

# **Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 147A**

**Erftstadt-Lechenich**

**Erweiterung Parkplatz Am Haagenpfädchen**

**Rechtskraft 17.01.2017**

Stadt Erfstadt  
Bebauungsplan Nr.147A  
Erfstadt-Lechenich, Erweiterung Parkplatz Am Haagenpfädchen

---

**- Begründung -** (Stand: Februar 2016)

---

## Inhaltsübersicht

1. **Anlass und Ziele der Planung/Planungserfordernis**
2. **Beschreibung des Plangebietes**
3. **Planungsvorgaben**
4. **Verfahren**
5. **Begründung der Planinhalte**
6. **Hinweise**
7. **Planverwirklichung**

### Anlage:

- **Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB**
- **Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation durch einen geplanten Parkplatz im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.147, E.-Lechenich, Bonner Tor;**  
Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, ACCON Köln, GmbH, 28.01.2016

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

### **1.1 Anlass der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147A, Erfstadt-Lechenich, Erweiterung Parkplatz Am Haagenpfädchen sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die südliche Erweiterung des öffentlichen Parkplatzes am Rande der Altstadt Lechenichs auf einem in Eigentum der Stadt Erfstadt befindlichen Grundstück geschaffen werden.

### **1.2 Allgemeine städtebauliche Planungsvorgaben/Planungserfordernis/Planungsalternativen**

Die Altstadt von Lechenich wird gebildet durch den Bereich des ehemaligen mittelalterlichen Stadtbezirks, der von einer Stadtmauer eingegrenzt wurde. Sie hat eine Ausdehnung von etwa 400 x 400 m. Das Zentrum bildet der Marktplatz mit dem historischen Rathaus. Die west-/östliche Hauptachse wird durch die Bonner Straße und die Herriger Straße gebildet und abgegrenzt vom „Umland“ durch das historische Herriger Tor und Bonner Tor. Eine weitere Hauptachse (nord-/südlich) bilden die Klosterstraße und die Frenzenstraße; Historisch hatten sie keine Ausfahrt zum „Umland“; heute sind diese vorhanden. Ansonsten ist der historische Stadtgrundriss und das Straßensystem seit dem Mittelalter unverändert. Es hat weder großangelegte Stadtumbauten noch Parzellenzusammenfassungen oder Straßendurchbrüche gegeben. Im Quartier wohnen ca. 900 Menschen; etwa 160 Geschäftslokale sowie 65 Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, bilden den wirtschaftlichen bzw. den bauhistorischen Rahmen der Altstadt.

Mit der Realisierung der südlichen Umgehungsstraße von Lechenich im Zuge der B 265n (Fertigstellung 2002), welche bis dahin den Durchgangsverkehr durch Lechenich über die Bonner Straße mit über 20.000 Kfz-Fahrten/Tag führte, ergab sich die Möglichkeit einer umfassenden Umgestaltung des innerörtlichen Straßennetzes, insbesondere der Bonner Straße. Auf der Grundlage einer Parkraumanalyse für den historischen Stadtkern Lechenich (BSV Aachen, 1997) und dem Schlussbericht der ergänzenden Verkehrsuntersuchung für das Straßennetz in E.-Lechenich (Heusch-Boesefeldt, Aachen, 1999) sind Rahmenbedingungen und Gestaltungsgrundsätze festgelegt worden, welche u.a. die Errichtung weiteren Parkraums (Parkplatz/Parkdeck) im Bereich des Bonner Tores mit dem Ziel einer dezentralen, altstadtnahen Versorgung im Sinne eines „Dreipunkt-Parkplatz-Konzeptes“ (Frenzenstraße, Schützenplatz, Bonner Tor) vorsahen. Diese Planung ist im Jahr 2006 mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 147, Erfstadt-Lechenich, Bonner Tor, umgesetzt worden. Im Bereich der Straße Am Haagenpfädchen wurde daher ein öffentlicher Parkplatz mit 43 Stellplätzen angelegt. Für die Dauer von Großveranstaltungen und deren Auf- und Abbauphasen steht zeitweise der Parkplatz Schützenstraße für die Besucher der Altstadt nicht zur Verfügung. An solchen Tagen wird die Kapazitätsgrenze der übrigen Altstadtparkplätze zeitweise erreicht, weshalb der Stadtrat am 24.09.2013 beschlossen hat, den Parkplatz Am Haagenpfädchen nach Süden auf dem Grundstück der Stadt Erfstadt zu erweitern.

Die Erweiterung des Parkplatzes Am Haagenpfädchen ist unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen der geeignetste Standort für die Schaffung von weiterem Parkraum an der Bonner Straße. Die Zufahrt und Erschließung des Parkplatzes sind bereits vorhanden, so dass die Erweiterung mit nur geringem Aufwand erfolgen kann. Weitere vergleichbare Standortalternativen sind nicht vorhanden. Die Schaffung von Parkmöglichkeiten im Bereich des auf der nördlichen Seite der Bonner Straße liegenden Wokinghamplatzes wurde bereits im Planverfahren des Bebauungsplans Nr. 147 im Jahr 2006 aus folgenden Gründen verworfen:

- Der Standort Wokinghamplatz weist eine ähnliche immissionsrechtliche Situation auf. Hier ist die Wohnbebauung an der Steinstraße durch Lärmemissionen betroffen. Diese hat zwar einen geringfügig größeren Abstand zur Lärmquelle, orientiert sich aber mit den privaten Freiflächen zum Emissionsort. Am Haagenpfädchen sind die Vorgartenbereiche der Anlieger betroffen.
- Die Fläche Wokinghamplatz ist im rechtskräftigen Landschaftsplan 4 zusammenhängend mit dem Schlosspark als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt.  
Zudem ist die Fläche des Wokinghamplatzes Bestandteil des Bodendenkmals „Stadtgraben“ (Bodendenkmal BoD-Nr. 025; Denkmalliste der Stadt Erfstadt).  
Die Fläche Am Haagenpfädchen dagegen unterliegt weder dem Landschaftsschutz noch ist sie als Bodendenkmal eingetragen.
- Die Bemühungen der Stadt Erfstadt, mit der Altstadt von Lechenich in den Arbeitskreis historischer Ortskerne aufgenommen zu werden, lässt darüber hinaus weitere denkmalpflegerische Aspekte in den Vordergrund treten. Hier sind insbesondere Sichtbeziehungen aus dem Altstadt kern heraus zu berücksichtigen. Die leicht abfallende Geländeform des Grundstückes Am Haagenpfädchen ermöglicht eine optimale Einpassung des Parkplatzes, der zudem zur Bonner Straße hin durch den Neubau des Bürgerbüros verdeckt wird. Somit ist gewährleistet, dass die Parkplatzanlage aus dem Innenstadtbereich nicht wahrgenommen wird.
- Der Wokinghamplatz wird von Jugendlichen als Treffpunkt für sportliche Aktivitäten (Skaten, Ballspiele) genutzt und ist integrativer Bestandteil der städtischen Jugendarbeit (Mobile). Das Mobile-Konzept zur Jugendbetreuung wurde ausdrücklich durch das Kultusministerium gelobt und wird durch die Stadt Erfstadt weiterverfolgt. Des Weiteren ist der Platz der Städtepartnerschaft von Erfstadt und Wokingham /GB gewidmet und hat deshalb eine politische Symbolwirkung. Vor diesem Hintergrund würde die Umnutzung des Jugendtreffpunktes/Partnerstadtplatzes zu einem Parkplatz unerwünschte Signale setzen. Der Standort Am Haagenpfädchen ist zudem aus jugendpolitischer Sicht beurteilt aufgrund seiner Lage als „Hinterliegerstandort“ (schlechte Einsehbarkeit und soziale Kontrolle) nur bedingt geeignet.

### **1.3 Ziele der Planung**

Die Erweiterung des Parkplatzes am Haagenpfädchen trägt zu einer Reduzierung der Parksuchverkehre in der Altstadt bei. Im Rahmen des Dreipunkt-Konzeptes sollen Parkplatzsuchende bereits außerhalb des historischen Ortskerns auf Stellplatzanlagen geleitet werden. Diese Standorte sollten möglichst nahe am Ortskern gelegen sein, da weite fußläufige Entfernungen für potenzielle Kunden der Altstadt nicht attraktiv sind.

Ein quantitativ ausreichendes Angebot an Parkplätzen ist für eine positive Entwicklung des Lechenicher Einzelhandels von besonderer Bedeutung. In Passantenbefragungen und Stellungnahmen Lechenicher Geschäftsinhaber wurden des Öfteren bessere Parkmöglichkeiten gewünscht.

Die Planung sieht vor, auf dem ca. 1000 m<sup>2</sup> großen städtischen Grundstück, welches sich unmittelbar südlich an den vorhandenen Parkplatz anschließt, eine Erweiterung für ca. 19 Stellplätze zu schaffen. Die vorhandene Parkplatzgestaltung in Form einer mittigen Fahrgasse und seitlicher Senkrechtaufstellung soll nach Süden fortgeführt und am Südende des Grundstücks durch eine T-förmigen Parkplatzgrundriss einen Abschluss bilden, welcher auch später nicht mehr nach Süden weitergeführt werden kann.

Im Bebauungsplan sind neben der funktionalen Zielsetzung, Parkraum für Lechenich zu schaffen, weitergehende städtebauliche Ziele und Belange besonders berücksichtigt:

- Einfügung in den stadträumlichen Kontext
- Begrünung
- Nachbarschaftsschutz

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

Das 1050 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt unmittelbar außerhalb des Lechenicher Altstadt-kerns südöstlich des Bonner Tors. Im Norden wird es durch die Bonner Straße und den bereits im Betrieb befindlichen Parkplatz Am Haagenpfädchen erschlossen. Im Westen wird der Geltungsbereich durch den Rotbach begrenzt, auf dessen gegenüberliegender Seite sich die parkähnlich gestaltete Fläche der ehemaligen Befestigungsanlagen befindet. Östlich des Plangebietes schließt sich eine eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise an, die durch den Wohnweg „Am Haagenpfädchen“ erschlossen wird und sich mit ihren Vorgärten zum Plangebiet hin orientiert. Südlich schließen sich privat bewirtschaftete Nutzgärten an.

Das Plangebiet umfasst ausschließlich das Flurstück 290, Flur 42, Gemarkung Lechenich und dies in vollem Umfang. Im Planbereich befindet sich derzeit ein verpachteter privat bewirtschafteter Nutzgarten inklusive einiger kleiner Hütten.

### 3. Planungsvorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes Grünfläche dar.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Geltungsbereich des seit dem 30.06.1969 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6, Erfstadt-Lechenich, Patria. Der Bebauungsplan setzt entlang der Bonner Straße bis zu einer Tiefe von ca. 55 m Mischgebiet festsetzt. Der rückwärtige Bereich des Plangebietes ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Das westlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet ist als reines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 147A überplant in einem kleinen Teilbereich an nördlichen Rand einen Teil des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 147.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Öffentlicher Parkplatz) in der festgesetzten Größe mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> widerspricht im vorliegenden Fall nicht den Grundzügen der Flächennutzungsplanung und kann als entwickelt aus der vorbereitenden Bauleitplanung angesehen werden. Ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren ist daher städtebaulich nicht erforderlich. Die geringfügige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist insoweit als Konkretisierung beim Übergang in die Planungsstufe der verbindlichen Bauleitplanung anzusehen. Weder durch ihre Art noch durch ihre Bedeutung (privater Nutzgarten) ist die vorhandene Grünfläche von besonderer Wichtigkeit im städtebaulichen Gefüge; zudem ist eine öffentlich wirksame Bedeutung dieser Fläche nicht gegeben. Die verbindende Funktion innerhalb der Lechenicher Grünstruktur wird durch die Bereiche der - öffentlich zugänglichen - ehemaligen Befestigungsanlagen /Wallanlagen wahrgenommen. Gemessen am Gesamtumfang der vorhandenen Grünflächen in Lechenich ist die überplante Fläche auch quantitativ als geringfügig zu bezeichnen, sodass insgesamt eine Flächen-nutzungsplanänderung nicht notwendig ist und der Bebauungsplan als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan gelten kann.

Der Geltungsbereich liegt im Einzugsgebiet bzw. zukünftigen Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone IIIB) der Wassergewinnungsanlage Dirmerzheim. Für notwendige Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sind 3,00 m Abstand zur Böschungsoberkante eingehalten, zudem wird als gesicherte Zugangsmöglichkeit ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Erftverbandes festgesetzt.

Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen liegen nicht vor.

## **4. Verfahren**

Der Beschluss des Rates der Stadt Erfstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 24.09.2013. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 13.12.2012 - 14.01.2013 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde im Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 25.08.2015 mit einwöchiger Vorerörterung und einwöchiger Nacherörterung durchgeführt.

Maßgeblich für die Abwicklung des Verfahrens ist das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren sind nicht gegeben, daher kommt das Vollverfahren zur Anwendung.

## **5. Begründung der Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)**

### **5.1 Verkehrsflächen**

Die Lage der öffentlichen Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Parkplatz ergibt sich aus dem in der Öffentlichen Versammlung als Vorzugsvariante herausgestellten Städtebaulichen Vorentwurf, der eine Parkplatzerweiterung um 19 Stellplätze in Fortführung der bereits vorhandenen Parkplatzgestaltung und als Abschluss eine Drehung der Fahrgasse um 90° vorsieht. Sie berücksichtigt einerseits die aus der Gewässerunterhaltung resultierenden Forderungen nach einer verbesserten Zugänglichkeit des Rotbachs, andererseits stellt sie den größtmöglichen Abstand zur Wohnbebauung Am Haagenpfädchen her. Gleichzeitig ist weiterhin eine wirtschaftliche zweireihige Anordnung der Stellplätze gewährleistet.

### **5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde ein verbleibender externer Kompensationsbedarf von 1.086 Biotopwertpunkten ermittelt, der außerhalb des Plangebiets umgesetzt werden soll. Auf einer Ökokontofläche der Stadt Erfstadt wurden - angrenzend an das Waldnaturschutzgebiet ‚Friesheimer Busch‘ - auf einem intensiv genutzten Acker Laubwaldflächen, Waldränder, Brachen und Feuchtbereiche angelegt. Um das vorhandene Kompensationsdefizit auszugleichen, werden 271 m<sup>2</sup> Laubwaldfläche auf o. g. Ausgleichsfläche zugeordnet bzw. in Anspruch genommen. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist damit ausgeglichen.

### **5.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Mit dem Ziel, auf den nicht überbaubaren Flächen des Plangebiets einen relativ hohen Biotopwert zu erhalten, insb. für den Artenschutz relativ hochwertige

naturnahe Gehölzflächen zu schaffen und den Eingriff in den innerstädtischen Biotopkomplex Rotbach/Stadtgraben zu minimieren sowie das bestehende Bepflanzungskonzept fortzuführen, sind folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt:

V1 Die mit G1 bezeichneten Grünflächen sind zur Eingrünung des Parkplatzes flächendeckend und dicht, ausschließlich mit heimischen Arten zu bepflanzen. Bestehende Gehölze, insb. entlang des Rotbaches sind zu erhalten und in die Neuanlage der öffentlichen Grünfläche zu integrieren. Die Gehölzfläche östlich der Lärmschutzwand „Am Haagenpfädchen“ ist zur Lärmschutzwand hin stufig aufzubauen und mit Gehölzen zu bepflanzen, die aufgrund einer zu erwartenden Höhe von mind. 2,5 m die Lärmschutzwand verdecken werden.

V3 Auf den innerhalb des Parkplatzes dargestellten Baumstandorten sind kleinkronige Hochstämme vorzugsweise heimischer Arten in ein mind. 2 m x 2 m großes unversiegeltes Pflanzbeet zu pflanzen, durch Poller oder Baumschutzbügel vor Beschädigung durch parkende Autos zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

V4 Zur vollständigen Begrünung der Lärmschutzwand sind auf den mit F1 bezeichneten Flächen Kletterpflanzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der hohe Durchgrünungsgrad des Plangebietes vermindert das Ausmaß der Eingriffe in die Schutzgüter Biotop, Klima/Luft. Die ausschließlich wasserdurchlässigen Bodenbefestigungen bewirken eine Verminderung der Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima. Das Niederschlagswasser auf der Parkplatzfläche versickert über die versickerungsfähige Bodenbefestigung.

#### **5.4 Lärmschutzwand**

Zur Wohnbebauung am Haagenpfädchen wird eine Lärmschutzwand in der Höhe von 2.50 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ab Oberkante Parkfläche festgesetzt. Die Lage der Wand ist so gewählt, dass sie möglichst nahe an der Emissionsquelle platziert ist.

Das Schallschutzgutachten der Accon Köln GmbH vom 28.01.2016 (s. Anlage zur Begründung) belegt die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV auch ohne Lärmschutzmaßnahmen. Die zusätzlich festgesetzte Lärmschutzwand dient dem Planungsziel, bestmöglichen Nachbarschaftsschutz für die o.g. Wohnbebauung zu gewährleisten.

## **6. Hinweise**

### **Wasserschutzzone**

Der Bebauungsplan liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung (Stand 13.07.1998) zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erfstadt - Dirmerzheim in der Wasserschutzzone

III B. Vor dem Einbau von Recyclingbaustoffen ist eine Genehmigung bei der „Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises“ zu beantragen. Das auf dem Parkplatz anfallende Niederschlagswasser versickert über die offenporig und wasserdurchlässig ausgeführten unversiegelten Flächen sowie belebte Bodenschichten der festgesetzten Grünflächen.

### **Grundwasser**

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird empfohlen in diesem Zusammenhang an die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln eine Anfrage zu stellen und für konkrete Grundwasserdaten den Erftverband um Stellungnahme zu bitten.

### **Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung brachte keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht ausgestellt werden. Werden im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt, wird eine Tiefensondierung zur „Kampfmittelüberprüfung“ empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“). Zur Durchführung der Tiefensondierung ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD), Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50968 Köln unter Angaben des Aktenzeichens: 22.5-3-5362020-253/12 Kreis Erftkreis, zu benachrichtigen.

## **7. Planverwirklichung**

Bodenordnende Maßnahmen nach Baugesetzbuch (Umlegung) sind nicht erforderlich; das betroffene Grundstück befindet sich im städtischen Eigentum. Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Kosten werden von der Stadt Erftstadt getragen.

Der Bebauungsplan Nr. 147A, Erfstadt-Lechenich, Erweiterung Parkplatz Am Haagenpfädchen, hat mit dieser Begründung, dem Umweltbericht, der Umweltprüfung und der Anlage gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 25.08.2016 bis 05.09.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen.

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag

  
(Seyfried)

Leitung Umwelt- und Planungsamt