

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 148  
Erftstadt-Lechenich  
Bonner Straße

**Stadt Erfstadt, Stadtteil Lechenich**

**Bebauungsplan Nr. 148 „Bonner Straße“**

# **Begründung**

Inhalt	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis, Verfahren	2
Anlass und Ziel der Planung	2
Planungserfordernis	2
Verfahren	2
2. Beschreibung des Plangebietes	3
Lage des Plangebietes	3
Baustruktur und Nutzung, Freiraum, Verkehr	3
Lärmbelastung	3
Stadttechnische Erschließung, Niederschlagswasser	3
Natur und Landschaft, Ökologie, Kultur- und Sachgüter	4
Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
Genauer Grenzverlauf	5
3. Planungsvorgaben	6
Regionalplan, Gebietsentwicklungsplan	6
Flächennutzungsplan (FNP)	6
Landschaftsplan	6
Vorhandenes Planungsrecht	6
4. Begründung der Planinhalte	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
Allgemeines Wohngebiet	7
Ausschluss einzelner Nutzungen	7
Beeinträchtigung des Standortes durch den Verkehrslärm	7
Eignung des Standortes für den Wohnungsbau	8
Fragen des Nachbarschutzes	9
Auswirkungen auf die Umwelt	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
Grundflächenzahl GRZ	10
Höhe baulicher Anlagen	10
Zwingende Zahl der Vollgeschosse	11
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	11
Zur Frage der grundstücksbezogenen Realisierung des Bebauungsplanes	11
Bauweise	11
Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	11
4.4 Nebenanlagen und Stellplätze	12
4.5 Verkehr, Straßenverkehrsflächen	12
4.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Schallschutz	12
4.7 Bepflanzung	12
4.8 Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschriften	13
5. Planverwirklichung	13
6. Literatur- und Quellenverzeichnis	14

mit freundlicher Unterstützung durch:

- Stadt Erfstadt, Umwelt- und Planungsamt,
- Smeets + Damaschek Planungsgesellschaft, Erfstadt (landschaftspflegerischer Fachbeitrag)
- ADU Cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH (Schallschutz)

## 1. Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis, Verfahren

### Anlass und Ziel der Planung

Seitdem die Ortsumgehung Lechenich für den überörtlichen Verkehr zur Verfügung steht, hat sich die verkehrliche Bedeutung der Bonner Straße gewandelt. Sie konnte von einer Bundesstraße (B 265, „freie Strecke“) zur Stadtstraße herabgestuft werden und ist damit grundsätzlich zur Erschließung der anliegenden Grundstücke geeignet.

Von den verschiedenen Eigentümern im Plangebiet wurde ein gemeinsamer Antrag an die Stadt Erfstadt herangetragen, die Grundstücke zu bebauen. Der vorliegende Bebauungsplan soll dafür die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen.

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- maßvolle Bebauung einer innerstädtischen Baulücke im Siedlungsschwerpunkt Lechenich unter Berücksichtigung der umgebenden Baustrukturen (Innenentwicklung, Einfügung in den Bestand),
- Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung im Quartier Bonner Straße/Römerhofweg/Bonner Ring, bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur, Stärkung des innerörtlichen Wohnens,
- Fortführung der weiter westlich bereits vorhandenen Straßenrandbebauung an einer der wichtigen Hauptzufahrtstraßen Lechenichs, Stadtgestaltung,
- voneinander unabhängige Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke auf der Grundlage der heutigen Grundstücksgrenzen, Verzicht auf eine Umlegung.

Die Planung berücksichtigt außerdem die mittelfristig vorgesehene Neugestaltung der Bonner Straße (Fahrbahnbreite ca. 6,9 m, zusätzliche Geh- und Radwege).

### Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Umsetzung der o.g. kommunalen Planungsziele und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Das Verfahren soll nach den Regelungen des § 13a Baugesetzbuch (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006) durchgeführt werden (beschleunigtes Verfahren).

### Verfahren

Der Rat der Stadt Erfstadt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 18.10.2005 beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.09.2005 bis 12.10.2005 durchgeführt (Bürgerversammlung vom 28.09.2005 in der Aula der Theodor Heuss Hauptschule Lechenich, ca. 20 Bürgerinnen und Bürger). Insgesamt 9 Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger liegen vor. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 08.11.2005 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Insgesamt 12 Stellungnahmen liegen vor. Die Anregungen aus dem Vorverfahren konnten überwiegend berücksichtigt werden.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB soll im Frühjahr 2007 durchgeführt werden.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### Lage des Plangebietes

Das ca. 0,65 Hektar große Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes von Lechenich südöstlich der Bonner Straße. Unmittelbar westlich schließt sich das Wohn- und Geschäftshaus Bonner Straße 1d an. Das historische Stadtzentrum von Lechenich mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten liegt etwa 500 m weiter westlich.

### Baustruktur und Nutzung, Freiraum, Verkehr

Die insgesamt 8 Grundstücke im Plangebiet sind gegenwärtig nicht bebaut und werden überwiegend als Garten oder Weide genutzt. In den Gärten befinden sich einzelne untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Stall, Spielgeräte, Schuppen) sowie zahlreiche Bäume und Hecken. Das Gelände ist weitgehend eben (ca. 98 – 99 m ü NHN)

Das Plangebiet ist im Norden (jenseits der Bonner Straße) im Osten (An der Baumschule) und im Süden (Römerhofweg) von überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhausgebieten umgeben. Unmittelbar nördlich schließt sich ein Spielplatz an. Weiter westlich in Richtung Stadtzentrum Lechenich haben sich einige Dienstleistungs-, Handwerks- und Handelsunternehmen angesiedelt (Weinhandlung, Versicherung, Bürohaus „Office Center“, Gärtnerei, Blumen).

Die Bonner Straße (ca. 9.000 KFZ DTV, 2005) ist in dem betreffenden Bereich mit einem einseitigen Gehweg auf der Nordseite versehen. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens geht von der Straße eine starke Lärmbelastung aus. Im Kreuzungsbereich der Bonner Straße mit dem Bonner/Kölner Ring befindet sich die Haltestelle „Lechenich Kölner Ring“ der Buslinien 979 (Liblar Bahnhof, Hürth, Zülpich), und 990 (Liblar Bahnhof, Brühl/Wesseling). Die Autobahnauffahrt Erfstadt (A1 A61) befindet sich ca. 1.300 m östlich des Plangebiets.

### Lärmbelastung

Das Plangebiet ist dem Verkehrslärm von der unmittelbar angrenzenden Bonner Straße ausgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in den Bereichen unmittelbar an der Bonner Straße deutlich überschritten. Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzonen des Militärflugplatzes Nörvenich (ca. 8 km westlich). Durch den militärischen Flugbetrieb ist dennoch regelmäßig mit erheblichen Spitzenpegeln, ausgelöst durch tieffliegende Kampfflugzeuge zu rechnen.

In der unmittelbaren Nachbarschaft liegen keine erheblichen lärmrelevanten gewerblichen Aktivitäten vor. Weiter entfernt liegende Gewerbebetriebe sind durch unmittelbar benachbarte Wohnnutzungen bereits immissionsschutzrechtlichen Auflagen unterworfen, so dass davon auszugehen ist, dass durch Gewerbelärm keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Sport- und Freizeitanlagen sind im weiteren Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

### Stadttechnische Erschließung, Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist ausreichend stadttechnisch erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

### Natur und Landschaft, Ökologie, Kultur- und Sachgüter

Die acht Grundstücke im Plangebiet wurden jahrzehntelang als Gärten genutzt. Nicht zuletzt der wenig attraktiven Lage an der Bundesstraße und der eingeschränkten Erreichbarkeit mag es geschuldet sein, dass sich auf dem Gelände auch weniger intensiv genutzte Bereiche herausgebildet haben. Die einzelnen Gartenparzellen sind eingezäunt, die zahlreichen Bäume, Hecken und Gehölzgruppen sowie die verschiedenen Schuppen, Stallungen und Nebenanlagen aller Art verleihen dem Gebiet ein vielfältiges Erscheinungsbild. Zwei Gartenparzellen im mittleren Bereich werden als Weide für Schafe genutzt.

Auf der Südseite der Bonner Straße ist gegenwärtig kein Gehweg vorhanden. Der begrünte Randstreifen (Bankett) weist keine besondere Vegetation auf. Straßenbäume sind nicht vorhanden. In der Umgebung des Plangebietes dominieren intensiv genutzte Ziergärten der Einfamilienhausbebauung. Der gesamte Bereich ist dem Verkehrslärm der Bonner Straße ausgesetzt.

Die Gärten sind aus Sicht des Artenschutzes von mittlerer Bedeutung. Sie bieten Lebensraum für verbreitete Tier- und Pflanzenarten. Die Gehölzbestände sind jedoch je nach Artenzusammensetzung von höherer Bedeutung. Hier haben sich im Lauf der Jahre unterschiedliche Biotop entwickelt (ältere Gehölzbestände, Hecken, Obstbäume). Sie stellen einen innerstädtischen Rückzugsraum für Tierarten in einem ansonsten ökologisch unbedeutenden Siedlungsraum dar. Naturschutzfachlich relevante oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Lechenich und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 5 des Rhein-Erft-Kreises „Erfttal Süd“. Im Plangebiet befinden sich keinerlei besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes NRW (§ 20 – 23 LG). Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Naturschutzgebiete sind aufgrund der ausreichenden Entfernung nicht von der Planung betroffen.

Im Plangebiet ist mit den in der Ville weitverbreiteten Lehmböden (Parabraunerden) zu rechnen. Diese Böden weisen eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit bei mittlerer Wasserdurchlässigkeit auf. Durch die Lage inmitten der Stadt Lechenich sowie durch die jahrzehntelange Nutzung ist davon auszugehen, dass die Böden in ihrem natürlichen Aufbau gestört wurden. Der Boden hat dadurch aus naturschutzfachlicher Sicht an Bedeutung verloren.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, der Lechenicher Mühlgraben am Rande der Altstadt liegt etwa 400 m entfernt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB - Entwurf - um die Wassergewinnungsanlage Erftstadt-Dirmerzheim, die sich etwa 3,5 km nördlich des Plangebietes befindet. Infolge der Sumpfungsmaßnahmen durch den Braunkohletagebau ist der Grundwasserspiegel deutlich abgesenkt.

Naturschutzfachlich ist das Plangebiet in Hinblick auf das Schutzgut Wasser von untergeordneter Bedeutung (Grundwasserabsenkung, geringe Empfindlichkeit gegen oberflächlich eindringende Schadstoffe, hohes Selbstreinigungsvermögen, Vorbelastung). Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Lediglich aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes (Wasserschutzzone IIIB) ist von einer erhöhten Bedeutung und Empfindlichkeit auszugehen.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner innerörtlichen Lage und der Vorbelastung durch die Bonner Straße (KFZ- bedingte Luftschadstoffe) weder im Hinblick auf die Durch-

lüftung noch für die Lufthygiene eine besondere Bedeutung. Die Gehölzbestände können sich in geringem Maße positiv auf das Kleinklima im Plangebiet selbst und in den unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücken auswirken.

Der wesentliche Beitrag des Plangebietes zum Orts- und Landschaftsbild ist in dem kleinteiligen, abwechslungsreichen Gefüge der Gärten mit ihren zahlreichen Bäumen, Gehölzgruppen und Hecken zu sehen. Wird die unmittelbare Umgebung noch durch aus von den locker bebauten und stark durchgrünten Einfamilienhausgebieten positiv geprägt (auch: alter Friedhof, Gärtnerei), finden sich doch bereits in wenigen Hundert Meter Entfernung leistungsfähige Verkehrsanlagen (Kreuzung, Umgehungsstraße), umfangreiche Gewerbeansiedlungen und großflächige Einzelhandelsbetriebe, die dem Ortsrand von Lechenich ein städtisches Erscheinungsbild verleihen.

Die Gärten sind umzäunt, werden ausschließlich privat genutzt und stehen der Öffentlichkeit nicht als Naherholungsraum zur Verfügung.

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale. Es liegen keine Hinweise auf Bodendenkmale vor. In dieser Region wurde bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner innerörtlichen Lage, seiner kleinteiligen Parzellierung und seiner privaten gärtnerischen Nutzung keine Bedeutung für die Landwirtschaft. Waldfläche im Sinne des Bundeswaldgesetzes i.V. mit dem Landesforstgesetz NW ist nicht betroffen (Landesbetrieb Wald und Holz NRW). Sonstige Kultur- und Sachgüter spielen im Plangebiet keine Rolle.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem sowohl die ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten als auch die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargestellt wurden.

#### Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Folgende Grundstücke befinden sich ganz oder teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Gemarkung Lechenich, Flur 14: Fl.St.Nr. 296, 297, 620 (teilweise), Flur 42: 255, 258, 808, 638, 263, 264, 442 (teilweise).

#### Genauer Grenzverlauf

Der exakte Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

### 3. Planungsvorgaben

#### Regionalplan, Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Köln, 2001) ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Die Bonner Straße ist nicht mehr als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt aus dem Jahre 1999 stellt im Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Kinderspielplatz nördlich des Plangebiets ist ebenso wie die Kindertagesstätte „An der Baumschule 23“ im Plan dargestellt. Die Bonner Straße ist nicht mehr als überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Lechenich mit ca. 11.700 EW ist einer der beiden Siedlungsschwerpunkte der Stadt Erftstadt.

Der Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des FNP überein. Dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB ist ausreichend Rechnung getragen. Das Plangebiet ist nicht von aktuellen FNP- Änderungen in der Umgebung betroffen.

#### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 5 des Rhein-Erft-Kreises „Erfttal Süd“.

#### Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet bildet eine große zusammenhängende Freifläche innerhalb der Ortslage Lechenich. Für den Bereich existiert kein Bebauungsplan.

Nördlich der Bonner Straße schließt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Amselweg“ aus dem Jahre 1968 an, auf dessen Grundlage seinerzeit das umfangreiche Wohngebiet Lechenich Nord entwickelt wurde. Der Plan sieht an der Bonner Allgemeine Wohngebiete (WA, I, II) und ein Mischgebiet vor (MI, III, im Bereich der Straße „An der Vogelrute“).

Ein Teilbereich des o.g. Bebauungsplanes Nr. 5 wurde im Jahre 1973 geändert (Bebauungsplan Nr. 5c „Bussardweg“, WA, II).

Für den Bereich südlich des Römerhofweges wurde eine Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Für die südlich und östlich angrenzenden Wohnquartiere (Römerhofweg, Akazienweg, An der Baumschule) existiert kein Bebauungsplan. Der Bereich liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Seine städtebauliche Eigenart entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebietes.

#### **4. Begründung der Planinhalte**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

###### Allgemeines Wohngebiet

Die gewählte Baugebietskategorie berücksichtigt die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, korrespondiert mit den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 5 und entspricht der städtebaulichen Eigenart der südlich und östlich angrenzenden Wohnquartiere. Hier finden sich neben der überwiegenden Wohnnutzung auch einzelne Dienstleistungsunternehmen (Fahrschule, Steuerberater, Kanzlei etc.) und soziale Einrichtungen (Kindertagesstätte). Diese seit Jahrzehnten unproblematische Durchmischung ist charakteristisch für die innenstadtnahen Wohngebiete Lechenichs und trägt wesentlich zur Attraktivität dieser Quartiere bei.

Die bewusste Öffnung des zulässigen Nutzungsrahmens gegenüber einem Reinen Wohngebiet wurde gewählt, um der besonderen Lagegunst des Plangebietes an einer der wichtigen Hauptzufahrten Lechenichs gerecht zu werden.

###### Ausschluss einzelner Nutzungen

Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind im Plangebiet nicht zulässig, da diese im weitesten Sinne zentrenrelevanten Nutzungen vordringlich in der Lechenicher Altstadt bzw. in deren unmittelbaren Umgebung konzentriert werden sollen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die unmittelbare Nachbarschaft dreier großflächiger Einzelhandelsbetriebe ausreichend sichergestellt.

Die grundsätzlich im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen, weil sie dem vorgefundenen und zu entwickelnden Gebietscharakter widersprechen. Für Handwerksbetriebe stehen alternativ geeignete Flächen in Erfstadt zur Verfügung (MI, GE).

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie dem zu entwickelnden Gebietscharakter nicht entsprechen. Eine Ansiedlung derart großflächiger Betriebe ist nirgends im Plangebiet realisierbar, ohne dass funktionale und gestalterische Beeinträchtigungen zu befürchten wären. Die vergleichsweise kleinen Flächen sollen in erster Linie dem Wohnungsbau vorbehalten bleiben. Tankstellen sind wegen des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens (Immissionsschutz) ausgeschlossen. Eine Tankstelle befindet sich etwa 100 m westlich des Plangebietes.

###### Beeinträchtigung des Standortes durch den Verkehrslärm

Das Plangebiet ist einer starken Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der Bonner Straße ausgesetzt. In einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zunächst auch der Einfluss aller anderen Straßen auf das Plangebiet geprüft (z.B. B265n, A1A61), es stellte sich aber heraus, dass die Lärmbelastung im unmittelbaren Umfeld der Bonner Straße für die weitere Beurteilung der Immissionssituation ausschlaggebend ist.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete [tags 55 db(A), nachts 45 db(A)] an den straßenseitigen Fassaden der geplanten Gebäude deutlich überschritten werden. Tagsüber sind danach bis zu 75 dB(A) an den straßenseitigen Fassaden zu erwarten,

nachts treten bis zu 61 dB(A) auf. Die Lärmbelastungen gehen dabei mit zunehmender Entfernung von der Straße „Vogelrute“ zurück.

Bei einer Lärmbelastung dieses Ausmaßes ist Wohnungsbau regelmäßig nur mit flankierenden passiven Schallschutzmaßnahmen realisierbar. Um eine angemessene Nutzung der Wohnräume im Inneren der Gebäude sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan fest, dass bei der Gebäudeplanung erhöhte Anforderungen an den baulichen Lärmschutz zu stellen sind (entsprechend der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche).

Schlaf- und Kinderzimmer müssen mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftung versehen werden (oder vergleichbar), um die für erholsamen Schlaf erforderlichen Innenpegel bei ausreichendem Luftwechsel sicherzustellen. Angesichts der zu erwartenden Außenlärmpegel von nachts ca. 61 dB(A) ist das Schlafen bei geöffneten oder gekippten Fenstern nur eingeschränkt möglich.

Eine angemessene Nutzung der Gärten wird durch die abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung gewährleistet. Die Vorgärten an der Bonner Straße sind für einen dauerhaften und erholsamen Aufenthalt im Freien nicht geeignet.

Um die Lärmsituation weiter zu entspannen, wurden die geplanten Gebäude noch geringfügig weiter von der Straße zurückgesetzt (im Vergleich zu dem Planungsstand, der dem Schallschutzgutachten zugrunde lag).

Bei umfassender Würdigung der Lärmsituation wird deutlich, dass vergleichbare Immissionsbedingungen häufig an innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet Erftstadt auftreten. Bei zunehmender Motorisierung der Bevölkerung und einem voraussichtlich weiter steigenden LKW-Verkehr werden die Beeinträchtigungen der Wohngebiete an Hauptverkehrsstraßen zukünftig kaum nennenswert gesenkt werden können.

#### Eignung des Standortes für Wohnungsbau

Der Standort ist städtebaulich integriert und aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsschwerpunkts Lechenich mit seinem lückenlosen Angebot an Versorgungseinrichtungen, Schulen und Kindertagesstätten ganz besonders zur Ansiedlung von kleinteiligem innerörtlichen Wohnungsbau und ergänzenden wohnverträglichen Nutzungen geeignet. Im Umkreis von wenigen hundert Metern befinden sich zwei leistungsfähige Vollsortimenter und ein Discountmarkt. Die Gewerbeansiedlungen im Lechenicher Osten, die gegenwärtig im großen Stil erweitert werden, befinden sich ebenfalls nur wenige Gehminuten vom Standort entfernt. Die Haltestelle „Lechenich Kölner Ring“ der Buslinien 979 und 990 befindet sich unmittelbar am Plangebiet.

Die stark belastete Bonner Straße liegt im Norden der geplanten Wohnbebauung. Die geplanten Gebäude wenden sich mit ihren empfindlichen Wohnbereichen und Gärten dem ruhigen, stark durchgrüneten Blockinnenraum zu. Die geplante Nord-Süd Ausrichtung der Gebäude ist auch unter dem Gesichtspunkt der passiven Nutzung der Solarenergie positiv zu bewerten.

Eine geordnete Innenentwicklung im Siedlungsschwerpunkt, d.h. die städtebauliche Arrondierung eines bereits vorhandenen und vollständig erschlossenen innerörtlichen Wohngebietes ist auch unter Würdigung der schwierigen Lärmverhältnisse einer weiteren Außenentwicklung vorzuziehen. In der Stärkung des innerörtlichen Wohnens ist auch ein Beitrag zur Verkehrsvermeidung zu sehen.

### Fragen des Nachbarschutzes

Durch die Nutzung des Plangebiets für den Wohnungsbau erhöht sich das Verkehrsaufkommen geringfügig (ca. 13 Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss). Über den Akazienweg werden lediglich zwei neue Gebäude erschlossen. Angesichts des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens kann der planbedingte Zusatzverkehr vernachlässigt werden. Durch die geplante Bebauung südlich der Bonner Straße verändern sich die Ausbreitungs- und Reflexionsbedingungen des Schalls. Das o.g. Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Lärmbelastung der Wohngebäude nördlich der Bonner Straße um weniger als 0,5 db zunehmen wird und damit zu vernachlässigen ist.

### Auswirkungen auf die Umwelt

Die Maßnahme führt zum Verlust zahlreicher Bäume und Sträucher vor allem in den intensiver baulich genutzten Bereichen an der Bonner Straße. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist die vorhandene Vegetation nicht in diesem Maße bedroht. Hinweise auf das Vorkommen seltener oder bestandsbedrohter Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor. Für die weit verbreiteten Vogelarten, wie z.B. Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig etc. besteht aufgrund ihrer flächendeckenden Verbreitung keine Gefahr der Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes. Zwar ist ein teilweiser Verlust bzw. eine Störung von Brutrevieren durch das Vorhaben nicht auszuschließen, die weitverbreiteten Arten werden allerdings in keinem Fall in ihrem Bestand gefährdet.

Durch die Bebauung nimmt die Versiegelung des Bodens zu. Der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen betrifft allerdings ausschließlich Flächen, deren Bodenaufbau durch die jahrzehntelange Siedlungstätigkeit verändert wurde und die im Zuge der gärtnerischen Nutzung lediglich eine mittlere Wertigkeit im Sinne des Naturschutzes aufweisen. Die zukünftig versiegelten Flächen stehen nicht mehr zur Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung und können damit keinen Beitrag zur Grundwasserneubildung leisten. Der Bebauungsplan setzt fest, dass notwendige Bodenbefestigungen (z.B. Stellplätze) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind, um die Versiegelung des Plangebietes weiter zu reduzieren. Eine Verschmutzung des Grundwassers durch die geplante Wohnbebauung wird nicht angenommen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten.

Mit der Rodung und Bebauung von Teilbereichen des Plangebietes geht auch ein Verlust klimawirksamer Vegetationsstrukturen einher. Die damit verbundenen Veränderungen des Kleinklimas wirken sich allerdings nur sehr kleinräumig aus und sind auf die Fläche selbst begrenzt. Klimaveränderungen im Umfeld können ausgeschlossen werden. Durch die geplante Wohnbebauung ist keine zusätzliche Luftschadstoffbelastung zu erwarten.

Die geplante Bebauung führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Veränderungen wirken sich jedoch vordringlich innerhalb des Plangebietes aus und sind darüberhinaus nur in der unmittelbaren Nachbarschaft wahrnehmbar. Die geplante Bebauung fügt sich in die städtebauliche Eigenart der Umgebung ein. Eine Fernwirkung ist von den geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten. Durch die Bebauung wird eine Baulücke an der Bonner Straße geschlossen. Die dadurch geschaffene städtebauliche Ordnung des Gebietes leistet auch einen positiven Beitrag zum Orts- und Landschaftsbild.

Auswirkungen auf den Menschen sind u.a. aufgrund der Tatsache zu erwarten, dass durch die geplante Bebauung Gartenflächen verloren gehen, die allerdings schon heute nicht der Allgemeinheit als Naherholungsfläche zur Verfügung stehen. Negative

Auswirkungen durch den planbedingten Verkehrszuwachs können aufgrund der geringen Nutzungsintensität vernachlässigt werden. Schädliche Auswirkungen des Verkehrslärms auf die zukünftigen Bewohner der geplanten Gebäude an der Bonner Straße werden durch geeignete Festsetzungen zum passiven Lärmschutz und durch die Stellung der Gebäude vermieden.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Planung zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Alle Festsetzungen, die auf die baukörperliche Ausformung der geplanten Gebäude und ihre Stellung auf dem Grundstück Einfluss nehmen (Stellung, Grundfläche, Höhe, etc.), dienen vordringlich dazu, das geplante Baugebiet harmonisch in den umgebenden Siedlungsraum einzubinden.

##### Grundflächenzahl GRZ

Die GRZ orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, um eine ausreichende Baudichte und damit einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gerade auch im ländlichen Wohnungsbau sicherzustellen. Die angemessene Ausnutzung des Grundstückes trägt wesentlich zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit jeder Baumaßnahme bei und ist damit Voraussetzung für die erfolgreiche Vermarktung. Ökologische oder gestalterische Beeinträchtigungen sind nicht zu befürchten.

##### Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen orientieren sich am Gebäudebestand in der Nachbarschaft und verhindern schädliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (Silhouette). In der Planzeichnung sind drei unterschiedliche Höhenfestsetzungen zu beachten:

- Die Festsetzung der Geländehöhe trägt angesichts der unterschiedlichen natürlichen Geländehöhen in den Gärten sowie der generell angehobenen Straßen u.a. zur Klärung bauordnungsrechtlicher Sachverhalte bei,
- Die Festsetzung eines Mindest- und Höchstwertes bei der Höhe der geplanten Erdgeschosse (99,80 – 100,30 m üNN) stellt sicher, dass alle geplanten Gebäude in etwa auf der Höhe der vorhandenen Straßen (Bonner Straße, Akazienweg) errichtet werden und nicht auf das natürliche Geländeniveau abgesenkt werden. Diese Festsetzung dient in erster Linie stadtgestalterischen Absichten (ruhige Silhouette von der Bonner Straße), vermeidet darüberhinaus jedoch auch nachbarschaftliche Konflikte, die regelmäßig zu erwarten sind, wenn unmittelbar benachbarte Gebäude mit deutlich unterschiedlichen Eingangshöhen errichtet werden (Einsicht in den Nachbargarten, Verschattung, gestalterische Defizite),
- die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (111,5 m üNN) orientiert sich an den südwestlich angrenzenden Wohn- und Geschäftshäusern Bonner Straße 1c und 1d (Firsthöhe 111,17 m üNN). Im Rahmen dieser Festsetzung ist z.B. ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen (2 x 3 m), einem zurückgesetzten Staffelgeschoss mit flachgeneigtem Pult- oder Satteldach (ca. 5 m) sowie einem angemessenen Sockel von ca. 0,5 m zulässig (gesamt 11,5 m Gebäudehöhe).

Das geplante Gebäude am Akazienweg wird bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe ca. 2 m höher als das benachbarte Haus Akazienweg 6. Aufgrund des ausreichenden Abstandes und der nach Norden zurückgesetzten Lage des Baukörpers kann eine Beeinträchtigung des Bestandes ausgeschlossen werden.

Die Anforderungen der Abstandsregelung nach § 6 BauONW werden eingehalten. Verschattungen benachbarter Grundstücke sind nicht zu befürchten.

#### Zwingende Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde zwingend festgesetzt um angesichts der zentralen Lage des Plangebietes eine angemessene bauliche Ausnutzung des wertvollen innerörtlichen Baulandes zu erreichen. Darüberhinaus trägt diese auch gestalterisch wirksame Festsetzung zu einer gestalterisch beabsichtigten Vereinheitlichung der Straßenrandbebauung an der Bonner Straße bei.

### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**

#### Zur Frage der grundstücksbezogenen Realisierung des Bebauungsplanes

Im Interesse einer individuellen und kurzfristigen Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke kommt es darauf an, die vorhandenen Flurstücksgrenzen in jedem Falle als bindende Vorgabe für die städtebauliche Planung zu beachten. Eine langwierige Umlegung sollte vermieden werden.

Unterschiedliche Lösungsansätze im Rahmen des Vorentwurfs haben darüberhinaus gezeigt, dass ein lockeres Bauegefüge, das auf der vorhandenen Ordnung der Grundstücke aufbaut durchaus geeignet ist, sich verträglich und selbstverständlich in die Umgebung einzuordnen. Gerade die vorhandene Bebauung am Römerhofweg macht deutlich, welche stadträumlichen Vorteile in diesem individuellen Ordnungsprinzip verankert sind. Der Bebauungsplan nimmt diese Vorgaben des Bestandes auf und ergänzt das Wohnquartier mit locker gruppierten Einzelbaukörpern, die einen deutlichen Kontrast zur geschlossenen Gruppenbebauung an der Straße „An der Baumschule“ bildet und damit einen Beitrag zur Vielfalt der Baustruktur in den Wohngebieten Lechenichs leistet.

#### Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Eigenart der Umgebung wird die offene Bauweise festgesetzt, um auf diese Weise die planungsrechtlichen Grundlagen für die charakteristische Einzelhausbebauung mit seitlichem Grenzabstand zu legen. Durch die offene Bauweise wird zudem die Belichtungssituation der geplanten Gebäude verbessert.

#### Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in Übereinstimmung mit der Gebäudeplanung der einzelnen Grundstückseigentümer mit sehr engen Gestaltungsspielräumen festgesetzt um ein geordnetes Erscheinungsbild der geplanten Straßenrandbebauung sicherzustellen und gleichwohl eine gewisse Bauleranz im Ausbau zu gewähren (Fassadenaufbau, Wärmedämmung, Schallschutz, etc.). Die geplanten Gebäude an der Bonner Straße werden bis auf das Gebäude am westlichen Rand des Plangebietes mit einem Mindestabstand von 4,5 m an der jeweils nordwestlichen Grundstücksecke zur Bonner Straße errichtet. Die Aussenkanten der überbaubaren

Grundstücksflächen verlaufen parallel zu den maßgeblichen Flurstücksgrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen halten einen seitlichen Grenzabstand von 3 m ein.

Die geplanten Gebäude an der Bonner Straße werden deutlich vom Straßenraum abgesetzt, um ausreichend Rangier- und Bewegungsfläche im Vorgartenbereich zu schaffen (zurückstoßen, wenden). Durch den vergrößerten Abstand werden die straßenseitigen Fassaden auch einer geringeren Lärmbelastung ausgesetzt.

Die Angaben zur ausnahmsweisen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Wintergärten dienen der Konkretisierung der Regelungen in § 23 Abs. 5 BauNVO, wonach Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

#### **4.4 Nebenanlagen und Stellplätze**

Im Interesse eines geordneten Erscheinungsbildes der geplanten Straßenrandbebauung an der Bonner Straße sind Garagen und überdachte Stellplätze in dem gekennzeichneten Vorgartenbereich nicht zulässig. Die Festsetzung dient darüberhinaus auch der Verkehrssicherheit, weil eine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse in den jeweiligen Grundstückszufahrten dadurch vermieden wird.

#### **4.5 Verkehr, Straßenverkehrsflächen**

Die Planung berücksichtigt die mittelfristig vorgesehene Neugestaltung der Bonner Straße (Planungsbüro Lutz Schäfer, Umbau der Ortsdurchfahrt Lechenich, Teil 3, Fahrbahnbreite ca. 6,9 m, zusätzliche Geh- und Radwege, Straßenrandbegrünung). Der geplante Ausbau geht zu Lasten der Fahrbahnbreite, Fremdgrundstücke werden nicht in Anspruch genommen.

#### **4.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Schallschutz**

Nach Aussage des Lärmschutzgutachtens (ADU Cologne, 2006) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 entlang der Bonner Straße sowohl tags als auch nachts überschritten. Die im Plan festgesetzten erhöhten Anforderungen an den baulichen Lärmschutz stellen einen verträglichen Schallpegel innerhalb der geplanten Gebäude sicher. Durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen wird die Nachtruhe bei ausreichender Belüftung der Schlafräume gewährleistet. Die abschirmende Wirkung der geplanten Straßenrandbebauung ermöglicht eine ungestörte Nutzung der wohnungsnahen Freiräume. Die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz dienen dem Schutz der Bevölkerung vor Verkehrslärm.

#### **4.7 Bepflanzung**

Die geplanten „Hausbäume“ im Vorgartenbereich der Straßenrandbebauung an der Bonner Straße unterstützen die stadträumlich beabsichtigte Gliederung des Straßenraums und tragen zu einer Begrünung an der wichtigen Hauptzufahrtsstraße bei. Die Maßnahme dient der Stadtgestaltung und verbessert das Ortsbild.

#### **4.8 Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschriften**

Einzelne Festsetzungen zur Gestaltung der geplanten Gebäude und der Freiräume formulieren aus städtebaulicher Sicht entscheidende Mindeststandards, die zum Gelingen eines harmonischen Erscheinungsbildes der geplanten Bebauung erforderlich sind. Angesichts der hervorgehobenen Lage des Plangebiets innerhalb des Stadt-raums (Hauptzufahrtstraße) ist es im Interesse der öffentlichen Baukultur wie auch im

Interesse der Planungssicherheit für jeden Einzelbauherren geboten, einen verbindlichen Kanon möglicher Gestaltungselemente zu formulieren.

### Dächer

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Ausdruck architektonischen Gestaltungswillens. In Anlehnung an die stadtbildprägenden Wohn- und Geschäftshäuser südwestlich des Plangebietes (Bonner Straße 1c und 1d) soll die geplante Straßenrandbebauung mit einheitlich flach geneigten Dächern errichtet werden, damit die Bebauung südlich der Bonner Straße insgesamt als ein zusammenhängender Stadtbaustein wahrgenommen werden kann.

Der Bebauungsplan lässt für Dachflächen nur schwarze, graue und dunkelbraune Materialien zu, um durch einen begrenzten Materialkanon das Erscheinungsbild der geplanten Straßenrandbebauung aufeinander abzustimmen und schädliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern.

### Doppelhäuser und Hausgruppen

Die Vorschriften zur einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. An vergleichbaren Standorten im Stadtgebiet Ertfstadt ist deutlich abzulesen, welche schädliche stadtgestalterische Wirkung von einer unabgestimmten Gestaltung innerhalb einer Hausgruppe ausgehen kann.

### Vorgärten an der Bonner Straße

In den Vorgärten an der Bonner Straße sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig, um die Sichtverhältnisse bei den Grundstückszufahrten nicht einzuschränken. Die Festsetzung dient vordringlich der Verkehrssicherheit. Darüberhinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass die einzelnen Vorgärten an der Bonner Straße optisch als ein zusammenhängender Grünstreifen wahrgenommen werden können. Angesichts des geringen Fußgängeraufkommens an der Bonner Straße ist ein Sichtschutz durch hohe Zäune oder Hecken nicht erforderlich, zumal der Vorgartenbereich aufgrund der Lärmbelastung nicht als Spiel- und Aufenthaltsfläche geeignet ist.

Ein wirksame Einfriedung im Sinne des Immissionsschutzes (Schallschutzmauer) wird durch diese Festsetzung unmöglich gemacht. Hier war das zu erwartende Stadtbild (abweisende Mauern und Bretterzäunen entlang einer wichtigen Zufahrtsstraße) der nur eingeschränkten lärmschützenden Wirkung einer solchen Mauer gegenüberzustellen. Tatsächlich würde nur der durch das Gebäude verschattete Vorgarten teilweise abgeschirmt (bis auf die Zufahrten), schon die Obergeschosse wären nach wie vor dem Verkehrslärm ausgesetzt.

Die Vorschriften zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten und zur Beschränkung der Versiegelung dienen der Stadtgestaltung und sichern ein Mindestmaß an begrünter Fläche im Vorgartenbereich.

## **5. Planverwirklichung**

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Für die Stadt Ertfstadt fallen keine Kosten an.

## **6. Literatur- und Quellenverzeichnis**

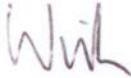
- 6.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Bezirksregierung Köln, Bezirksplanungsbehörde, Köln 2001
- 6.2 Landschaftsplan 5 „Erfttal Süd“, Rhein-Erft-Kreis, Amt für Kreisplanung und Naturschutz, Bergheim 2002
- 6.3 Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt, 1999, Planzeichnung und Erläuterungsbericht
- 6.4 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Umweltbeiträge, Angaben zur Umwelt), Smeets + Damaschek, Erftstadt 2007
- 6.5 Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen zum Bebauungsplan 148 „Bonner Straße“ in 50374 Erftstadt-Lechenich, ADU Cologne, Köln 2006
- 6.6 Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Erftstadt-Dirmerzheim GbR, Entwurf zur TÖB- Beteiligung, Köln 1998

Der Bebauungsplan Nr. 148, Erfstadt-Lechenich, Bonner Straße hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 03.05.2007 bis 02.06.2007 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Erfstadt, 07. Januar 2008

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Wirtz', written in a cursive style.

(Wirtz)  
Stadtbaudirektor