ERFTSTADT
Tür an Tür
mit der Natur
Umwelt- und Planungsamt

# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 6C
## Erftstadt-Lechenich
## Daimlerstraße

S T A D T  E R F T S T A D T

**BEBAUUNGSPLAN NR. 6 C, ERFTSTADT-LECHENICH-DAIMLERSTRASSE**

**B E G R Ü N D U N G**

## 1. Allgemeine Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 6 C hat zum Ziel, entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen eine geordnete bauliche Entwicklung des im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietes am südöstlichen Ortsrand des Siedlungsschwerpunktes Lechenich zwischen dem Bonner Ring, dem Rotbach, der L 263 (An der Patria) und der geplanten Ortsumgehung der B 265n zu gewährleisten.
Das Erfordernis der vorliegenden Planung ist zudem begründet durch die städtebauliche Notwendigkeit, in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorhandenen Wohngebiet die Grundlage für ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zu schaffen.
Vorgesehen ist dazu eine entsprechende Zonierung der vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzung sowie eine separate Neuerschließung über die L 263, um eine weitestgehende verkehrliche Entlastung des Bonner Rings zu erreichen.

## 2. Einzelbegründungen

### 2.1 Planungsvorgaben

Planungsrechtliche Grundlage des Bebauungsplanes ist die wirksame Darstellung des Flächennutzungsplanes, der für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen vorsieht.
Das nördliche Plangebiet (südlich des Bonner Rings) wird z.Zt. noch vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 erfaßt, der für diesen Bereich Gewerbegebiet festsetzt.
Der Bebauungsplan wird im Süden begrenzt von der im Planfeststellungsverfahren befindlichen B 265n. Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt. Ein westlicher Teilbereich des Plangebietes entlang des Rotbaches ist als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.
Das Gewerbegebiet liegt teilweise in der Lärmschutzzone C des Flugplatzes Nörvenich gemäß Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm). Langfristig ist hier von einer erheblichen Lärmbelastung auszugehen.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Anpflanzungen (Ausgleichsflächen und Berankungsanpflanzung) berücksichtigen die Erfordernisse des Lärmschutzes und gewährleisten eine weitestgehende Dämpfung der Ausbreitung des Schalls am Boden.

.../2

Eine weitere Verbesserung des Schallschutzes wird durch die Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise im Gewerbe- und Mischgebiet erreicht.

Bei der Bewertung des erforderlichen Schallschutzes wird der für die Abgrenzung der Lärmschutzzone C zugrundegelegte Dauerschallpegel von 62 dB(A) in Relation zu dem nach der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwert für ein Gewerbegebiet von 70 dB(A) gesetzt, so daß die vorgesehenen Festsetzungen als ausreichender Schallschutz beurteilt werden können.
Im festgesetzten Mischgebiet sind darüber hinaus gemäß der Schallschutzverordnung (s. textliche Festsetzungen und Anlage zur Begründung) Schallschutzmaßnahmen erforderlich bzw. im Baugenehmigungsverfahren der ausreichende Schallschutz gemäß der o.a. Verordnung nachzuweisen.

## 2.2 Altablagerung und Bebaubarkeit

Während des Bebauungsplanverfahrens ist eine Gefährdungsabschätzung für die im nördlichen Planbereich vorhandene Altablagerung durchgeführt worden (s. Anlage zur Begründung). Zusammenfassend kommt das entsprechende Gutachten zu der Feststellung, daß die durchgeführten Rammkernsondierungen und Bodenluftuntersuchungen keine Hinweise auf nennenswerte Mengen problematischer Inhaltsstoffe im Altablagerungsbereich ergeben. Auch ein von der zuständigen Aufsichtsbehörde, der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde des Erftkreises, angeregtes Nachtragsgutachten (s. Anlage zur Begründung) hat in Übereinstimmung mit dem Hauptgutachten festgestellt, daß gegenüber der gewerblichen Nutzung aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Es wird festgestellt, daß weder eine akute Gefahr noch ein Gefährdungspotential für Schutzgüter über die Emissionspfade Bodenluft, Boden und Grundwasser besteht.

Da es sich bei der Altablagerung um eine wiederverfüllte ehemalige Kiesgrube handelt, ist im Bebauungsplan der entsprechende Bereich als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind und bei der im Baugenehmigungsverfahren gezielte Baugrunduntersuchungen gefordert werden; entsprechend ist hierbei die DIN 1054 "zulässige Belastung des Baugrundes" anzuwenden.

## 2.3 Städtebauliche Gliederung der geplanten und vorhandenen baulichen Nutzung

Um Plangebiet ist, abweichend von der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, für eine geringfügige Tiefe von ca. 20 - 25 m südlich entlang des Bonner Rings Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sicht hauptsächlich an der tatsächlich vorhandenen baulichen Nutzung in diesem Bereich und bildet zudem die städtebauliche Grundlage für eine abgestufte Gebietsfestsetzung im Anschluß an die gegenüber dem Bonner Ring vorhandene Wohnnutzung.

.../3

Die bauliche Nutzung des Gewerbegebietes ist grundsätzlich abgeleitet von den Vorgaben des Abstandserlasses (s. Anlage zur Begründung); damit wird die zulässige gewerbliche Nutzung am vorhandenen Abstand zum benachbarten Mischgebiet bzw. Wohngebiet bemessen.
Für einzelne Betriebsarten der ausgeschlossenen Abstandsklassen ist die ausnahmsweise Zulässigkeit nach einer entsprechenden Einzelfallprüfung entsprechend dem Abstandserlaß jedoch möglich.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den in den textlichen Festsetzungen bestimmten Waren zugeordnet ist.
Ziel dieser Festsetzung ist es, ganz generell denjenigen Einzelhandel im Gewerbegebiet auszuschließen, der typischerweise eine städtebaulichen Integration bedarf. Der übrige Einzelhandel soll, vorbehaltlich der Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO dagegen zulässig sein.
Grundsächliches Ziel der Einzelhandelsbeschränkung bzw. des Einzelhandelsausschlusses ist es damit, nicht nur eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches zu verhindern, sondern gewerbliche Bauflächen fast ausschließlich für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bereitzuhalten. Ein weitestgehender Flächenverbrauch durch Einzelhandel, der auch an einem anderen Standort zulässig ist, soll damit verhindert werden; dieser Festsetzung kommt bei den nur noch geringen Gewerbeflächenreserven in der Stadt Erftstadt eine besondere Bedeutung zu. Zudem wird damit auch den Grundsätzen der erftstädtischen Wirtschaftsförderungspolitik entsprochen.
Die im Bebauungsplan vorgesehene Zulässigkeit von Handwerks- und Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher, wenn das Sortiment aus eigener Herstelung stammt, ist in diesem Zusammenhang als sinnvolle Ergänzung der gewerblichen Nutzung zu betrachten.
Im Plangebiet befinden sich Einzelhandelsnutzungen, die nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (s. Pkt. 5) unzulässig sind.
Diese Nutzungen sollten grundsätzlich Bestandsschutz genießen, u.a. auch deshalb, weil sie über entsprechende bauordnungsrechtliche Genehmigungen verfügen.
Auf eine, jeweils einzelfallbezogene Ausnahmeregelung im Bebauungsplan ist jedoch grundsätzlich zu verzichten, da dies der Systematik der gewerblichen Zonierung im Plangebiet und verbunden damit der städtebaulichen Zielsetzung widerspricht, das Gewerbegebiet - eine der letzten gewerblichen Reserveflächen im Stadtgebiet - hauptsächlich den verarbeitenden und produzierenden Gewerbebetrieben gemäß den Gebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung vorzuhalten.
Da diese Nutzungen bereits weitestgehend die zulässige Grundfläche in Anspruch nehmen, bieten sich ohnehin nur noch geringe Erweiterungs- bzw. Umbaumöglichkeiten, so daß hierfür auch auf die Inanspruchnahme der Befreiungstatbestände im Sinne des § 31 (2) Baugesetzbuch im Einzelfall zurückgegriffen werden kann.

.../4

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossigkeit.
Die Grundflächenzahl orientiert sich dabei an den im § 17 BauNVO enthalenen Maßvorgaben. Im Bereich südwestlich der Siemensstraße wird die GRZ auf 0,6 reduziert, um im Bereich des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes entlang des Rotbaches eine weitestgehende Bodenversiegerlung entsprechend den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern.

## 2.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll hauptsächlich über die geplante Anbindung an die L 263 (An der Patria) erschlossen werden. Diese Anbindung ist mit dem Rheinischen Straßenbauamt abgestimmt und Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens zur B 265n (Ortsumgehung Lechenich).

Damit bietet sich die Möglichkeit, den Bonner Ring weitestgehend vom bisherigen Gewerbeverkehr, der durch das Plangebiet verursacht ist und wird, zu entlasten. Verkehrslenkende und -regelnde Maßnahmen sollen diese Verkehrsentlastung unterstützen. Dazu ist bereits die Siemensstraße vor der Einmündung in den Bonner Ring als Wendeanlage im Bebauungsplan festgesetzt; gleichzeitig wird damit den in diesem Bereich ansässigen Betrieben gegenüber der bisherigen Verkehrsführung eine verkehrstechnisch günstige Erschließung ermöglicht.
Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Haupterschließung (L 263) über die vorhandenen bzw. noch auszubauenden Verkehrsflächen (Siemens-, Diesel-, Daimlerstraße) und Stichstraßen mit entsprechend dimensionierten Wendeanlagen.

Nach dem Bau der B 265n ist das Gewerbegebiet ortsdurchfahrtsfrei erschlossen. Prophylaktisch durchgeführte Schallpegelberechnungen nach RLS-90, die sich an den Berechnungen und Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 12.06.1990 orientieren, haben in diesem Zusammenhang keine unzulässigen Immissionspegelüberschreitungen (Gewerbegebiet: 69 Dezibel (A) Tag, 59 Dezibel (A) Nacht) durch den zu erwartenden Betrieb der B 265n ergeben.

Die Versorgung mit Elektrizität ist sichergestellt. Evtl. notwenige zusätzliche Versorgungseinrichtungen sind in Absprache mit den Versorgungsträgern im Plangebiet zu errichten und allgemein zulässig.
Die Entwässerung erfolgt in die städtische Zentralkläranlage.
Das Plangebiet ist an die städtische zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

.../5

## 2.6 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes - ökologischer Fachbeitrag -; Ausgleichsflächen

Im nachfolgenden ökologischen Fachbeitrag sind die mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe und deren Kompensation dargestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) dienen entsprechend dem Fachbeitrag dem Ausgleich der durch die Eingriffe festgelegten Einwirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt.
Dazu sind im Bebauungsplan die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen/-anpflanzungen, sowie der Umfang und die entsprechende ökologische Wertigkeit festgesetzt.

Im Plangebiet sind die "Eingriffsflächen" den Ausgleichsflächen/-maßnahmen zugeordnet.
Danach sind durch "Sammelzuordnung" pauschal alle Flächen, auf denen zukünftig Eingriff zu erwarten sind, den Ausgleichsflächen zugeordnet; diese Möglichkeit bietet sich an, da das Gebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, eine einheitliche ökologische Wertigkeit besitzt.
Als Ausnahme der "Sammelzuordnung" sind die Ausgleichsflächen für die Erschließungsanlagen (öffentliche Verkehrsflächen) separat festgesetzt.
Diese Differenzierung ist erforderlich, da die Refinanzierung der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen der gemeindlichen Erschließungsanlagen als beitragsfähiger Erschließungskostenaufwand nach § 131 Abs. 1 BauGB verteilt wird.
Die Erhebung der Kostenerstattungsbeträge für die sonstigen Ausgleichsflächen (Sammelzuordnung) soll nach dem Bundesnaturschutzgesetz aufgrund einer noch zu erlassenden kommunalen Satzung erfolgen; dazu sind insgesamt die Ausgleichsflächen bereits als öffentliche Grünflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

.../6

(2)

## 3. Bodenordnende Maßnahmen, Durchführungskosten

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist bisher nicht eingeleitet. Die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Erschließungsbeiträge bzw. Anliegerkosten (Erschließungskosten) und Kostenerstattungsbeträge (Ausgleichsmaßnahmen) werden gemäß BauGB, Bundesnaturschutzgesetz und den Satzungen bzw. Vorschriften der Stadt Erftstadt erhoben.

## 4. Statistische Angaben (Flächennachweis)

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 22,83 ha.
Davon sind:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Mischgebiet | = | ca. | 1,3 ha |
| Gewerbegebiet | = | ca. | 15,1 ha |
| öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche) | = | ca. | 3,88 ha |
| private Grünfläche | = | ca. | 0,9 ha |
| Verkehrsflächen | = | ca. | 1,65 ha. |

Die Begründung und der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BazGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der Zeit vom 7.1.1994 bis einschließlich 7.2.1994 öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 5.7.1994

DER STADTDIREKTOR
Im Auftrag

Wirh
(Wirtz)