

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 76A  
Erftstadt-Lechenich  
Kölner Ring

# **STADT ERFTSTADT ORTSTEIL LECHENICH**

## **Begründung**

(Stand 14.05.10.03)

**zum**

**Bebauungsplan Nummer 76A**

**1. Änderung**

**Bereich Römerhofweg und Bonner Ring**

Dipl.-Ing. Horst Belter  
Stadtplaner / Architekt BDB  
Jahnstraße 56  
53879 Euskirchen

Tel.: 02251/9550-0  
Fax: 02251/955019  
e-mail: [Horst.Belter@t-online.de](mailto:Horst.Belter@t-online.de)  
[www.horst-belter.de](http://www.horst-belter.de)

## INHALT:

### **0.0 Verfahrensablauf**

### **1.0 Rahmenbedingungen**

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie
- 1.2 Übergeordnete Planungen
- 1.3 Vorhandene Flächennutzung
- 1.4 Einordnung in die Gesamtentwicklung

### **2.0 Städtebauliches Konzept**

- 2.1 Verkehrserschließung
- 2.2 Bauungskonzept
- 2.3 Ver- und Entsorgung

### **3.0 Inhalte des Bebauungsplanes**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.4 Öffentliche und private Grünflächen
- 3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### **4.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs**

### **5.0 Bodenordnung**

### **6.0 Kosten**

### **7.0 Flächenbilanz**

### **8.0 UVP - Umweltbericht**

- 8.1 Schutzgut Mensch
- 8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
- 8.3 Schutzgut Boden
- 8.4 Schutzgut Wasser
- 8.5 Schutzgut Luft
- 8.6 Schutzgut Klima
- 8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 8.8 Wechselwirkungen
- 8.9 Zusammenfassung

## **0.0 Verfahrensablauf**

Der Rat der Stadt Erftstadt hat in seiner Sitzung am 26.09.2000 die Einleitung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 76 beschlossen. Vorgesehen war ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der aufgrund der Durchführungsunsicherheit eines der beiden Gewerbebetriebe nicht mehr realisierbar ist. Somit musste ein Änderungsbeschluss gefasst werden, dieser erfolgte am 06.06.2001 durch den Planungsausschuss.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 05.01.2001 um Stellungnahme gebeten. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde gemäß § 3 (1) BauGB vom 22.10. – 29.10.01 durchgeführt. Die Anregungen und Bedenken wurden, soweit sie umsetzbar, waren bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76A 1. Änderung berücksichtigt.

## **1.0 Rahmenbedingungen**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie**

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteiles Lechenich und umfasst den ehemaligen Bebauungsplan Nr. 76, die beiden östlichen Flurstücke 270 und 271 sowie Teile des Bebauungsplanes Nr. 125 entlang der Straße am Römerhof.

Der gesamte Bebauungsplan umfasst nunmehr ca. 1,9 ha und wird begrenzt

- im Westen durch den Bonner Ring
- im Norden durch den Feldweg
- im Osten durch die geplante Grünanlage „Römerhofpark“
- im Süden durch den Römerhofweg

Von der Topographie ist das Bebauungsplangebiet eben ohne nennenswerte Höhenunterschiede.

### **1.2 Übergeordnete Planung**

Der Flächennutzungsplan weist für den westlich der Hochspannungsleitung liegenden Teil Gewerbegebiet aus. Der östlich liegende Teil ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport-, Spiel-, und Festwiese ausgewiesen. Er liegt im Bereich des in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes 5 „Erfttal-Süd“. Der Entwurf des Landschaftsplanes 5 stellt für diesen Bereich das Entwicklungsziel 2.3 (Anreicherung) dar und enthält in diesen Bereichen keine Festsetzungen.

### **1.3 Vorhandene Flächennutzung**

Der Bereich des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 76 ist mit zwei Autohäusern und einem Küchenstudio vollkommen bebaut. Im Süden hat sich das Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 125 entwickelt und nach der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes auf einer SO-Fläche wurde die Straße „Römerhofweg“ ausgebaut. Nach Osten werden die Flächen des geplanten „Römerhofparks“ landwirtschaftlich genutzt.

### **1.4 Einordnung in die Gesamtentwicklung**

Mit der Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Stadt Erftstadt die Standorte der vorhandenen Gewerbegebiete langfristig zu sichern. Die geplante Nutzung ist mit der entstandenen Nutzung vor Ort und der Umgebung verträglich.

## 2.0 Städtebauliches Konzept

### 2.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den Bonner Ring und den Römerhofweg erschlossen. Grundstückszufahrten sind nur innerhalb der gekennzeichneten Zufahrtsbereiche möglich. Die Zufahrt des Renault-Autohauses wird gegenüber der Zufahrt des Einzelhandelsbetriebes (Aldi) auf der Straße des Römerhofweges verlegt. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich.

### 2.2 Bebauungskonzept

Die beiden vorhandenen Autohäuser benötigen Erweiterungsflächen für Werkstatt, Ausstellung und PKW-Stellplätze. Da eine Verlagerung der Betriebe städtebaulich und wirtschaftlich nicht gewünscht wird, soll der Bebauungsplan nach Osten erweitert werden.

Das Renault-Autohaus möchte das Gebäude nach zwei Seiten geringfügig erweitern und die Zufahrt auf das Grundstück nach Osten verlagern. Auf die Zuerwerbsfläche sollen nunmehr auch die Stellplätze für Personal- und Kunden-PKW's untergebracht werden, da hier keine Bebauung aufgrund der Hochspannungsleitungstrasse möglich ist.

Das VW-Autohaus muss den Betrieb durch einige Gebäude erweitern, ebenfalls sollen die PKW-Stellplätze auf der Zuerwerbsfläche überwiegend untergebracht werden. Vorerst sind ebenerdige offene Stellplätze geplant, in einem weiteren Ausbauschritt ist ein Parkdeck mit 2 Ebenen vorgesehen. ~~„wobei die untere Ebene unter Gelände und der Fußboden des obersten Parkdecks maximal 1,50 m über dem angrenzenden Gelände angeordnet werden soll.“~~

Die Gewerbeflächen werden weiterhin in zwei Nutzungs- und Lärmzonen untergliedert, um die angrenzende Wohnbebauung zu schützen.

### 2.3 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist ausreichend mit Strom, Wasser, Gas, etc. versorgt. Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Die Schmutzabwässer ~~können~~ muss an über die Straßenkanalisation an die Kläranlage Köttingen angeschlossen werden.

Das Niederschlagswasser ~~sollte~~ ist auf dem Grundstück über belebte Bodenschichten zu versickern. Die Einleitung in Sickerschächte ist unzulässig. Gemäß hydrologischem Gutachten des Ing.-Büros Dr. Zöll vom 28.06.2001 sind Sickerkörper als Rigolen oder kombinierte Mulden/Rigolensysteme vorgesehen. In jedem Fall wird die Sickersohle wenigstens 1,0 m in die Kiesschicht eingebunden.

Es sollen Einrichtungen wie Sonnenkollektoren, Photovoltaik und Regenwassernutzungsanlagen unterstützt werden, diese sollen allgemein zulässig sein.

## 3.0 Inhalte des Bebauungsplanes

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem vorhandenen Bebauungsplan Nr. 76 entnommen. Für das gesamte Plangebiet wird Gewerbefläche gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Einzelhandelseinrichtungen sind unzulässig, wenn sie nicht in einem

ursächlichen Zusammenhang mit der gewerblichen Produktion oder Dienstleistung auf gleichem Grundstück stehen.

Das Plangebiet ist in zwei Gewerbezonon aufgeteilt, in denen die nachfolgenden Nutzungsbeschränkungen gelten:

- Zone 1: Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung werden die Betriebsarten der Abstandsklasse I – VII Nr. 1 – 212 der Abstandsliste ausgeschlossen. Zugelassen sind nur emissionsneutrale Betriebsteile wie Büro, Verwaltung, Ausstellung der Betriebsarten Nr. 196 Schlossereien und 211 KFZ-Reparaturwerkstätten. Ausnahmsweise ist hier eine Wohneinheit pro Betriebsgrundstück für den Betriebsinhaber bzw. -leiter oder das Betriebsüberwachungspersonal zulässig, bei räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb.
- Zone 2: Ausgeschlossen sind Betriebsarten der Abstandsklasse I-VII der Abstandsliste 1998 zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998. Als Ausnahme können die Nummern 196 Schlossereien, 199 Waschstraßen und 211 KFZ-Reparaturwerkstätten der v.g. Abstandsliste zugelassen werden, wenn die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt oder die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Unter der vorhandenen Hochspannungsleitung besteht eine Nutzungseinschränkung von 10m beidseitig der Freileitung. Es sind in diesem 20 m breiten Bereich nur Nutzungen, die maximal dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, zulässig.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus städtebaulichen Gestaltungsgründen wird die Grundflächenzahl in der Zone 1 auf 0,5 begrenzt, damit der gegenüberliegenden Wohnbebauung Rechnung getragen wird. In der Zone 2 kann eine 80%ige Überbauung erfolgen. Die Anzahl der Geschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt, wobei in der Zone 1 eine Firsthöhe von 7,50m nicht überschritten werden darf. In der Zone 2 sind Gebäude westlich des Hochspannungsschutzstreifens bis zu einer Firsthöhe von 7,0m zulässig. Unter der vorhandenen Hochspannungsleitung ist eine Mindestabstandshöhe einzuhalten, deshalb werden die Firsthöhen gemäß Forderung des RWE auf 3,0 bis 6,0m begrenzt, dies gilt auch für den östlichen Bereich als Übergang zum Römerhofpark. Eine Bepflanzung darf eine maximale Endwuchshöhe von 4,0m nicht überschreiten.

### 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird einheitlich eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gefasst – weitergehende, einengende Baufensterfestlegungen werden nicht getroffen, um eine flexible Bebauung zu gewährleisten. Auf Grund der Sensibilität zum geplanten „Römerhof-Park“ ist jede Bebauung östlich der 110 kV-Leitung mit der Stadt Erfstadt vor Bauantragsstellung abzustimmen. Dieser Zusatz wird als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.4 Öffentliche und private Grünflächen**

Im Plangebiet sind entlang des Bonner Rings und Römerhofweges private Grünflächen festgesetzt. Eine Bebauung und Versiegelung ist außerhalb der gekennzeichneten Zufahrts- und Zugangsbereiche unzulässig.

Ziel der Ausweisung ist die Schaffung einer Pufferzone zwischen angrenzenden Straßen und Gewerbe und eine Eingrünung zur angrenzenden Wohnbebauung.

### **3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Grundstücksflächen zur freien Landschaft und dem geplanten „Römerhofpark“ sind von den Eigentümern zu begrünen und zu unterhalten. Diese Flächen werden mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB belegt.

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung entsprechend bewertet und tragen zur Verringerung des notwendigen ökologischen Ausgleichs bei. Das verbleibende ökologische Defizit ist durch Geldzahlung auszugleichen. Die Stadt Erfstadt wird auf geeigneten Flächen entsprechende Pflanzmaßnahmen durchführen.

### **4.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs**

Da die Bebauungsplanflächen sich im Eigentum der beiden Gewerbebetreibenden befinden, ist die Realisation der Maßnahme kurzfristig möglich.

Die Bepflanzungsmaßnahmen werden vertraglich geregelt und sind innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Planes durchzuführen.

### **5.0 Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

### **6.0 Kosten**

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sowie die Planungskosten des Bebauungsplanes werden von den Eigentümern der Flurstücke 270 und 271 getragen.

### **7.0 Flächenbilanz**

Die Erweiterungsfläche beträgt 8.770qm und verbleibt zu 100 % im Privatbesitz der beiden Investoren als Gewerbefläche.

### **8.0 UVP-Umweltbericht**

#### **8.1 Schutzgut Mensch**

Durch die Beibehaltung der Emissionseinschränkungen des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 76 sind durch die Flächenerweiterung nach Osten keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

## 8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Das Bebauungsplangebiet liegt weder in einem Natur- noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Gesetzlich geschützte Biotope sowie FFH- und Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches BauGB in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden. Gemäß § 1a BauGB ist die Eingriffs- und Ausgleichproblematik auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen und Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe geplant sind bzw. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Die ökologische Bewertung der Vegetationsstrukturen erfolgt nach den Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft der Landesregierung NRW (vereinfachtes Verfahren).

Die Kompensationsberechnung erfolgte in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises und der Stadt Erftstadt. Der östliche Pflanzstreifen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 76 soll an die neue östliche Grenze verlagert und auf 8,0 m verbreitert werden. Die Anpflanzungsfläche ist lückenlos als 5-reihige Baum-Strauchhecke anzulegen. Hierdurch wird ein Übergang zur geplanten Grünanlage „Römerhofpark“ geschaffen. Die NO-Ecke des Grundstückes soll aufgrund des Landschaftsbildes gebrochen und die Grünfläche erweitert werden. Die 3 m breite Anpflanzungsfläche nach Norden soll als einreihige Strauchhecke erfolgen. Die westlich und südlich gelegenen privaten Grünflächen sind städtebauliche Pflanzstreifen mit Laubbaumreihen, die den vorhandenen Bestand verbessern sollen.

Der fehlende ökologische Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche erfolgen.

### Bestehende Situation

Bewertet wurde der bestehende Bebauungsplan Nr. 76 mit der Erweiterungsfläche. Die Erweiterungsfläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Flächenermittlung erfolgt über CAD auf digitalisiertem Lageplan.

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (Vgl. Planung)	Code (Vgl. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (Vgl. Biotoptypenwert-liste)	Fläche qm	Grundwert P (Vgl. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-Korrektur-Faktor	Gesamt-wert	Einzelflä-chenwert
1	3.1	Landwirtschaftl. Fläche	7.959,1	2	1	2	15.918,2
2	1.1	Gewerbefläche 4.089,5qm x 0,5	2.044,8	0	1	0	0
		Gewerbefläche 4.802,4qm x 0,8	3.841,9	0	1	0	0
3	4.3	Freiflächen 4.089,5qm x 0,5	2.044,8	2	1	2	4.089,6
		Freiflächen 4.802,4qm x 0,2	960,5	2	1	2	1.921,0
4	2.1	Private Grünfläche	1.375,2	2	1	2	2.750,4
5	8.1	Flächen zum Anpflanzen	1.721,8	5	1	5	8.609,0

**Gesamtflächenwert:** 19.948,1 33.288,2

Planung

Geplant ist die Erweiterung der gewerblichen Flächen mit einer zulässigen 80 %igen Bebauung. Für alle Gewerbeflächen ist eine Niederschlagwasserversickerung über Mulden-/Rigolenversickerung zusätzlich geplant.

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (Vgl. Planung)	Code (Vgl. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (Vgl. Biototypenwert-liste)	Fläche qm	Grundwert P (Vgl. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-Korrektur-Faktor	Gesamt-wert	Einzelflä-chenwert
1		Gewerbefläche 4.360,7qm x 0,5	2.180,4	0,5	1	0,5	1.090,2
		Gewerbefläche 12.504,5qm x 0,8	10.003,6	0,5	1	0,5	5.001,8
2		Freiflächen 4.360,7qm x 0,5	2.180,4	2	1	2	4.360,7
		Freiflächen 12.504,5qm x 0,2	2.500,9	2	1	2	5.001,8
3		Private Grünfläche	1.358,7	<del>3</del> 2	1	<del>3</del> 2	<del>4.076,1</del> <del>2.717,4</del>
4		Flächen zum Anpflanzen	1.724,2	5	1	5	8.621,0

**Gesamtflächenwert:** 19.948,1 ~~28.151,6~~  
26.792,9

Bilanz : Durch die hohe Bebaubarkeit der Grundstücke kommt es zu einem ökologischen Defizit von ~~5.136,6~~ 6.495,3 Punkten.  
 Der Ausgleich erfolgt durch einen Ablösebetrag an anderer Stelle durch eine Bepflanzung mit dem Grundwert 5 auf einer ~~4.712~~ 2.165,1 qm großen landwirtschaftlichen Fläche.

**8.3 Schutzgut Boden**

Da ein Verdacht auf Kampfmittel und Bombenblindgängern bestand, wurde die Fläche von der Firma Lutomsky im August 2001 im Auftrage der Bezirksregierung Köln abgesehen. Sie ist nach dem letzten Stand der technischen Entwicklung bearbeitet worden und insoweit als frei von Kampfmitteln anzusehen.

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor

**8.4 Schutzgut Wasser**

Grundwasser:

Der Grundwasserstand liegt bei mehr als 20 m unter Flur. Unter dem humosen Oberboden folgen 1,0 bis 1,8 m starke sandig-kiesige Schluffschichten, darunter Kiesschichten die mehr oder weniger durch Eisenausfällungen verkittet sind.

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Dirmerzheim. Dem Schutz des Grundwassers kommt eine besondere Sorgfalt zu. Bei Gründungsmaßnahmen sind die Vorsichtsmaßnahmen durch die Grundwasserabsenkung des Braunkohlebergbaus zu beachten.

Niederschlagswasser:

Die Niederschlagsbeseitigung erfolgt gemäß § 51a LWG als Mulden/Rigolenversickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken (siehe hydrogeologisches Gutachten vom Büro Dr. J. Zöll).

### 8.5 Schutzgut Luft

Durch die geplante Erweiterung sind keine Auswirkungen auf die Luft erkennbar.

### 8.6 Schutzgut Klima

Durch die nicht störende Gewerbenutzung mit der offenen maximal 2-geschossigen Bauweise sind keine Auswirkungen auf das Plangebiet noch auf die Umgebung zu erwarten.

### 8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden kann, wurde eine Prospektion beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege beantragt. Diese wird in Absprache mit den Beteiligten vor den Baumaßnahmen durchgeführt.

### 8.8 Wechselwirkungen

Es sind keine durch die Planung hervorgerufenen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bekannt, die sich negativ auf die Umgebung auswirken könnten.

### 8.9 Zusammenfassung

Durch die Erweiterung des Plangebietes sind keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

Hinweise auf Schwierigkeiten im Zusammenhang mit den Umweltuntersuchungen sind nicht bekannt worden.

Dieser Plan hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) zuletzt geändert am 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) mit der Begründung in der Zeit vom 04.06.2003 bis einschließlich 03.07.2003 öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 16.10.2003  
Der Bürgermeister

Euskirchen, den 16.10.2003

Im Auftrag

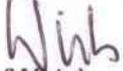
  
(Wirtz)

  
(Planverfasser)

Die Begründung wurde um die vom Rat am 30.09.2003 beschlossenen Änderungen nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt (Roteintragungen).

Erfstadt, den  
Der Bürgermeister

Im Auftrag

  
(Wirtz)

Euskirchen, den

  
(Planverfasser)