ERFTSTADT
Tür an Tür
mit der Natur
Umwelt- und Planungsamt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 163

Erftstadt-Lechenich

Erper Straße

Stadt Erftstadt, Bebauungsplan Nr. 163, Erftstadt-Lechenich, Erper Straße

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

1 Vorbemerkung 2
1.1 Bisheriges Verfahren 2
1.2 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht 2
1.3 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich 2
1.4 Bestandsituation 3
1.5 Erschließung des Plangebiets 3
2 Zielsetzung 3
3 Begründung der Planinhalte 3
3.1 Art der baulichen Nutzung 3
3.2 Maß der baulichen Nutzung 4
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise 5
3.4 Erschließung und Verkehrsflächen 5
3.5 Stellplätze und Nebenanlagen, Tiefgaragenzufahrt 6
3.6 Ver- und Entsorgung, technische und soziale Infrastruktur 6
3.7 Festsetzungen zum Lärmschutz 6
3.7.1 Fensterunabhängige Belüftung 6
3.7.2 Tiefgaragenzu- und -ausfahrten 7
3.8 Grünfestsetzungen 7
3.8.1 Dachbegrünung Tiefgarage 7
3.8.2 Dachbegrünung 7
4 Auswirkungen der Planung 7
4.1 Lärmschutz 7
4.2 Strahlenschutz 8
4.3 Artenschutz 8
4.4 Klimaschutz 8
4.5 Wasserschutz 8
5 Verwirklichung der Planung 9
6 Kosten 9

1 Vorbemerkung

1.1 Bisheriges Verfahren

Die Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 31, Flurstücke 121 und 122, beantragt die Änderung des Geltungsbereichs und der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Erper Straße" in Erftstadt-Lechenich. Geplant ist, auf den beiden Grundstücken eine Wohnbebauung mit ergänzender nicht störender gewerblicher Nutzung im Erdgeschossbereich zu entwickeln.

Am 29.03.2011 hat der Rat der Stadt Erftstadt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Bebauung und zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Lechenich zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist auch die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Plangebiet diskutiert worden.

In seiner Sitzung am 18.09.2012 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, den Bebauungsplan Nr. 163 mit dem Ziel der Realisierung einer Mehrfamilienhausbebauung nebst beabsichtigter Ergänzungsnutzungen fortzuführen, wobei das angrenzende Telekom-Grundstück in die weiteren Planungen einzubeziehen sei.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 15.04.2013 bis zum 14.05.2013 statt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 22.01.2013.

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aus folgenden Gründen durchgeführt werden:

- Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.
- Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die Größe der zulässigen Grundfläche liegt unterhalb 20.000 m² und erfordert damit auch keine Vorprüfung des Einzelfalls.
- Es sind keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie betroffen.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB angewendet werden. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll dennoch nicht verzichtet werden. Eine Bilanzierung der Eingriffe ist gem. § 13 a (2) BauGB nicht erforderlich. Unabhängig davon wurden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange untersucht. Gegenstand der Betrachtung waren dabei insbesondere die immissionsschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Belange.

1.2 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt stellt im Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet (MI) dar. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird der FNP im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB angepasst. Statt einer Mischgebietsfläche soll eine Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 setzt für das nördliche Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Postgebäude und Trafostation fest. Für das südliche Plangebiet existiert kein Bebauungsplan; die Zulässigkeit von Bebauung in diesem Bereich wird zurzeit nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Innenbereich beurteilt.

1.3 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lechenich und umfasst die beiden Grundstücke 121 und 122 im Kreuzungsbereich der Straßen In der Komm / Erper Straße. Der Geltungsbereich wird im Norden durch bestehende Wohnbebauung, im Osten durch die Erper Straße, im Süden durch

die Straße „In der Komm" und im Westen durch bestehende Wohnbebauung und die Straße "Am Kellergraben" begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der Plandarstellung im Maßstab 1:500 zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8.420 m².

1.4 Bestandsituation

Im nördlichen Teil des Plangebietes, jenseits eines Fußweges zwischen Erper Straße und der Straße Am Kellergraben, befindet sich ein Grundstück der Telekom. Hier steht auch ein 20 m hoher Sendemast. Östlich anschließend wurde an der Erper Straße eine Tierarztpraxis genehmigt. Im südlichen Plangebiet war in der Vergangenheit ein Handwerksbetrieb (Garagenbau Wördel) angesiedelt, der aufgegeben wurde.

Das Plangebiet wird zum einen durch die angrenzende ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt, zum anderen durch die Erper Straße und den jenseits der Straße liegenden Lebensmittelmarkt.

1.5 Erschließung des Plangebiets

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über die Erper Straße, die im Bereich der Ortsdurchfahrt als Landesstraße L 162 geführt wird, weiter südlich in die B 265 übergeht, und über die Anschlussstelle Erftstadt an die A 61/A 1 anbindet.

2 Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines verdichteten Wohngebietes im Anschluss an das Telekom-Grundstück.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von Wohnhäusern im Geschosswohnungsbau vor. Entlang der Erper Straße ist ein geschlossener Gebäuderiegel geplant, im hinteren Bereich wird dieser Riegel ergänzt durch freistehende Häuser. Neben Wohnnutzung sollen im Erdgeschoss an der Erper Straße auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen wie z.B. Kiosk, Bäcker, Versicherungsagentur oder Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sofern sie mit der Wohnnutzung verträglich sind, zulässig sein. Auch altengerechte Wohnungen oder alternative Wohnformen sind hier denkbar.

Entlang der Erper Straße und im Kreuzungsbereich zur Straße „In der Komm" sind dabei drei Geschosse geplant, im rückwärtigen Bereich zwei Geschosse, jeweils zuzüglich eines Dachgeschosses. Durch die Planung werden ca. 50 Wohneinheiten neu geschaffen.

Zur Erschließung des Plangebietes sind sowohl von der Straße In der Komm als auch von der Erper Straße Ein- und Ausfahrten in Tiefgaragen unter der geplanten Wohnbebauung vorgesehen. Hier können die erforderlichen Stellplätze sowie Besucherstellplätze untergebracht werden. Geplant ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5 St/WE, so dass insgesamt max. 75 Stellplätze auf dem Grundstück entstehen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die bestehenden Leitungen und Kanäle in der Erper Straße und der Straße In der Komm gesichert.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das bestehende Telekom-Grundstück im nordwestlichen Plangebiet wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Telekommunikation festgesetzt. Die Festsetzung dient der Festschreibung des Bestands.

Für das restliche Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet – WA - festgesetzt. Damit wird das dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende Vorhaben eindeutig definiert und der Zielsetzung gefolgt, die Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnungsbau in Lechenich zu schaffen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zum einen soll das Plangebiet vor allem zu Wohnzwecken entwickelt werden, zum anderen sind diese Nutzungen sehr flächenintensiv (Gartenbaubetriebe) oder nicht verträglich mit der Wohnnutzung (Tankstellen).

Nicht störende Gewerbebetriebe bleiben ausnahmsweise zulässig, um entlang der Erper Straße eine Adressbildung durch ergänzende Nutzungen zu ermöglichen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die maximalen Gebäudehöhen bestimmt.
Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,6 ausgewiesen, was der Obergrenze der BauNVO für Mischgebiete entspricht. Im Rahmen der festgesetzten GRZ kann das städtebauliche Konzept umgesetzt werden.

Die Überschreitung wird begründet mit dem Ziel, hier ein verdichtetes Wohngebiet zu entwickeln. Auch ließe der wirksame FNP die Entwicklung eines Mischgebietes zu, für das eine höhere Versiegelung beansprucht werden kann. (Obergrenze BauNVO 0,6).

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Die Überschreitung wird begründet mit der großflächigen Unterbauung des Grundstücks durch eine Tiefgarage für die erforderlichen Stellplätze. Dadurch wird das Plangebiet oberirdisch autofrei gehalten und bietet die Möglichkeit einer attraktiven Freiflächengestaltung, die die Wohnqualität erheblich erhöht. Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bestand nicht erhöht, da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Die Überschreitung der Höchstgrenzen der BauNVO für allgemeine Wohngebiete wird damit begründet, dass hier in zentraler Lage des Ortsteils Lechenich eine verdichtete Wohnbebauung geplant ist. Die Lage im zentralen Versorgungsbereich Lechenichs rechtfertigt eine Verdichtung in dem geplanten Maß.

Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Auch diese Festsetzung wird zum einen damit begründet, dass durch die komplette Verlegung des ruhenden Verkehrs in die Tiefgarage ein autofreies Wohnumfeld gestaltet werden kann, das als Ausgleich für die höheren Dichten herangezogen werden kann. Zum anderen wird die Überhöhungsmöglichkeit auch damit begründet, dass keine Staffelgeschosse i. S. d. BauO NRW, sondern lediglich zurückgesetzte oberste Geschosse, die als Vollgeschoss zu werten sind, geschaffen werden, was zu einer Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche beiträgt.

Ohne die Anwendung des § 21 a BauNVO läge die GFZ rein rechnerisch bei ca. 1,7 (Annahme: erforderliche Flächengröße 25 m² je Stellplatz und 50 erforderliche Stellplätze). Die Obergrenze der gem. BauNVO zulässigen GFZ wäre damit um 0,5 überschritten. Ohne Anrechnung der obersten Geschosse (Annahme: echte Staffelgeschosse) läge die GFZ unter Annahme des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes nur bei ca. 1,2, also innerhalb der sich aus der BauNVO ergebenden Obergrenzen.

Da die Höhen der Gebäude das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich mit prägen, werden Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen (GH) über einem Bezugspunkt getroffen. Der Bezugspunkt liegt mit 100 m über NHN innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Erper Straße.

Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen drei Geschosse entlang der Erper Straße und zwei Geschosse im hinteren Bereich, jeweils zuzüglich eines weiteren Geschosses, das allerdings nur als Geschoss mit maximal ¾ der Fläche des darunterliegenden Geschosses zulässig ist. Dadurch kann ein zusätzliches Dachgeschoss entstehen, wobei dieses entweder ein Vollgeschoss oder aber ein Staffelgeschoss bzw. Dachgeschoss nach Bauordnung NRW sein kann. Aufgrund der Thematik des obersten Geschosses ist die bauordnungsrechtliche Situation über die Festsetzung einer Geschossigkeit nicht eindeutig zu regeln, weshalb auf eine Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse verzichtet wurde.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen wie z. B. Antennen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik, Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen oder Treppenhäuser überschritten werden. Dabei bemisst sich das maximal zulässige Maß der Überschreitung nach dem Abstand der Anlage zur Gebäudefassade. Das bedeutet, dass z.B. eine 1 m hohe Überschreitung mindestens einen Abstand von 1 m zur Fassade einhalten muss. Dabei wird auf die Außenwand des Bauteils Bezug genommen, auf dem der Dachaufbau errichtet wird.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baugrenzen festgesetzt, die sich an dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegenden Entwurf orientieren und mit Spielraum um die geplanten Gebäude gezogen wurden. Durch die getroffenen Festsetzungen ergeben sich noch geringfügige Spielräume für die Stellung der Gebäude. Die Baufenster wurden ausreichend großzügig gewählt, um auch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Terrassen, Balkone, Erker, Altane und Loggien einzufassen.

Entlang der Erper Straße wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine geschlossene Straßenrandbebauung sicher zu stellen. Die Möglichkeit des Anbauens an die Grundstücksgrenze kann mit dieser Festsetzung auch für die geplante Einhausung der Tiefgaragenzufahrt an der Straße „In der Komm" sicher gestellt werden.

Um die Anlage von Terrassen zu ermöglichen wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet ein Vortreten von Terrassen bezogen auf die Baugrenze zulässig ist. Um die geplante Bebauung realisieren zu können wird festgesetzt, dass die festgesetzte Baugrenze im ersten und dritten Obergeschoss um bis zu 1 m, im zweiten Obergeschoss um bis zu 2 m überschritten werden darf. Dadurch wird ein Vorspringen der oberen Geschosse in Richtung Erper Straße sowie entlang der Straße „In der Komm" ermöglicht.

3.4 Erschließung und Verkehrsflächen

Die oberirdische Erschließung ist autofrei geplant. Durch die geplante Wohnbebauung wird kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Verkehrsflächen ausgelöst. Die oberirdische Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über Fußwege; lediglich Notfallfahrzeuge dürfen ins Gebiet fahren. Die notwendigen Verbreiterungen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge mit den entsprechenden Aufstellflächen und Schleppkurven werden berücksichtigt. Müllfahrzeuge sollen nicht ins Plangebiet fahren, sondern den Abfall an der Erper Straße einsammeln.

Am südlichen und östlichen Rand ist eine Verkehrsfläche in Ergänzung der Straßen „In der Komm" und Erper Straße in einer Breite von 2 m festgesetzt. Innerhalb dieser Verkehrsfläche könnte künftig ein Gehweg geführt werden, so dass der bisherige Gehweg entlang der vorgenannten Straßen als Parkstreifen für Besucher hergerichtet werden kann. Die Aufteilung des Querschnittes bleibt einer künftigen Ausbauplanung vorbehalten. Um den ruhenden Verkehr aus dem Allgemeinen Wohngebiet unterzubringen, ist die Verkehrsfläche als unterbaubare Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Zwischen der Straße „Im Kellergraben" und der Erper Straße wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.
Der Fußweg von der Straße „Im Kellergraben" zur Erper Straße soll nicht mehr in seiner bisherigen Lage geführt werden, sondern verschwenkt nach Norden entlang der Grundstücksgrenze des Telekom-Geländes. Der Verlauf des Weges soll geschwungen ausgeführt werden, even-

tuell kann auch ein kleiner begrünter Aufenthaltsbereich entstehen. Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg soll ebenfalls für Tiefgaragen unterbaubar sein.

Der Weg verläuft entlang der Grundstücksgrenze des Telekomgrundstücks identisch mit einem eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Auch die 10 kV- und 1kV-Kabel der RWE und ihrer Kunden sowie Straßenbeleuchtungskabel der Stadt Erftstadt sind bei der Planausführung zu berücksichtigen.

3.5 Stellplätze und Nebenanlagen, Tiefgaragenzufahrt

Die erforderlichen Stellplätze (ca. 50 Stellplätze), Ver- und Entsorgungsflächen sowie ein Teil der Fahrradstellplätze werden in einer oder mehreren Tiefgaragen untergebracht. Die Tiefgarage ist innerhalb der im Bebauungsplan rot eingestrichelten Linie und innerhalb der Baufenster zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine flexible Umsetzung der Tiefgarage, deren Lage und Ausgestaltung zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt ist. Die Bemessung der Stellplatzanzahl erfolgte mit einem Stellplatzschlüssel von 1,5 St je WE, so dass insgesamt ca. 75 Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden, ca. 50 in Tiefgarage und ca. 25 ebenerdige Besucherstellplätze.

Die Zufahrtsmöglichkeiten zur Tiefgarage sind im Bebauungsplan als Hinweis gekennzeichnet.

Innerhalb der Tiefgarage können auch bestimmte Nebenanlagen wie Fahrradabstellplätze, Räume zur Abfallentsorgung, Lagerflächen, Technik- und Nebenräume auf bis zu 20% der Fläche, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindet, errichtet werden, um die oberirdischen Freiflächen von diesen Anlagen frei zu halten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von privaten Kinderspielplätzen gemäß § 9 BauO NRW (Kleinkinderspielplätze), dem festgesetzten Kinderspielplatz im zentralen Bereich, notwendigen Fahrradabstellplätzen, Flächen zur Abfallentsorgung und Ausgängen der Tiefgarage ausgeschlossen, um die Freiflächen von solchen Anlagen freizuhalten und zu einer Erhöhung der Freiraumqualitäten innerhalb des Baugebietes beizutragen.

3.6 Ver- und Entsorgung, technische und soziale Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Abwasser und Strom ist über vorhandene Anlagen in den umliegenden Straßen gesichert.

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen handelt, muss Niederschlagswasser nicht nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) versickert werden. Das Regenwasser soll in den vorhandenen Kanal in der Erper Straße geleitet werden.

3.7 Festsetzungen zum Lärmschutz

3.7.1 Fensterunabhängige Belüftung

An den Fassaden, die der Erper Straße zugewandt sind, liegt die Lärmbelastung nachts über 45 dB(A). Daher sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) Lüfter mit geeignetem Schallschutz notwendig, damit die Fenster geschlossen gehalten werden können, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen. Die Überschreitungen resultieren aus dem Straßenverkehrslärm der Erper Straße. Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB (A) im Nachtzeitraum eingehalten wird.

3.7.2 Tiefgaragenzu- und -ausfahrten

Die Untersuchung der geplanten Tiefgaragenzufahrten ergab, dass zum Schutz der benachbarten bestehenden Wohnbebauung die Rampe an der Straße „In der Komm" einzuhausen sind. Durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit der festgesetzten geschlossenen Bauweise sind die Einhausungen somit planungsrechtlich zulässig.

Zur Vermeidung von Schallreflexionen sind die Seitenwände und die Decke der Tiefgaragenrampen bis zu einer Tiefe von 10 m ab der Ein-/Ausfahrt schallabsorbierend zu verkleiden (mittlerer Schallabsorptionsgrad alpha m >= 0,7). Die Seitenwände bzw. Dachkonstruktion sind dabei aus Materialien herzustellen, die ein Schalldämm-Maß von R´w >= 25 dB aufweisen.

Bei Entwässerungsrinnen im Bereich der Fahrstrecken sind hierfür entsprechend geeignete Konstruktionen nach dem Stand der Lärmminderungstechnik zu wählen, die keine zusätzlichen Geräuschimmissionen (z. B. Klappern) beim Überfahren verursachen.

3.8 Grünfestsetzungen

3.8.1 Dachbegrünung Tiefgarage

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen zu mindestens 50% dauerhaft zu begrünen sind.

Die Vegetationstragschicht im Bereich von unterbauten Flächen ist im Mittel in einer Stärke von mindestens 80 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 120 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht in einer Größe von 15 qm pro Baum zu modellieren.

Für die geplanten kleinkronigen Bäume im Plangebiet reicht die festgesetzte Überdeckung aus. Eine ausreichende Wasserzufuhr im Sommer ist damit gewährleistet.

3.8.2 Dachbegrünung

Als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet sollen Flächdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis max. 5°) des oberste n Geschosses zu mindestens 50% ihrer Fläche extensiv begrünt werden. Die 50% beziehen sich dabei auf die einzelnen Baufelder und nur auf die Dachflächen der obersten Geschosse im jeweiligen Baufeld, da die Dachabschlüsse der darunter liegenden Geschosse z.B. als Terrasse genutzt werden sollen.

Werden Anlagen zur Solarnutzung (z.B. Fotovoltaikanlagen) auf dem Dach installiert, kann von der Dachbegrünung abgesehen werden.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr der Erper Straße und der Straße In der Komm vorbelastet. Es wurde gutachterlich untersucht, welche Einwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßenverkehr zu erwarten sind und ob und welche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen werden müssen. Auswirkungen der Planung auf die bestehende Wohnbebauung durch eine planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs sind aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten und die dadurch ausgelösten zusätzlichen Fahrten nicht zu erwarten.

Aufgrund einer Summenbetrachtung der Lärmimmissionen aus Straßenverkehr und Gewerbe nach DIN 18005 wurde für das Plangebiet der Lärmpegelbereich II berechnet. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da mit dem Stand der Technik die entsprechenden Bauschalldämmmaße ohnehin erreicht werden.

Die Auswirkungen des gegenüberliegenden LIDL-Marktes wurden ebenfalls gutachterlich untersucht. Die Richtwerte der TA Lärm werden an den nächstgelegenen geplanten Wohnnutzungen tagsüber überall eingehalten. Nachts sind keine Immissionen zu erwarten, da sowohl die Anlieferung als auch die Öffnungszeiten außerhalb des Nachtzeitraums liegen.

Die Auswirkungen der Tiefgaragenein- und –ausfahrten wurden ebenfalls gutachterlich untersucht. Dabei ging der Gutachter von folgenden Annahmen aus:

- nördliche Ein-/Ausfahrt „Am Kellergraben": max. 4 Stellplätze
- südliche Ein-/Ausfahrt „Am Kellergraben": max. 12 Stellplätze
- Ein-/Ausfahrt „In der Komm": hier wurde mit max. 75 Stellplätzen gerechnet
- Ein- und Ausfahrten an der Erper Straße: auch hier wurde jeweils mit max. 75 Stellplätzen gerechnet.

Die beiden Zu- / Ausfahrten „Am Kellergraben" dienen maximal der Erschließung der beiden freistehenden Wohnhäuser im westlichen Plangebiet. Durch die geringe Anzahl an Stellplätzen sind hier keine Konflikte an der nächstgelegenen Wohnbebauung zu erwarten. Die bestehende Bebauung entlang der Erper Straße, die dem Plangebiet gegenüber liegt, wurde gemäß des bestehenden Planungsrechts als Mischgebiet (MI) eingestuft. Die Richtwerte für Mischgebiete werden hier selbst unter der Annahme, dass an der Erper Straße eine einzige Zu-/Ausfahrt für alle unterirdischen Stellplätze realisiert wird, überall eingehalten. Eine Einhausung der Rampen ist hier nicht erforderlich. An der Straße „In der Komm" werden die Richtwerte unter der Annahme, dass hierüber alle geplanten Stellplätze erschlossen werden, überschritten. Daher wurde für diese Zu-/Ausfahrt eine Einhausung festgesetzt (siehe 3.8.2).

4.2 Strahlenschutz

In der Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur ist gemäß der Verordnung über das Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer Felder (BEMFV) ein Sicherheitsabstand von 12,26 m ermittelt worden. Außerhalb dieses standortbezogenen Sicherheitsabstandes, der auf die Sendeantenne mit der niedrigsten Montagehöhe über Grund bezogen ist, werden die im § 3 der BEMFV festgelegten Grenzwerte eingehalten. Da die nächstgelegenen Wohngrundstücke außerhalb dieses Sicherheitsabstandes liegen, sind keine Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

4.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden, soweit aufgrund der vorhandenen Strukturen überhaupt betroffen, gutachterlich untersucht. Die artenschutzrechtliche Beurteilung (Smeets Landschaftsarchitekten, Erftstadt 2013) liegt der Begründung als Anlage bei.

Bei der gründlichen Untersuchung (innen und außen) der zum Abriss anstehenden Gebäude sowie der Außenbereiche wurden keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch oder Eignung für besonders geschützte Tierarten gefunden. Anhaltspunkte auf eine vorangegangene oder aktuelle Nutzung durch Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, Turmfalke, Schleiereule, Dohle u.a.) waren in und an den Gebäuden ebenfalls nicht ersichtlich.

Aufgrund des festgestellten Befundes kann – unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Empfehlungen – mit sehr großer Sicherheit ausgeschlossen werden, dass beim Abriss der Gebäude bzw. bei der Überbauung der Fläche artenschutzrechliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

4.4 Klimaschutz

Da das Plangebiet bereits bebaut war und überwiegend versiegelt ist, sind durch die jetzt geplante Wohnbebauung keine Auswirkungen auf klimatische Verhältnisse zu erwarten. Die kleinklimatische Situation wird sich durch die Anlage von Hausgärten und Grünflächen sowie durch die Dachbegrünung eher verbessern.

4.5 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Dirmerzheim.

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch

den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird empfohlen in diesem Zusammenhang an die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln eine Anfrage zu stellen und für konkrete Grundwasserdaten den Erftverband um Stellungnahme zu bitten.

5 Verwirklichung der Planung

Die Planung soll möglichst kurzfristig umgesetzt werden. Die Umgestaltung des Gehwegbereiches entlang der Erper Straße mit dem zusätzlichen Parkstreifen und die Neuanlage des Fuß- und Radweges wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erftstadt und den betroffenen Grundstückseigentümern gesichert.

6 Kosten

Der Stadt Erftstadt entstehen durch die Planung keine Kosten. Die Kosten zur Umgestaltung des Weges und der Neuordnung des Geh- und Parkstreifens werden durch die betroffenen Anlieger übernommen.

Erftstadt, den 28.08.2013
Umwelt- und Planungsamt

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Witz) Stadtbaudirektor

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Smeets Landschaftsarchitekten, Erftstadt 2013)
- Immissionsgutachten (ADU Cologne, August 2013)