet auch einen ersten Schritt der künftigen Siedlungsentwicklung in Lechenich.

Demgegenüber bedeutet der Erhalt der landwirtschaftlichen Halle eine nicht unwesentliche Reduzierung der Wohnbauflächen in diesem Entwicklungsgebiet, zumal die in der Halle befindliche Getreidetrocknungsanlage einen beträchtlichen Abstand zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet erfordert. Mit der Halle ist eine Fläche von ca. 820 m² bebaut; eine Fläche von ca. 900 m² ist außerdem befestigt. Innerhalb der befestigten Fläche liegt unmittelbar vor der Halle eine unbefestigte Teilfläche von ca. 100 m². Somit ist der Halle und der Standort- und Freifläche eine Fläche von insgesamt 2.000 m² zuzurechnen.

Es ist somit davon auszugehen, daß unter der Prämisse eines Erhalts der Halle und der entsprechenden Festsetzung einer "Fläche für die Landwirtschaft" insgesamt das geplante WA-Gebiet eine Reduzierung um bis zu 1/3 erfahren müßte.

Der Bestand der Halle ist darüber hinaus auch nicht mit den o.a. städtebaulichen Zielen für den Gesamtbereich "Lechenich-West" in Einklang zu bringen. Eine landwirtschaftliche Halle inmitten eines künftigen Wohngebietes mit der entsprechenden Festsetzung "Fläche für die Landwirtschaft" ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

Eine Entschädigung für eine entsprechende Verlagerung der Halle ist im Vollzug des Bebauungsplanes (Umlegungsverfahren) unerläßliche Voraussetzung für die städtebaulich notwendige Umsetzung des Bebauungsplanes.

8. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen i.S. der §§ 175 ff. BauGB (Baugebot, Abbruchgebot usw.) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Stadt Erftstadt nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen i.S. der §§ 175 ff. BauGB vor.

Für die Realisation des Bebauungsplans sieht die Stadt Erftstadt die Durchführung eines Umlegungsverfahrens vor.

10. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Die notwendige übergeordnete Infrastruktur ist gegeben. Die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderliche zusätzliche Infrastruktur wird durch seine Festsetzungen sichergestellt.

11. Kosten

Durch die Anlage der Erschließung entstehen der Stadt Erfstadt Kosten, die überwiegend satzungsgemäß umgelegt bzw. zum notwendigen Anteil durch die Gemeinde bereitgestellt werden.

Die Kosten für erforderliche Erschließungsmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach den Maßgaben der Satzung der Stadt Erfstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aller Flächen im Plangebiet (Sammelzuordnung) mit Ausnahme der Ausgleichsmaßnahmen für die Öffentlichen Verkehrsflächen werden nach der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gem. § 8a BNatSchG erhoben. Die durch die Ausgleichsmaßnahmen für die Öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Unkosten werden mit den Erschließungskosten abgerechnet.

12. Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsfläche	:	ca. 12.150 m ²
Allgemeines Wohngebiet	:	ca. 61.520 m ²
Öffentl. Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage	:	ca. 2.000 m ²
Öffentl. Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz	:	ca. 450 m ²
Öffentl. Grünfläche, Zweckbestimmung Maßnahmen (Ortsrandeingrünung)	:	ca. 7.500 m ²
Öffentl. Grünfläche, Zweckbestimmung Maßnahmen (Versickerungsmulde)	:	ca. 5.200 m ²
Plangebietsgröße, insges.	:	ca. 88.820 m ²

Der Bebauungsplan Nr. 92, Erfstadt-Lechenich-West, Änderung, hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch vom 18.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der Zeit vom 16.4.96..... bis einschließlich 15.5.96..... öffentlich ausgelegt.

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Wirth
(Wirtz)