

Begründung

Bebauungsplan Nr. 147
Erftstadt-Lechenich
Bonner Tor

Stadt Erfstadt

Bebauungsplan Nr.147
Erfstadt-Lechenich, Bonner Tor

- Begründung -

(Stand: August 2006)

Inhaltsübersicht

1. **Anlass und Ziele der Planung/Planungserfordernis**
2. **Beschreibung des Plangebietes**
3. **Planungsvorgaben**
4. **Verfahren**
5. **Begründung der Planinhalte**
6. **Belange der Wasserwirtschaft/Entwässerung/Versickerung von Niederschlagswasser**
7. **Umweltbericht**
8. **Planverwirklichung**

Anlage:

- **Umweltprüfung 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, 16.05.2006

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147, Erfstadt-Lechenich, Bonner Tor sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes außerhalb des historischen Altstadtbereiches von Lechenich im Bereich Bonner Straße / Am Haagenpfädchen auf in Eigentum der Stadt Erfstadt befindlichen Grundstücken 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.

Die Sanierung bzw. der Quartiersumbau der historischen Altstadt von Lechenich ist seit Jahrzehnten ein wichtiges städtebauliches Entwicklungsziel der Stadt Erfstadt.

Bereits 1979 hat der Rat der Stadt Erfstadt eine Satzung zur förmlichen Festlegung der Altstadt von Lechenich als Sanierungsgebiet gemäß Städtebauförderungsgesetz beschlossen. Die Genehmigung der Satzung ist seinerzeit vom Regierungspräsident Köln abgelehnt worden, da keine ausreichenden Städtebauförderungsmittel für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen in einem absehbaren Zeitraum zur Verfügung standen; formelle und sachliche Mängel lagen nicht vor, vielmehr hat der Regierungspräsident die schlechte bauliche Substanz und die unzureichende Verkehrssituation in der Altstadt von Lechenich ausdrücklich bestätigt.

Ab Mitte der 80er Jahre sind im Rahmen von Projektförderungen Städtebauförderungsmittel für die Realisierung von Wohnumfeldmaßnahmen in der Altstadt von Lechenich eingesetzt worden. Dazu zählten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen (u.a. der Umbau der Altstadtstraßen), die Marktplatzumgestaltung, die Herrichtung von Grünflächen (Mühlenbachaue), die Stadtweiherfortführung und die Stadtmaurerrestaurierung. Neben der Durchführung der Wohnumfeldmaßnahmen sind auf der Grundlage der Ergebnisse der vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung der Altstadt fast

flächendeckend Bebauungspläne aufgestellt worden, welche insbesondere die Wahrung und den Schutz der historischen baulichen und gestalterischen Maßstäblichkeit zum Ziel haben.

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. Dazu sind seit 1996 Werkstattgespräche zur Festlegung des Planungsrahmens für den Umbau der Bonner Straße und den Marktplatz durchgeführt worden. 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) vorsehen.

Die Parkplatzanlage am Bonner Tor ist darüber hinaus auch Teil des Parkraumkonzeptes der Konzeption „Quartiersumbau Historische Altstadt Lechenich“ (Ertfstadt, 2006).

Die städtebaulichen Ziele zur Umgestaltung der Lechenicher Altstadt sind insgesamt in einem kontinuierlichen Entwicklungsprozess unter intensiver Beteiligung der Bürger (mehrere Einwohnerversammlungen) sowie des örtlichen Einzelhandels entwickelt worden.

Während der Vorentwurfsphase des Bauleitplanverfahrens sind neben dem Plangebiet auch alternative Standorte, insbesondere der gegenüberliegende „Wokinghamplatz“ (Englische Partnerstadt der Stadt Ertfstadt) untersucht worden.

Diese Fläche hätte aufgrund ihrer Lage ebenfalls die gewünschte Funktion innerhalb des o.g. Dreipunktsystems erfüllen können. Folgende Standortfaktoren geben jedoch den Ausschlag für das Grundstück Bonner Straße/ Am Haagenpfädchen:

- 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 Ertfstadt).

Die geplante Fläche unterliegt weder dem Landschaftsschutz noch ist sie als Bodendenkmal eingetragen.

- Die aktuellen 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 Altstadtkern heraus zu berücksichtigen. Die leicht abfallende Geländeform des Grundstückes Am Haagenpfädchen ermöglicht eine optimale Einpassung des Parkplatzes, der zudem zur Bonner Straße hin durch eine Bebauung 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 einen 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.

Das Grundstück Bonner Straße/ Am Haagenpfädchen ist unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen der besser geeignete Standort für die Schaffung von Parkraum an der Bonner Straße. Weitere Alternativen in adäquater Lage und Größe sind nicht vorhanden.

1.3 Ziele der Planung

Durch den Bau der Ortsumgehungsstraße B 265n wurde bisher eine Reduzierung der Durchgangsverkehre um 50 % auf ca. 9000 – 10.000 KFZ /DTV erreicht (Ergebnisdokumentation der Verkehrszählung am 30.06.2005, Stadt Erfstadt).

Eine weitere und notwendige Senkung der Durchgangsverkehre wird mit den geplanten und noch in diesem Jahr beginnenden Umbaumaßnahmen im Zuge der Bonner Straße und des Marktplatzes auf der Grundlage der Konzeption „Quartiersumbau Historische Altstadt Lechenich“ erreicht (s. Pkt. 1.2); das Oberziel des beabsichtigten Quartiersumbaus ist u.a. neben der Verringerung des Verkehrs (Verkehrsberuhigung) die Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Kunden und Anwohner der Altstadt.

Die Anlage eines Parkplatzes am Bonner Tor trägt in diesem Zusammenhang 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. Zur adäquaten Parkraumversorgung von Besuchern und Kunden, welche die

Altstadt über die Bonner Straße erreichen, bietet sich neben den bereits vorhandenen Standorten Frenzenstraße und Schützenplatz daher ein Parkplatz mit unmittelbarer Anbindung an die Bonner Straße im Bereich des Bonner Tors an.

Neben der verkehrsgünstigen Lage ist ein quantitativ ausreichendes Angebot an Parkplätzen für eine positive Entwicklung des Lechenicher Einzelhandels von besonderer Bedeutung. In Passantenbefragungen und Stellungnahmen Lechenicher Geschäftsinhaber wurden öfteren bessere Parkmöglichkeiten gewünscht. Bei der Beurteilung des vorhandenen bzw. des benötigten Parkraumes ist im Rahmen der Konzeption zum „Quartiersumbau Altstadt Lechenich“ kann die Parkraumanalyse des Aachener Verkehrsplanungsbüros BSV aus dem Jahre 1997 zurückgegriffen werden. Eine Gegenüberstellung (siehe Tabelle) des 1997 vorhandenen Parkraums und der geplanten bzw. zukünftig vorhandenen Parkmöglichkeiten ergibt die Grundlage der Bedarfsermittlung für die Neuanlage von Parkplätzen. Der Parkplatz Bonner Tor soll dabei in erster Linie die im Rahmen der Umgestaltung der Bonner Straße entfallenden Parkplätze kompensieren. Wie aus der Gegenüberstellung ersichtlich, führt die Errichtung des Parkplatzes zu keiner signifikanten Vermehrung des Parkraumbudgetes, sondern dient unter Einbeziehung aller geplanter Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Angebotes und ist deshalb angemessen.

Parkraumsaldo 1997/2005

Straße/Parkplatz	Ohne Reg.	bewirtschaftet	Berechtigte	Summe 1997	Summe 2005
Klosterstraße	9	13		22	10
P Schützenplatz	131		1	132	132
Zehntwall			30	30	30
Raiffeisenstraße		4	1	5	5
Judenstraße			3	3	3
Zehntstraße			12	12	12
Herriger Straße	15	26		41	41
Markt		15	5	20	23
Bonner Str. (West)		35		35	8
Bonner Str. (Ost)	43		5	48	64
Blessemer Str.		14		14	14
Schlosswall			19	19	19
Frenzenstraße	10			10	10
P Frenzenstraße		66	13	79	79
Schlossstraße		22	5	27	25
Franz-Busbach-Str.	28		11	39	39
Steinstraße		6	7	13	13
P Steinstraße	49	28	16	93	65
P Bonner Tor	0	0	0	0	41
Summe	285	229	128	642	633

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

- Einfügung in den stadträumlichen Kontext
- Anforderungen der Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer
- Nachbarschaftsschutz

2. Beschreibung des Plangebietes

Das 0,2690 ha große Plangebiet liegt unmittelbar außerhalb des Lechenicher Altstadt-kerns östlich des Bonner Tors. Im Norden wird es durch die Bonner Straße erschlossen. Im Westen wird der Geltungsbereich durch den Rotbach begrenzt, auf dessen gegenüberliegenden 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 die Flurstücke 233, 424, 423, 426 und 290 tlw., in der Flur 42, Gemarkung Lechenich. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 18. 10.2005 ist der Geltungsbereich geringfügig geändert, um die Zufahrt zur geplanten Stellplatzanlage planungsrechtlich zu sichern und den Parkplatz nach Süden zu erweitern (ca. 8,00 m). Die anschließende Fahrbahn des Wohnweges Am Haagenpfädchen ist nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Der exakte Verlauf der Plangebietsgrenze ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Entlang der Bonner Straße befindet sich ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus aus dem frühen zwanzigsten Jahrhundert mit rückwärtiger Garagenbebauung. Ein Wertgutachten vom 04.07.1990 schätzt den Unterhaltungszustand des Gebäudes als „insgesamt ordentlich“ ein. Die Vermietbarkeit ist durch die Grundrissgestaltung jedoch „nur eingeschränkt möglich“; „die Kosten eines Umbaus erscheinen im Hinblick auf den Zustand der Bausubstanz insgesamt wirtschaftlich nicht vertretbar“. Das Gebäude unterliegt nicht unter Denkmalschutz.

Im südlichen Planbereich befindet sich ein privat bewirtschafteter Nutzgarten, der zur Wohnbebauung hin durch eine Hecke, im Süden und Westen durch Baum- und Strauchpflanzungen umgrenzt wird. Das Gelände liegt im vorderen Bereich fast niveaugleich zur Bonner Straße und bildet im hinteren Bereich eine Mulde, die im Norden hinter der Garagenbebauung bzw. im Osten entlang des Haagenpfädchens auf kurzer Distanz um 50-80 cm abfällt.

3. Planungsvorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den nördlichen Bereich des Plangebietes bis zur rückwärtigen vorhandenen Garagenbebauung Gemischte Baufläche bzw. Mischgebiet dar. Der daran anschließende südliche Bereich ist als Grünfläche dargestellt.

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. 147 überplant den o.g. Rechtsplan.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Öffentlicher Parkplatz) in der festgesetzten Größe mit ca. 1.000 qm 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 Flächennutzungsplanänderung 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 Dirmersheim. Für notwendige Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sind 3,00 m Abstand zur Böschungsoberkante eingehalten.

Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen liegen nicht vor.

4. Verfahren

Der Beschluss des Rates der Stadt Erfstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 18.10.2005. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

(BauGB) fand in der Zeit vom 24.08.2005 - 26.09.2005 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 02.06.2006 mit einwöchiger Vorerörterung und einwöchiger Nacherörterung durchgeführt.

Maßgeblich für die Abwicklung des Verfahrens ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung.

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielsetzungen der Planung und den Vorgaben des wirk-samen Flächennutzungsplanes ist entlang der Bonner Straße „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den vorhandenen Nutzungen entlang der Bonner Straße bzw. den Festsetzungen im Bebauungsplan 6, Erfstadt-Lechenich, Patria.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das „Maß der baulichen Nutzungen“ wird durch die Grundflächenflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Für das Mischgebiet wird entsprechend § 17 (2) BauNVO die Obergrenze der GRZ (Grundflächenzahl) um 0,2 überschritten. Besondere städtebauliche Gründe, die dies erfordern, sind insbesondere die Notwendigkeit der Beschränkung der Flächeninanspruchnahme durch den öffentlichen Parkplatz sowie die weitestgehende Freihaltung der benachbarten, vorhandenen, Wohnbebauung entlang der Straße Am Haagenpfädchen (Reines Wohngebiet) von Beeinträchtigungen durch den Parkplatz. Der Parkplatz sollte aus grundsätzlichen klimaökologischen Gründen die vorhandene Grünfläche entlang des Rotbachs nur soweit in Anspruch nehmen, wie dies unbedingt erforderlich ist. Gleichzeitig erfordert die exponierte Lage des Grundstücks an der Bonner Straße eine möglichst „optimale“ Ausnutzung. Es ist beabsichtigt, dieses im Eigentum der Stadt Erfstadt befindliche und in unmittelbarer Nachbarschaft zum „Zentrum“ von Lechenich gelegene „Baugrundstück“ einer weitestgehenden öffentlichen Nutzung zuzuführen, da die Möglichkeiten der Unterbringung von der Öffentlichkeit dienenden Nutzungen (z.B. Bürger-Service-Büro) ansonsten im Kernbereich von Lechenich sehr eingeschränkt sind; ein konkretes Nutzungskonzept liegt jedoch zur Zeit noch nicht vor. Um künftigen Nutzungsvarianten entsprechend variable Raumprogramme zu ermöglichen, ist die GRZ über die Obergrenze gem. Baunutzungsverordnung erweitert.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die unmittelbare Lage an der Bonner Straße bzw. den Umbaumaßnahmen auf der Bonner Straße befriedigt. Durch die in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen privaten und öffentlichen Grünflächen ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung der GRZ nicht erkennbar; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe und die Firsthöhe bestimmt und entspricht einer dreigeschossigen Bebauung. Die bauliche Höhe orientiert sich an der vorhandenen Bebauung entlang der Bonner Straße und fügt sich in den gesamtbaulichen Zusammenhang ein. Die Festsetzung der Geschosshöhe (drei Vollgeschosse) nimmt die Festsetzungen des Bebauungsplanes 6, Erfstadt - Lechenich, Patria auf.

5.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvolle Bebaubarkeit der Mischgebietsfläche ermöglicht (s.a. Pkt. 5.2). Diese entspricht zudem etwa der derzeit vorhandenen Überbauung. Die überbaubare Fläche lässt aufgrund von Planungsvorgaben keine Grenzbebauung entlang des Rotbaches zu, ermöglicht aber eine Bebauung bis zur Außenkante der Verkehrsfläche. (Zufahrt Stellplatzanlage)

Entlang der Bonner Straße ist die Lage des Gebäudes durch eine Baulinie festgesetzt. Diese begründet sich aus denkmalpflegerischen Belangen und soll die vorhandene Bauflucht der Bonner Straße weiterführen.

Die an Stelle des vorhandenen Gebäudes beabsichtigte Neubebauung wird als Solitärbau gesehen, der den Abschluss der baulichen Fassung der Bonner Straße zur Grünanlage hin bildet. Deshalb sind als Dachformen Walmdach und Zeltdach vorgesehen, die sich nach allen Seiten hin gleichermaßen orientieren. Eine aus dem Altstadtbereich sichtbare Giebelansicht wird somit vermieden.

5.4 Verkehrsflächen

Der Einfahrtsbereich in die Bonner Straße und zum Parkplatz ist als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, um eine erhöhte Verkehrssicherheit an dieser Stelle zu erreichen. Zur weiteren Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer ist ein separater Fuß- und Radweg vorgesehen. Die Verbreiterung der Parkplatzzufahrt auf nunmehr 6,00 m dient desweiteren der allgemeinen Verbesserung der Übersichtlichkeit und der Verkehrssicherheit. Die Zufahrt zum Parkplatz ist so weit wie möglich nach Norden gelegt, um die Störung der Wohnbebauung an der Straße m Haagenpfädchen zu minimieren.

Die Lage der „öffentlichen Parkfläche“ berücksichtigt einerseits die aus der Gewässerunterhaltung resultierenden Forderungen, andererseits stellt sie den größtmöglichen Abstand zur Wohnbebauung am Haagenpfädchen her. Gleichzeitig ist eine wirtschaftliche zweireihige Anordnung der Stellplätze gewährleistet.

5.5 Hauptversorgungsleitung

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens der RWE Rhein-Ruhr auf eine 10 KV-Leitung bzw. Fernmeldekabel hingewiesen, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kreuzen. Aus Kostengründen ist die Lage der Kabelführung beizubehalten. Auf eine ausreichende Überdeckung ist im Zuge der Bauarbeiten zu achten.

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

Entsprechend dem hier eingesetzten Bewertungsverfahren (s. Umweltprüfung und Umweltbericht) nach ADAM, NOHL, VALENTIN (1986) beträgt der Kompensationsbedarf für die nicht vermeidbaren Eingriffe durch die Planung 284 qm in Wertstufe 5.

Dieser Ausgleichsbedarf kann innerhalb des Plangebiets nicht befriedigt werden. Die im Plangebiet festzusetzenden Pflanzbindungen dienen der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft, nicht jedoch dem Ausgleich. Zur Kompensation des Eingriffs wird eine Teilfläche von 284 qm dem Ökokonto der Stadt Erfstadt (im Vorfeld von Eingriffen bereits umgesetzte, externe Ausgleichsmaßnahme, Erstaufforstung) zugeordnet bzw. aus dem Ökokonto abgebucht. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist damit ausgeglichen.

5.6 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, 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.

V2 Innerhalb der mit G2 bezeichneten Grünfläche ist die bestehende Weißdornhecke zu erhalten, während der Bauphase nach DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") zu schützen und in die sich westlich anschließende Pflanzfläche G1 zu integrieren.

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.

V5 Die öffentliche Parkplatzfläche, der Rad- und Fußweg und die nicht überbaubaren Flächen der Mischgebietsfläche sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien wie Ökopflaster oder Rasengittersteinen etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen. Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

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.

5.7 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Zum Schutz des Rotbachs (Gewässer 2. Ordnung) ist durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt, dass entlang des Gewässers weitestgehend, bis auf den Bereich des Brückenbauwerks und des Rad- und Fußweges, ein durchgängiger Randstreifen von mind. 3,00 ab Böschungsoberkante zur Gewässerunterhaltung freigehalten wird und bauliche Anlagen in diesem Bereich nicht zulässig sind. Die Gewässerunterhaltung ist damit sichergestellt.

5.8 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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 und gleichzeitig Raum für die Erhaltung der vorhandenen Weißdornhecke freilässt.

Das Schallschutzgutachten der Accon Köln GmbH vom 16.05.2006 (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. Belange der Wasserwirtschaft/Entwässerung/Versickerung von Niederschlagswasser

Das Bebauungsplangebiet liegt nach der in der Aufstellung befindlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erfstadt-Dirmerzheim in der Wasserschutzzone III B. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

Das Plangebiet liegt in dem Gebiet der genehmigten aktuellen Netzplanung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Erfstadt-Köttingen. Die Entwässerung der Baufläche an der Bonner Straße erfolgt im vorhandenen Mischsystem.

Das auf dem Parkplatz anfallende Niederschlagswasser (41 Parkplätze) versickert über die offenporig und wasserdurchlässig ausgeführten unversiegelten Flächen sowie belebte Bodenschichten der festgesetzten Grünflächen.

7. Umweltbericht

1. Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147, Erfstadt-Lechenich, Bonner Tor werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Parkplatzes mit 41 Stellplätzen im Bereich Bonner Straße / Am Haagenpfädchen geschaffen. Im nördlichen Plangebiet wird im Bereich der bestehenden Gebäude (zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit rückwärtiger Garagenbebauung aus dem frühen zwanzigsten Jahrhundert) eine Mischgebietsfläche sowie entlang des Rotbaches ein Rad- und Fußweg festgesetzt. Außerdem wird im Anschluss an die Parkplatzfläche nach Osten und Süden eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Die geplante Stellplatzanlage ist Teil des Parkraumkonzeptes im Rahmen der Quartiersumgestaltung „Historische Altstadt Lechenich“ und ergänzt die bestehenden Parkplätze am Schützenplatz und an der Frenzenstraße. Der Parkplatz Bonner Tor soll in erster Linie die im Rahmen der Umgestaltung der Bonner Straße entfallenden Parkplätze kompensieren sowie Parkraum für eine neue Mischgebietsnutzung, die im vorderen Bereich des Bebauungsplanes geplant ist, schaffen. Im Bereich der Mischgebietsnutzung beabsichtigt die Stadt Erfstadt anstelle der bestehenden Gebäude ein Wohn- und Geschäftshaus evtl. mit Schaffung eines Bürger-Service-Büros zu errichten.

b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind:

Das Plangebiet BP-Nr.147 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 4 „Zülpicher Börde“, der für das im baulichen Innenbereich befindliche Plangebiet keine Festsetzungen trifft. Auch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Der südliche Teil des Plangebiets wird vom historischen Überschwemmungsgebiet des Rotbachs (Preußisches gesetzliches Überschwemmungsgebiet/ Hochwasserschutzgesetz von 1905 und Preußisches Wassergesetz (PrWG) von 1913) tangiert. Derzeit wird im Oberlauf des Rotbaches, in Niederberg ein Hochwasserrückhaltebecken gebaut, dass voraussichtlich ab Ende 2006 in Betrieb gehen wird. Daher wird das tatsächliche Überschwemmungsgebiet künftig wesentlich kleiner ausfallen als das derzeit verwaltungstechnisch noch festgesetzte. Innerhalb des Plangebiets ist mit keinen Überschwemmungen mehr zu rechnen.

Einträge aus dem Altlastenkataster sind nicht vorhanden. Abfall- oder immissionsschutzrechtliche Pläne liegen für das Plangebiet nicht vor.

Das Bebauungsplangebiet 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. Bei Planungen und Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der Entwurf der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

2. *Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB ermittelten Umweltauswirkungen*

a) *Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:*

Durch den BP-Nr.147 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die durch eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, und somit einen Eingriff nach § 18 und § 21 BNatSchG bzw. § 4 (1) Landschaftsgesetz NW in Natur und Landschaft darstellen.

- *Biotop* -

Infolge der Planung gehen Nutzgartenflächen mittlerer Biotopwertigkeit (Biotopwertstufe 3) verloren, die Teil des innerstädtischen Biotopkomplexes am Rotbach/Stadtgraben sind. Unter der Voraussetzung, dass sämtliche nicht versiegelbaren Flächen mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden und bestehende Biotopstrukturen wie die Hecke entlang der Straße „Am Haagenpfädchen“ sowie einzelne Obstbäume am Rotbach soweit wie möglich erhalten bleiben, beschränkt sich der Eingriff auf die Auswirkungen der Parkplatzflächen. Das nördliche Drittel des Plangebiets ist bereits versiegelt, so dass hier durch die Parkplatzplanung keine über das bestehende Maß hinausgehenden Eingriffe vorbereitet werden. Die Eingriffe durch die Parkplatzfläche können durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien und die Pflanzung von Einzelbäumen zwischen den Parkplätzen vermindert werden (Eingriffsverminderung um Faktor 0,5).

Zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des Ausgleichsbedarfs, bezogen auf die Biotopfunktion des Raumes, wurde das Bewertungsverfahren nach ADAM, NOHL, VALENTIN, 1986, herausgegeben vom Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, in vereinfachter Form herangezogen. Demnach beträgt der Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch die Parkplatzfläche 284 qm in Wertstufe 5. Dieser Ausgleichsbedarf kann innerhalb des Plangebiets nicht befriedigt werden. Die im Plangebiet festzusetzenden Pflanzbindungen dienen der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft, nicht jedoch dem Ausgleich. Zur Kompensation des Eingriffs wird eine Teilfläche von 284 qm aus dem Ökokonto der Stadt Erfstadt (im Vorfeld von

Eingriffen bereits umgesetzte, externe Ausgleichsmaßnahme, Erstaufforstung) in Anspruch genommen.

- Boden und Wasser -

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen Blatt 5106 weist für den BP-Nr.147 Braunen Auenboden aus Auenlehm über Auensand aus. Der Braune Auenboden ist ein lehmiger Sandboden, z.T. kalkhaltig mit hoher bis mittlerer Ertragsfähigkeit. Sowohl die nutzbare Wasserkapazität als auch die Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe ist mittel, die Wasserdurchlässigkeit ist mittel, z.T. auch hoch.

Der Eingriff in die Schutzgüter Wasser und Boden durch den geplanten Bebauungsplan ist in erster Linie in der Versiegelung von offener Bodenoberfläche zu sehen. Die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt werden im Bereich der Parkplatzfläche, der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebiets und des Fuß- und Radweges durch die Verwendung von teilversickerungsfähigen Materialien vermindert.

Das auf der Parkplatzfläche anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Das Plangebiet grenzt an den Rotbach. Mit dem Ziel, die Gewässerunterhaltung zu gewährleisten, sind 3 m entlang der Böschungsoberkante von jeglicher Baubauung freizuhalten.

Der südliche Teil des Plangebiets tangiert das historische Überschwemmungsgebiet des Rotbachs (Preußisches gesetzliches Überschwemmungsgebiet/ Hochwasserschutzgesetz von 1905 und Preußisches Wassergesetz (PrWG) von 1913). Derzeit wird im Oberlauf des Rotbaches, in Niederberg, ein Hochwasserrückhaltebecken gebaut, dass voraussichtlich ab Ende 2006 in Betrieb gehen wird. Daher wird das tatsächliche Überschwemmungsgebiet künftig wesentlich kleiner ausfallen als das derzeit verwaltungstechnisch noch festgesetzte. Innerhalb des Plangebiets ist mit keinen Überschwemmungen mehr zu rechnen.

Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

- Klima -

Durch die Planung werden Freiflächen zerstört, die klimatische Funktionen wie Kaltluftentstehung und Verdunstung und damit temperatursenkende und luftfeuchtigkeitserhöhende Effekte bewirken. Diese klimaökologischen Wohlfahrtswirkungen des Plangebiets bleiben jedoch auf den Bereich des Plangebietes selbst sowie auf das unmittelbare Umfeld beschränkt.

Die für klimatische Wohlfahrtswirkungen im Plangebiet relevanten Gehölzflächen werden nach Umsetzung der Planung flächenmäßig umfangreicher ausfallen als zuvor, so dass auch aufgrund der Tatsache, dass nur in sehr geringem Maße klimaökologische Bedarfsräume von der Freifläche profitieren, der Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft als ausgeglichen angenommen werden kann.

Da die Bodenbefestigungen ausschließlich versickerungsfähig auszuführen sind, kommt es kaum zu klimatischen Belastungen infolge von Flächenversiegelungen. Eine Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation ist nicht notwendig. Zwar wird auch auf teilversiegelten Flächen die einfallende Sonnen- und Wärmeenergie reflektiert, durch die Versickerung des Niederschlagswassers direkt vor Ort kann das Niederschlagswasser im Plangebiet jedoch verdunsten und die klimatischen Wohlfahrtswirkungen bleiben dem Plangebiet erhalten.

Die negativen Folgen der Planumsetzung für das Kleinklima werden durch den hohen Durchgrünungsgrad des Plangebiets minimiert. Im Vergleich zur heutigen Situation dürften die Wachstums-, Kühlungs- und Verdunstungsprozesse der Pflanzen und entsprechende temperatursenkende und luftfeuchtigkeitserhöhende Leistungen aufgrund der guten Durchgrünung zumindest gleich bleiben.

- Landschaft -

Der Parkplatz greift in eine Grünstruktur innerhalb der Ortslage Lechenichs ein. Daher sind bestehende Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Hecke) soweit wie möglich zu erhalten. Innerhalb der Parkplatzfläche sind Straßenbäume zu pflanzen, die Lärmschutzwand ist zu begrünen, bislang noch nicht mit Gehölzen bestandene Freiflächen sind dicht mit heimischen Arten zu bepflanzen.

Durch diese Maßnahmen kann eine gute Durchgrünung und Einbindung des gesamten Plangebiets in die umgebende Grünstruktur erreicht werden. Die zu begrünende und zur Straße „Am Haagenpfädchen“ umpflanzte Lärmschutzwand bietet zudem einen weiteren Sichtschutz für die anliegende Wohnbebauung.

- Lärm -

Durch die Umsetzung des öffentlichen Parkplatzes „Am Haagenpfädchen“ ist mit einer Verkehrszunahme und entsprechenden Lärm- und Emissionszunahmen zu rechnen, die zu einer erhöhten Belastung der Bevölkerung führen.

Laut Schallschutzgutachten der Accon Köln GmbH vom 16.05.2006 werden die Grenzwerte der 16. BImSchV auch ohne Lärmschutzmaßnahmen eingehalten, dennoch wird zusätzlich eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt mit dem Planungsziel, bestmöglichen Nachbarschaftsschutz für die sich östlich anschließende Wohnbebauung zu gewährleisten.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist Teil des innerstädtischen Biotopkomplexes Rotbach/Stadtgraben. Es erfüllt derzeit als gewässerbegleitende Freifläche eine wichtige Biotopverbundfunktion für die sich südlich und nördlich Lechenichs befindlichen Freiflächen. Aufgrund der umfangreich festgesetzten Ein- und Durchgrünung des Plangebiets wird der Eingriff in diese wichtige innerstädtische Grünstruktur vermindert, so dass auch bei Umsetzung der Planung nicht mit einer Unterbrechung des Biotopverbundes zu rechnen ist, zumal sich an die betroffenen, östlich des Rotbaches gelegenen Freiflächen, die Grünstrukturen des Stadtgrabens westlich anschließen, die nicht beeinträchtigt werden.

c) *geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

- Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung -

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, werden 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.
- V2 Innerhalb der mit G2 bezeichneten Grünfläche ist die bestehende Weißdornhecke zu erhalten, während der Bauphase nach DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") zu schützen und in die sich westlich anschließende Pflanzfläche G1 zu integrieren.
- 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.
- V5 Die öffentliche Parkplatzfläche, der Rad- und Fußweg und die nicht überbaubaren Flächen der Mischgebietsfläche sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien wie Ökopflaster oder Rasengittersteinen etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen. Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Der hohe Durchgrünungsgrad des Plangebiets vermindert das Ausmaß der Eingriffe in die Schutzgüter Biotop, Klima/Luft und bewirkt eine Neugestaltung des Ortsbildes.

Die ausschließlich teildurchlässig festgesetzte Bodenversiegelung bewirkt eine Verminderung der Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima.

- Ausgleichsmaßnahmen -

Die Eingriffsbilanzierung im Bereich Biotop- und Artenschutz ergibt nach dem Adam/Nohl/Valentin-Verfahren einen Ausgleichsbedarf von 284 qm in Wertstufe 5. Dieser Ausgleichsbedarf kann innerhalb des Plangebiets nicht befriedigt werden. Die im Plangebiet festzusetzenden Pflanzbindungen dienen der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft, nicht jedoch dem Ausgleich. Zur Kompensation des Eingriffs wird eine Teilfläche von 284 qm aus dem Ökokonto der Stadt Erfstadt (im Vorfeld von Eingriffen bereits umgesetzte, externe Ausgleichsmaßnahme, Erstaufforstung) in Anspruch genommen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist damit ausgeglichen.

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für weitere Parkmöglichkeiten in Lechenich geschaffen werden.

Die geplante Stellplatzanlage ist Teil des Parkraumkonzeptes im Rahmen der Quartiersumgestaltung „Historische Altstadt Lechenich“, das ein Dreipunktsystem zur Verlagerung der Stellplätze in Bereiche außerhalb des eigentlichen Altstadt-kerns (zwischen Herriger und Bonner Tor) vorsieht. Die Planung ergänzt dabei die bestehenden Parkplätze am Schützenplatz und an der Frenzenstraße.

Die Vorentwurfsplanung sah drei verschiedene Varianten im Planbereich vor: zwei für die Errichtung eines Parkdecks, eine für die Errichtung eines Parkplatzes. Die Vorentwurfsplanung verfolgte insbesondere das Ziel, die Störwirkung für die benachbarte Wohnbebauung zu minimieren. Ein weiteres Kriterium war die Einbindung der Anlage in den ortsbildprägenden Grünbereich.

Das Entwurfskonzept A sah ein Parkdeck mit zwei versetzten Ebenen und Abriss der vorhandenen Bebauung vor, Entwurfskonzept B ein Parkdeck mit zwei Ebenen in zweiter Reihe, Entwurfskonzept C einen Parkplatz mit Baumpflanzungen, einem begrünten Wall und den Abriss der bestehenden Garagen.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile dieser Planungen, auch im Rahmen der Bürgerversammlung am 02.06.2006 wurde das Entwurfskonzept C weiterverfolgt. Diese Parkplatzplanung stellt gegenüber den geplanten Parkdecks den geringsten Eingriff in Natur und Landschaft dar und bindet sich am besten in den ortsbildprägenden Grünbereich ein. Durch die Platzierung des Parkplatzes im rückwärtigen Bereich des Plangebietes ist die Planung aus dem historischen Altstadtbereich heraus nicht wahrnehmbar und entspricht der denkmalpflegerischen Anforderung, die Parkplätze im Bereich innerhalb der Tore nicht sichtbar werden zu lassen.

3. zusätzliche Angaben:

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind*

Zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des Ausgleichsbedarfs, bezogen auf die Biotopfunktion des Raumes, wurde das Bewertungsverfahren nach ADAM, NOHL, VALENTIN, 1986, herausgegeben vom Minister für Umwelt,

Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, in vereinfachter Form angewandt.

Durch Umsetzung der Planung ist mit einem erhöhten KKZ-Aufkommen im Umfeld der Planung zu rechnen. Was die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen betrifft, liegt zum Bereich Lärm ein Schallschutzgutachten der Accon Köln GmbH vom 16.05.2006 vor, dessen Ergebnisse in die Umweltprüfung eingeflossen sind. Untersuchungen zum Bereich Schadstoffemissionen liegen nicht vor.

b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die dem Eingriff zugeordnete Ökokontofläche (Erstaufforstung) ist bereits umgesetzt. Hier findet wie bei allen Ökokontoflächen eine jährliche Begehung statt. Bei diesen Begehungen ist zu kontrollieren, ob eine evtl. Notwendigkeit von Nachpflanzungen oder sonstigen Pflegemaßnahmen (Mahd, Freischneiden von Jungpflanzen, o.ä.) besteht.

Die im Plan festgesetzten Grünflächen werden angelegt, sobald die bauliche Umsetzung der Parkplatzplanung stattgefunden hat. Pflegemaßnahmen sind im Rahmen der üblichen Pflege der öffentlichen Grünflächen mehrmals jährlich vorgesehen.

c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Geplant ist ein insg. ca. 2.692 qm großer Bebauungsplan zwischen Rotbach und der Straße „Am Haagenpfädchen“. Im nördlichen Plangebiet ist eine 378 qm große Mischgebietsfläche und südlich anschließend eine 1.069 qm großen Parkplatzfläche mit 41 Stellplätzen geplant. Zwischen der Mischgebietsfläche und dem Rotbach ist zur besseren Anbindung der Parkplatzfläche an die Altstadt Lechenichs ein Rad- und Fußweg geplant. Der Straßenabschnitt „Am Haagenpfädchen“ ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich auf den Bereich der Parkplatzfläche und hier auf den Verlust von Biotopstrukturen und auf die Bodenversiegelung. Das nördliche Drittel des Plangebiets ist bereits durch die bestehende Bebauung an der Bonner Straße und bestehende Verkehrsflächen versiegelt. Weiterhin bestehende Freiflächen werden nicht befestigt, sondern flächendeckend mit heimischen Gehölzen angepflanzt.

Durch die Planung gehen private Nutzgartenflächen in Biotopwertstufe 3, die Teil des innerstädtischen Biotopkomplexes Rotbach/Stadtgraben sind, zum großen Teil verloren. Einzelne Gehölze (Weißdorn-Hecke, Einzelbäume am Rotbach) können erhalten bleiben und in neu anzulegende Gehölzflächen integriert werden.

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, wurden 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.
- V2 Innerhalb der mit G2 bezeichneten Grünfläche ist die bestehende Weißdornhecke zu erhalten, während der Bauphase nach DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") zu schützen und in die sich westlich anschließende Pflanzfläche G1 zu integrieren.
- 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.
- V5 Die öffentliche Parkplatzfläche, der Rad- und Fußweg und die nicht überbaubaren Flächen der Mischgebietsfläche sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien wie Ökopflaster oder Rasengittersteinen etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen. Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Der hohe Durchgrünungsgrad des Plangebiets vermindert das Ausmaß der Eingriffe in die Schutzgüter Biotop, Klima/Luft und bewirkt eine Neugestaltung des Ortsbildes.

Die ausschließlich teildurchlässig festgesetzte Bodenbefestigung bewirkt eine Verminderung der Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima. Das Niederschlagswasser auf der Parkplatzfläche versickert über die versickerungsfähige Bodenbefestigung.

Entsprechend dem hier eingesetzten Bewertungsverfahren nach ADAM, NOHL, VALENTIN (1986) beträgt der Kompensationsbedarf für die nicht vermeidbaren Eingriffe durch die Planung 284 qm in Wertstufe 5.

Dieser Ausgleichsbedarf kann innerhalb des Plangebiets nicht befriedigt werden. Die im Plangebiet festzusetzenden Pflanzbindungen dienen der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft, nicht jedoch dem Ausgleich. Zur Kompensation des Eingriffs wird eine Teilfläche von 284 qm aus dem Ökokonto der Stadt Erfstadt (im Vorfeld von Eingriffen bereits umgesetzte, externe Ausgleichsmaßnahme, Erstaufforstung) in Anspruch genommen. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist damit ausgeglichen.

Ein Schallschutzgutachten der Accon Köln GmbH vom 16.05.2006 belegt die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV auch ohne Lärmschutzmaßnahmen, dennoch wird zusätzlich eine Lärmschutzwand festgesetzt mit dem Planungsziel, bestmöglichen Nachbarschaftsschutz für die sich östlich anschließende Wohnbebauung zu gewährleisten.

Das Bebauungsplangebiet 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. Bei Planungen und Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der Entwurf der Wasserschutzgebietsverordnung E.-Dirmerzheim zu beachten.

Die vorliegende Planung kann nach Umsetzung der in der Umweltprüfung entwickelten Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen und nach Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahme als umweltverträglich bezeichnet werden.

8. Planverwirklichung

Bodenordnende Maßnahmen nach Baugesetzbuch (Umlegung) sind nicht erforderlich; sämtliche Grundstücke im Plangebiet befinden sich im städtischen Eigentum. Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Kosten werden von der Stadt Erfstadt getragen.

Der Bebauungsplan Nr. 147, Erfstadt-Lechenich, Bonner Tor, hat mit dieser Begründung, dem Umweltbericht, der Umweltprüfung und der Anlage gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 11.10.'06 bis 10.11.'06 einschließlich öffentlich ausgelegen.

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag


(Wirtz)

Stadtbaudirektor