



**STADT
WESSELING**

Bebauungsplan Nr. 2/93.1

»Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt«

in Wesseling-Keldenich

Begründung (Teil A)

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen
des Bauleitplanes

Im Auftrag der Stadt Wesseling,
der LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH und
der PARETO GmbH, Köln

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner

Arndtstraße 37 Hachenburger Straße 20
44135 Dortmund 51105 Köln

Tel.: 0231 - 47 73 48-60 0221 - 98 33 43-1
Fax: 0231 - 55 44 44 0221 - 98 33 43-2

E-Mail: info@post-welters.de
www.post-welters.de

Inhalt

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
1.1 Vorgeschichte der Planung	
1.2 Aktueller Anlass, Ziele und Vorlauf der Planung	
2. Bestandssituation	6
2.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes	
2.2 Das Plangebiet im gesamtstädtischen Kontext	
2.3 Vorhandene Situation im Plangebiet und städtebauliches Umfeld	
3. Förmliche und informelle Planungen	9
3.1 Übergeordnete förmliche Planungen	
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	
3.3 Bebauungspläne	
3.4 Sonstige informelle Planungen	
4. Städtebaulicher Entwurf (Gesamtkonzept für beide Bauabschnitte)	14
4.1 Städtebauliche Planungsziele	
4.2 Städtebauliches Konzept	
4.3 Erschließungskonzept	
4.4 Grün- und Freiflächenkonzept	
4.5 Schallschutzkonzept	
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	19
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	
5.4 Stellplätze und Garagen	
5.5 Größe der Baugrundstücke / Private Grünflächen	
5.6 Öffentliche Verkehrsflächen / Rückenstützen auf angrenzenden Grundstücken	
5.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	
5.8 Öffentliche Grünflächen	
5.9 Pflanz- und Erhaltungsgebote	
5.10 Bereiche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
6. Gestalterische Festsetzungen	34
6.1 Ziele der gestalterischen Festsetzungen	
6.2 Doppel- und Reihenhäuser	
6.3 Fassaden	
6.4 Dächer	
6.5 Garagen und Nebenanlagen	
6.6 Baugrundstück	
6.7 Einfriedungen / Sichtschutz	
6.8 Werbeanlagen	

7. Verkehr / Immissionen	40
7.1 Anbindung an das angrenzende bzw. übergeordnete Straßennetz	
7.2 Anbindung an das örtliche und überörtliche Fuß- und Radwegenetz	
7.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	
7.4 Ruhender Verkehr	
7.5 Verkehrsuntersuchung	
7.6 Immissionssituation / Schalltechnische Untersuchung	
8. Ver- und Entsorgung	48
8.1 Allgemeines	
8.2 Schmutzwasserentsorgung	
8.3 Niederschlagswasserentsorgung / Regenwasserkonzept	
9. Boden / Realisierung	51
9.1 Bodenordnung	
9.1 Bodenmanagement	
9.3 Öffentlich-rechtliche Verträge / Kosten	
10. Städtebauliche Zahlenwerte	51

Zu dieser Begründung gehört als Teil B ein gesondert erarbeiteter Umweltbericht!

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Vorgeschichte der Planung

Bereits in den 1970er Jahren wurde eine städtebauliche Planung erarbeitet, die eine großflächige Wohnentwicklung entlang des südlichen Abschnittes der Eichholzer Straße vorgesehen hat. Mit Beschluss des gültigen Flächennutzungsplanes im Jahre 1977, der hier Wohnbauflächen ausweist, und der Aufstellung entsprechender, hieraus entwickelter Bebauungspläne wurde diese Planung konkretisiert und planungsrechtlich gesichert. Die Gesamtentwicklung gliedert sich in einzelne Teilabschnitte, die zeitlich unabhängig voneinander nach Bedarf entwickelt werden sollten. Der überwiegende Teil dieser Gesamtplanung wurde bereits in den darauf folgenden Jahren realisiert. Hierzu gehören das sog. »Malerviertel« sowie die sog. »Vogelsiedlung«. Der südliche Bereich dieser städtebaulichen Gesamtplanung, südwestlich des »Malerviertels« und südöstlich der »Vogelsiedlung«, ist bisher unbebaut geblieben.

Die vorliegende Planung bildet nun die städtebauliche Arrondierung und Vervollständigung dieser in den 1970er Jahren begonnenen städtebaulichen Gesamtplanung im südlichen Randbereich des Stadtteils Keldenich.

1.2 Aktueller Anlass, Ziele und Vorlauf der Planung

Aufgrund einer gestiegenen Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser in hochwertiger Lage, der andernorts in Wesseling nicht in angemessenem Umfang nachgekommen werden kann, und zur Minderung der demografisch bedingten Rückläufigkeit der Bevölkerungszahlen soll nun der oben genannte Bereich unter dem Projektnamen »Wohngebiet Eichholz« als hochwertiges Wohngebiet für ca. 400 Einfamilienhäuser entwickelt werden.

Zu diesem Zweck hat die Stadt Wesseling per Ratsbeschluss eine Projektpartnerschaft mit der LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH (LEG Köln GmbH) und der PARETO GmbH gegründet. Ein wesentliches Ziel der Stadt Wesseling ist hierbei, sich durch anteiligen Grunderwerb und die Vertragsgestaltung über die Schaffung des Planungsrechtes hinaus aktiv und entscheidend in die Projektentwicklung einzubringen.

Im Juni 2007 lobten die drei Projektpartner gemeinsam eine Mehrfachbeauftragung von fünf Planungsbüros zur Ausarbeitung städtebaulicher Entwurfskonzepte für das Plangebiet aus, um die städtebauliche Planung schon von Beginn an hochwertig zu qualifizieren. Im September 2007 wurde durch ein Auswahlgremium der städtebauliche Entwurf der Planungsbüros Post • Welters (Architekten & Stadtplaner, Dortmund/Köln) und brosk (Landschaftsarchitektur, Essen) ausgewählt und als Grundlage für die städtebauliche Rahmenplanung empfohlen.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz am 24. Oktober 2007 wurde dieser Empfehlung verbunden mit Anregungen und Hinweisen gefolgt und die städtebauliche Planung der Öffentlichkeit erstmals vorgestellt.

Im Herbst 2007/Frühjahr 2008 erfolgte die Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes in Form einer städtebaulichen Rahmenplanung unter Berücksichtigung eingegangener Anregungen und Hinweise aus der Bürgerschaft, der Politik und maßgeblicher Fachbehörden. In diesem Zusammenhang wurde die aktualisierte Planung erneut der Öffentlichkeit vorgestellt.

Am 17. April 2008 wurde die abgestimmte städtebauliche Rahmenplanung vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz als Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung und die weitere Projektentwicklung beschlossen.

Unter Zugrundelegung der beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung werden nun mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Realisierung eines hochwertigen Wohngebietes, mit einem vielfältigen, nachfragegerechten Angebot an Eigenheim-Wohnformen und adäquaten Grundstücksgrößen.
- Gliederung des Wohngebietes in überschaubar dimensionierte Baufelder, die eine abschnittsweise Erschließung und Umsetzung ermöglichen.
- Räumliche Vernetzung des Wohngebietes mit dem Landschaftsraum Eichholz.
- Schaffung hoher Wohn- und Wohnumfeldqualitäten.
- Schaffung hoher Aufenthalts- und Gestaltqualitäten in den öffentlichen Grün- und Freiflächen innerhalb des Wohngebietes,
- Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes, insbesondere der städtebaulichen Voraussetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Aufgrund der Größe der Gesamtentwicklung ist beabsichtigt, das Wohngebiet in vermarktungsfähigen Bauabschnitten zu entwickeln. Die vorliegende Bauleitplanung umfasst den 1. Bauabschnitt. Der übrige Bereich soll zu einem späteren Zeitpunkt planungsrechtlich konkretisiert werden, um auf zukünftige Entwicklungen des Wohnungsmarktes bedarfsgerecht reagieren zu können.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgenannten städtebaulichen Ziele der Stadt Wesseling als Voraussetzung für deren Realisierbarkeit wird somit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/ 93.1 »Wohngebiet Eichholz - 1. Bauabschnitt« gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. Bestandssituation

2.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet (=Geltungsbereich des Bebauungsplanes) ist ca. 17,54 ha groß und umfasst Flächen, die innerhalb der Gemarkungen Wesseling Flur 17, Keldenich Flur 8 und Urfeld Flur 20 liegen. Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

- im Nordosten von den Privatgrundstücken der Wohngebietes nordöstlich der Eichholzer Straße (»Malerviertel«),
- im Nordwesten von den Privatgrundstücken südöstlich der Straße Auf dem Eichholzer Acker (»Vogelsiedlung«),
- im Südosten von der Grenze zum geplanten 2. Bauabschnitt,
- im Südwesten durch eine Grenze im Schutzabstand von 25 m zum Flurstück 1724, in dem sich mehrere Leitungstrassen befinden.

Das Plangebiet umfasst somit mehr als die Hälfte der Gesamtfläche des geplanten Wohngebietes Eichholz einschließlich des überwiegenden Teiles der hiermit im Zusammenhang stehenden geplanten Grünflächen. Das Plangebiet beinhaltet darüber hinaus im Nordosten Flächen der Eichholzer Straße (K 31) für die Anbindung an das geplante Wohngebiet, sowie im Südwesten Flächen des geplanten regionalen Freiraumkonzeptes »RegioGrün«, um hier den naturschutzrechtlichen Ausgleich sicher stellen zu können. Die detaillierte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Das Plangebiet im gesamtstädtischen Kontext

Das Plangebiet ist am südlichen Rand des Stadtteils Keldenich im Grenzbereich zum Stadtgebiet Bornheim gelegen. Der Stadtteil Keldenich wiederum befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes Wesseling.

Das Stadtteilzentrum Keldenich liegt ca. 1 km weiter nordwestlich an der Eichholzer Straße. Hier befinden sich zahlreiche, für ein Ortsteilzentrum typische, öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Jugendzentrum, Sporthalle, Kulturzentrum, (kath.) Kirche und Friedhofsanlagen. Weitere Kindergärten gibt es im näheren Umfeld des Plangebietes, u.a. unmittelbar nordöstlich des Plangebietes zwischen Eichholzer Straße und Cranachstraße.

Der Stadtteil Keldenich sowie insbesondere das Plangebiet zeichnen sich aus durch ihre Siedlungsrandlage und ihrer Orientierung zum östlich sich anschließenden Landschaftsraum des Naturparks Rheinland mit Sichtverbindung zur Ville. Dieser Freiraumbereich ist darüber hinaus Bestandteil des regionalen Freiraumkonzeptes »RegioGrün – Korridor Wesseling – Süd« der Regionale 2010. Aufgrund seines vergleichsweise hohen Freiraumbezuges und den unmittelbaren Naherholungsmöglichkeiten zählt der Stadtteil Keldenich neben den rheinnahen Lagen zu den beliebtesten Wohnstandorten in Wesseling.

Nordöstlich und insbesondere nordwestlich des Plangebietes befinden sich großflächige Wohnsiedlungsbereiche. Im Osten trennt die parallel zum Rhein verlaufende Autobahn A 555 den Ortsteil Keldenich von den stark industriell geprägten Flächen der Petrochemie am Rheinufer. Südöstlich und insbesondere südwestlich des Plangebietes schließen sich die bereits oben genannten großzügigen Freiraumbereiche an.

Neben dem angrenzenden Freiraumbereich Richtung Bornheim-Sechtem und Brühl bzw. dem Freiraumkorridor der Regionale 2010 befinden sich nördlich in ca. 2-3 km Entfernung mit dem Fahrrad gut erreichbare weitere Naherholungsmöglichkeiten wie z.B. das Naturschutzgebiet »Entenfang« und der hieran angeschlossenen Park- und Freizeitanlage. Darüber hinaus befindet sich östlich des Plangebietes ca. 2-3 km entfernt der Rhein, dessen unbebaute Bereiche ebenfalls zur Naherholung genutzt werden können.

2.3 Vorhandene Situation im Plangebiet und städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet wird geprägt durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Ungefähr in der Mitte zwischen der Bebauung Auf dem Eichholzer Acker und der Urfelder Straße verläuft parallel hierzu eine Geländesenke, die geologisch das Relikt eines ehemaligen Rheinseitenarmes darstellt. Der Höhenunterschied zwischen der flach geneigten Senke und den gebietsbegrenzenden Straßen beträgt ca. 4 m, was jedoch lediglich im Bereich der Eichholzer Straße zu einem Geländesprung mit Böschungen führt.

Nordwestlich grenzt die letzte Bauzeile der »Vogelsiedlung« mit ihren Gärten an das Plangebiet. Im Gegensatz zur nordwestlich der Straße Auf dem Eichholzer Acker sich anschließenden verdichteten Reihen- und Atriumhausbebauung handelt es sich hier um eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und vereinzelt Doppelhäusern auf vergleichsweise großen Grundstücken.

Die Straße Auf dem Eichholzer Acker ist für ihre heutige Funktion als untergeordnete Wohnsammelstraße deutlich überdimensioniert und wurde zwischenzeitlich durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und Möblierungen bzw. Stellplatzausweisungen gegliedert. Die Straßendimensionierung hat ihren Ursprung in der Planung aus den 1970er Jahren, die hier eine Hauptverkehrsstraße vorgesehen hatte.

Ebenfalls aus dieser Zeit stammen die verhältnismäßig breit dimensionierten Anschlussstücke Brüsseler und Luxemburger Straße. Gemäß der ursprünglichen Planung sollte hierüber das gesamte heutige Plangebiet erschlossen werden – ähnlich der Straße Meisenweg in der »Vogelsiedlung«. Aufgrund geänderter Zielvorstellungen der Stadtentwicklung ist bereits vor längerer Zeit Abstand von dieser Verkehrsplanung genommen worden.

Im Nordosten grenzt die letzte Bauzeile des »Malerviertels« an das Plangebiet. Hierbei handelt es sich überwiegend um eine verdichtete zweigeschossige Reihenhausbauung auf kleineren Grundstücken, deren Gärten zur Eichholzer Straße (K 31) bzw. zum Plangebiet hin ausgerichtet sind. Die Gärten sind zur Eichholzer Straße dicht mit Sträuchern und Bäumen eingegrünt. Zum Teil reichen die privat genutzten Gärten auf öffentlichem Grund bis unmittel-

telbar an die Verkehrsstrasse heran. Erschlossen werden die Grundstücke an der Eichholzer Straße – bis auf zwei ältere Anwesen – nicht über die Kreisstraße sondern über die Cranachstraße bzw. den Vermeerweg und damit über das innere Erschließungssystem des »Malerviertels«. Aufgrund der örtlichen topografischen Besonderheit liegt im Bereich des ehemaligen Rheinarmes der Erdgeschossfußboden einiger Gebäudezeilen um ca. 1,0 bis 1,5 m unterhalb des Fahrbahnniveaus der Eichholzer Straße.

In die Bebauung entlang der Eichholzer Straße ist zudem der katholische Kindergarten St. Andreas integriert, der ebenfalls von der Cranachstraße aus erschlossen wird und fußläufig unmittelbar vom Plangebiet aus zu erreichen ist.

Die Bedeutung der Eichholzer Straße (K 31) als Hauptsammelstraße für den südwestlichen wohngeprägten Bereich Keldenichs liegt neben der Funktion als zentrale innerörtliche Verkehrsachse auch in der Zubringerfunktion zur A 555 über die Autobahnanschlussstelle Wesseling-Bornheim. Entsprechend der zentralen Verkehrsfunktion für Keldenich wurde die Eichholzer Straße im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung im Südosten Keldenichs mit breiten, heute begrünten Seitenstreifen für potenzielle Fahrbahnverbreiterungen und auf der nördlichen Seite zur »Malerviertel« hin mit einem ca. 2,5 m breiten Fuß- und Radweg ausgestattet. Die Eichholzer Straße wird punktuell und unregelmäßig von Einzelbäumen und Gehölzgruppen gesäumt. Südwestlich der Eichholzer Straße verlaufen darüber hinaus eine Hauptwasserleitung sowie eine Gasleitung, die im Rahmen der Projektentwicklung verlegt werden sollen.

Östlich des Plangebietes mündet die Eichholzer Straße in die von Bornheim-Sechtem kommende Urfelder Straße (L 190). Über die Urfelder Straße und die ebenfalls aus Bornheim kommenden Siebengebirgsstraße (L 192) erfolgt der Anschluss an die Autobahn A 555. In diesem Bereich nordöstlich des Plangebietes befindet sich auch der Gewerbepark Eichholz, welcher über die Urfelder Straße erschlossen ist.

Südöstlich des Plangebietes bzw. südöstlich angrenzend an den geplanten 2. Bauabschnitt verläuft die Urfelder Straße (L 190), über die ein Teil der Verkehre aus dem Bornheimer Stadtgebiet zur A 555 abgewickelt wird. Plangebietsseitig verlaufen mehrere überörtliche Leitungstrassen. Einige dieser Leitungen ändern südwestlich des Plangebietes ihre Richtung und führen entlang eines Wirtschaftsweges nach Nordwesten. Die Leitungstrassen und ihre Schutzstreifen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Jenseits der Urfelder Straße liegt das Schloss Eichholz innerhalb eines baumbestandenen Parks. Das Schloss befindet sich im Besitz der überregional bekannten Konrad-Adenauer-Stiftung, die hier eines ihrer beiden Bildungszentren unterhält. Das Schloss bildet aufgrund seines historischen Wertes und der heutigen namhaften Nutzung einen regional bedeutsamen Orientierungspunkt und besitzt damit eine besondere Bedeutung für Keldenich.

Südwestlich des Plangebietes erstreckt sich eine weitläufige landwirtschaftlich genutzte Freifläche, in der sich vereinzelt geschützte Landschaftsbereiche sowie energietechnische Anlagen wie z.B. eine Windenergieanlage und ein Umspannungswerk auf Bornheimer Stadtgebiet befinden.

3. Förmliche und informelle Planungen

3.1 Übergeordnete förmliche Planungen

Im derzeit gültigen Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Köln (Bekanntmachung vom 21. Mai 2001) wird der Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die vorliegende Planung stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein bzw. ist diesen Zielen angepasst.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 8 »Rheinterrassen« (8. Änderung, gültig seit dem 5. Dezember 2006) des Rhein-Erft-Kreises. Für den unmittelbaren Bereich des Plangebietes (1. Bauabschnitt) werden keine Festsetzungen getroffen.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

3.2.1 Derzeit gültiger Flächennutzungsplan

Der Planungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling vom 25. Januar 1977 größtenteils als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche bildet den südlichen Teil einer zusammenhängenden Wohnbaufläche, die sich nach Norden über weite Teile Keltenichs erstreckt.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes sind Flächen für Landwirtschaft dargestellt, die sich weiter nach Südwesten bis zur Stadtgrenze fortsetzen. Nordwestlich dieser Fläche grenzt eine Fläche für landwirtschaftliche Betriebe an.

Südöstlich des Plangebietes wird eine Fläche für Wald ausgewiesen, in der sich auch das Schloss Eichholz befindet. Diese Fläche ist mit der Schutzbestimmung »Landschaftsschutz« versehen.

Entlang der Urfelder Straße und entlang des Feldweges südwestlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan eine Trasse für unterirdische Hauptversorgungsleitungen dar. Diese Darstellung findet sich auch nördlich des Plangebietes, wo mehrere Leitungstrassen die dargestellte Wohnbaufläche diagonal queren.

Die Eichholzer Straße, eine Teilstrecke der Urfelder Straße sowie die Straße Auf dem Eichholzer Acker sind als Hauptverkehrs-/Umgehungsstraßen dargestellt. Hieran angelagert sind zu den Wohnbauflächen hin Abstandsstreifen mit einer Grünflächendarstellung.

Eine bogenförmige Verlängerung der Straße Auf dem Eichholzer Acker nach Westen/Nordwesten wird als »Verkehrsfläche – geplante Bundes-/Landesstraße« dargestellt. Die gleiche Darstellung ist im Bereich der Urfelder Straße südlich des Plangebietes zu finden.

Hierbei schwenkt die dargestellte Verkehrsstrasse in Höhe des Schlosses Eichholz von der bestehenden Trasse nach Nordwesten ab.

Die geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stimmen im Wesentlichen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Abweichungen ergeben sich jedoch in folgenden Bereichen:

- Im Bebauungsplan rückt die Wohngebietsausweisung bis unmittelbar an die Eichholzer Straße heran. Die als Abstandsgrün gedachte straßenbegleitende Grünflächendarstellung im Flächennutzungsplan wird lediglich in Form eines Pflanzgebotes berücksichtigt.
- Die geradlinige Grenzziehung zwischen der Wohnbaufläche und der Fläche für Landwirtschaft wird im Bebauungsplan anhand des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes modifiziert und geringfügig nach Südwesten verschoben.
- Eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan südwestlich angrenzend an die Wohnbaufläche dargestellte Fläche für die Landwirtschaft wird im Einklang mit dem hier geplanten regionalen Freiraumkonzept »RegioGrün – Korridor Wesseling – Süd« im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die auch dem internen naturschutzrechtlichen Ausgleich dient.

Im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird, sollen die Darstellungen in diesem Bereich den heutigen Entwicklungszielen der Stadt angepasst werden und dabei auch die vorliegende städtebauliche Planung berücksichtigen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen der 45. Flächennutzungsplanänderung und folgen dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

3.2.2 Geplante 45. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Darstellungen des seit 1977 wirksamen Flächennutzungsplanes entsprechen im Planungsbereich nicht mehr den städtebaulichen, verkehrs- und landschaftsplanerischen Zielen der Stadt Wesseling und sollen daher geändert werden.

Insbesondere das in den 1970er Jahren entwickelte Konzept des örtlichen/überörtlichen Hauptverkehrsnetzes mit den, aus heutiger Sicht, nicht mehr erforderlichen Hauptverkehrs-/Umgehungsstraßen für den Stadtteil Keldenich wird seit längerer Zeit nicht weiter verfolgt und soll auch zukünftig nicht umgesetzt werden. Die Verkehrsflächen-Darstellungen der veralteten Verkehrsplanung sollen deshalb im Planbereich entfallen.

Der ehemals geplante Ausbau der K 31 Eichholzer Straße, auf ca. 25 m Gesamtbreite, wird ebenfalls nicht mehr weiter verfolgt, so dass der 45. Änderung der aktuelle Ausbauzustand einschließlich der vorhandenen und geplanten Kreisverkehre zugrunde gelegt wird.

In Anbetracht der Verkehrsfunktion der Eichholzer Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße ist die Darstellung einer ca. 20 m tiefen, straßenbegleitenden Grünfläche (Abstandsgrün zum vormals geplanten Ausbau der K 31) aus heutiger Sicht entbehrlich bzw. städte-

baulich störend. Auch diese Flächendarstellung soll daher entfallen und durch eine bis an die Eichholzer Straße heranrückende Wohnbauflächendarstellung ersetzt werden.

Aufgrund der regionalen Planung, den das Plangebiet tangierenden »Landschaftsraum Eichholz« in das regionale Freiraumkonzept »RegioGrün – Grünachse Süd« einzubeziehen und zu einem hochwertigen Grün- und Landschaftsraum umzugestalten, ergibt sich hier ebenfalls die Erforderlichkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Dementsprechend soll die Darstellung als »Fläche für die Landwirtschaft« im südwestlichen Bereich entfallen und zukünftig als »Grün- und Ausgleichsfläche« (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) dargestellt werden. In diesem Zusammenhang soll auch die Grenze zur Wohnbauflächendarstellung anhand der vorliegenden Planung angepasst werden.

Schließlich sollen die im Geltungsbereich der 45. Flächennutzungsplan-Änderung verlaufenden Fernleitungstrassen, die zwischenzeitlich hinzugekommenen sind, entsprechend dargestellt werden. Es handelt sich hierbei um unterirdische Mineralöl- und Gasfernleitungstrassen, die parallel zu dem Landwirtschaftsweg bzw. parallel zur L 190 Urfelder Straße verlaufen.

3.3 Bebauungspläne

Die Eichholzer Straße und das sich nordöstlich hieran anschließende »Malerviertel« liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/73, 2. Änderung, (rechtswirksam seit dem 12. März 1979). Der Bebauungsplan setzt für die Eichholzer Straße bis zur nordöstlichen Außenkante des Geh- und Radweges eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Der Streifen zwischen Geh- und Radweg und Fahrbahn wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Im südwestlichen Randbereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird eine Leitungstrasse (RWE-Kabel) nachrichtlich dargestellt.

Der Bereich nordöstlich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan Nr. 1/73, 2. Änderung, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Angrenzend an die Verkehrsfläche wird ein 13,0 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. In diesem Bereich gilt ebenfalls ein Anbauverbot.

Zwischen den Einmündungen Rembrandtstraße und Dürerstraße befindet sich nördlich angrenzend an die Eichholzer Straße im Bereich des heutigen katholischen Kindergartens St. Andreas der Änderungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/73. Die Änderung sieht hier eine Zurücknahme von Verkehrsflächen vor.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes umfasst Teilbereiche der Eichholzer Straße sowie nordöstlich angrenzende Grundstücksflächen, die sich im Eigentum des Rhein-Erft-Kreises befinden, bis zur nordöstlich angrenzenden privaten Grundstücksgrenze. Somit werden in diesem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1/73, 2. und 6. Änderung, festgesetzte

- öffentliche Verkehrs- und Grünfläche sowie
 - ein zum festgesetzten allgemeinen Wohngebiet gehörender Randstreifen, der zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen ist,
- durch die vorliegende Planung überplant. Mit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes verlieren die überplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/73, 2. und 6. Änderung, ihre Gültigkeit.

Für den übrigen Bereich des Plangebietes südwestlich der Eichholzer Straße gibt es keine verbindlichen Bebauungspläne.

3.4 Städtebauliche Rahmenplanung

Ende 2007/Anfang 2008 wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes, der im Herbst 2007 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ausgewählt wurde, eine städtebauliche Rahmenplanung durch die Büros Post • Welters (Architekten & Stadtplaner, Dortmund/Köln) und brosk (Landschaftsarchitektur, Essen) für den in Rede stehenden Bereich erarbeitet.

Hierbei wurden zahlreiche Anregungen aus der Bürgerschaft und der Politik aufgenommen, fachlich geprüft und inhaltlich sachgerecht eingearbeitet. Darüber hinaus wurden wesentliche Aspekte zu den Themen Erschließung, Verkehrsanbindung, Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm fachlich geprüft, wenn möglich optimiert und mit den relevanten Fachbehörden abgestimmt.

Zu den wesentlichen Konkretisierungen der städtebaulichen Rahmenplanung gehören:

- die Verkehrsanbindung an die Eichholzer Straße, die in Form zweier Kreisverkehre erfolgen soll,
- die Weiterentwicklung der Baustrukturen entlang der Eichholzer Straße in Hinblick auf die städtebaulich-architektonische Gestaltung (stärker aufgelockerte Gliederung, maßvolle Geschossigkeit),
- die allgemeine Baustruktur in den Quartieren sowie die Grundstücksgrößen,
- die Dimensionierung und der Zuschnitt der einzelnen Baufelder,
- die Vernetzung des Landschaftsraumes mit dem geplanten Wohngebiet,
- die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen und der Plätze,
- die Erarbeitung eines Konzeptes zur weitgehend offenen Regenwasserableitung,
- die verkehrsgünstige Lage und Anordnung von besonderen Wohnformen bzw. möglicher öffentlicher Gemeinbedarfeinrichtungen,
- die Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes sowohl der bestehenden als auch der geplanten Wohnbereiche.

Die städtebauliche Rahmenplanung dient nun mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz vom 17. April 2008 als Grundlage für die Bauleitplanung und die weitere Projektentwicklung.

Inhalte und Planungsziele der städtebaulichen Rahmenplanung stimmen im Wesentlichen mit denen der vorliegenden Bauleitplanung überein, da letztere hieraus entwickelt wurde. Daher wird diesbezüglich auf Punkt 4 »Städtebaulicher Entwurf« dieser Begründung verwiesen.

3.5 Sonstige informelle Planungen

kulturlandschaftsnetzwerk „masterplan:grün“

Im Rahmen der Regionale 2010 ist die Entwicklung eines Kulturlandschaftsnetzwerkes für die Region Köln / Bonn geplant. Hierbei werden neue Freiraumkorridore entwickelt, die in radialer Ausprägung die Kölner Grüngürtel mit der Erftaue, der bewaldeten Ville und dem Bergischen Land verbinden. Einer dieser Freiraumkorridore, »Die rheinischen Gärten«, tangiert auch Wesseling und insbesondere den Stadtteil Keldenich.

Hier wird zwischen dem Naturschutzgebiet »Entenfang« nordwestlich und dem »Schloss Eichholz« südöstlich des Plangebietes der Grünzug »Wesseling-Süd« geschaffen. Der südwestliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb dieses geplanten Grünzuges. Teilflächen des Bebauungsplanes stellen sich somit in Zukunft als integrierter Bestandteil einer überregionalen Grünverbindung dar, die neue freiraumbezogene Angebote zum Inhalt hat.

4. Städtebaulicher Entwurf

(Gesamtkonzept für beide Bauabschnitte)

In diesem Kapitel werden die Grundzüge und Leitideen der städtebaulichen Konzeption, welche die städtebauliche Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bildet, in zusammenhängender und zusammenfassender Form erläutert. Vertiefende Betrachtungen zu Einzelthemen bzw. zu den einzelnen Festsetzungen erfolgen in den nachfolgenden Kapiteln bzw. im Umweltbericht.

4.1 Städtebauliche Planungsziele

Aufgrund einer anhaltenden Nachfrage im Einfamilienhaussektor, die mit den in Wesseling zu Verfügung stehenden Flächen nicht ausreichend befriedigt werden kann, soll mit dieser Planung ein entsprechendes nachfragegerechtes Wohngebiet entwickelt werden. Ziel ist hierbei die Realisierung eines hochwertigen Wohngebietes mit einem vielfältigen Angebot an Eigenheim-Wohnformen und adäquaten Grundstücksgrößen.

Die hochwertige Standortqualität für eine Wohnbebauung ergibt sich insbesondere durch die Ortsrandlage mit dem angrenzenden Landschaftsraum, der geplanten Aufwertung im Rahmen des regionalen Freiraumkonzeptes »RegioGrün – Korridor Wesseling – Süd« sowie der verkehrsgünstigen Lage an der Eichholzer Straße (K 31). Über die Eichholzer Straße ist sowohl die Wesselingener Innenstadt als auch die Autobahn A 555 gut erreichbar.

Aus der besonderen, freiraumgeprägten Lage am »RegioGrünzug« werden folgende wesentliche Ziele der städtebaulichen Planung abgeleitet:

- räumliche und funktionale Vernetzung des geplanten Wohngebietes mit dem Landschaftsraum Eichholz (»Wohnen am Landschaftspark Eichholz«),
- Schaffung hoher freiraumgeprägter Wohn- und Wohnumfeldqualitäten,
- Berücksichtigung vielfältiger Blickbeziehungen in die Landschaft und zur Ville.

Zu den weiteren wesentlichen Planungszielen zählen:

- umfeldverträgliche, direkte und richtungsneutrale Verkehrsanbindung an das vorhandene Hauptverkehrsstraßennetz,
- robuste Erschließungsstruktur mit klarer innerer Orientierung, die eine flexible Bebauung zulässt,
- Gliederung des Wohngebietes in überschaubar dimensionierte und flexibel nutzbare Baufelder, die eine abschnittsweise Erschließung und Umsetzung des Wohngebietes ermöglichen,
- umfeldintegrierte und maßstäbliche Ausbildung des baulichen Überganges zur Eichholzer Straße,
- Berücksichtigung der guten Erreichbarkeit für mögliche der Versorgung des Gebietes dienenden (Dienstleistungs-) Einrichtungen und Läden,
- Berücksichtigung der Schallschutzbelange der bestehenden sowie der geplanten Wohngebiete,

- Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes, insbesondere der städtebaulichen Voraussetzungen zur privaten Nutzung erneuerbarer Energien.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept gliedert sich in zwei räumlich durch einen zentralen Grünzug getrennte und jeweils eigenständig von der Eichholzer Straße erschlossene Wohnsiedlungsbereiche. Dieser Bebauungsplan umfasst hiervon den nordwestlichen Teilbereich, welcher den 1. Bauabschnitt der Projektentwicklung Wohngebiet Eichholz darstellt. Die Gesamtplanung geht derzeit von ca. 380-400 Einfamilienhäusern aus, vorwiegend als freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser, untergeordnet auch als Reihen- bzw. Stadthäuser, ergänzt um einige wenige hochwertige Wohnungen in Stadtvillen. Im 1. Bauabschnitt können insgesamt ca. 225 Wohneinheiten realisiert werden, davon ca. 215 Einfamilienhäuser.

Städtebauliche Grundstruktur

Die U-förmige, nach Südwesten ausgerichtete städtebauliche Grundstruktur ermöglicht eine gute Vernetzung mit dem südlich angrenzenden Landschaftsraum Eichholz und darüber hinaus zwei eigenständige Bau- und Entwicklungsabschnitte. Durch die gewählte städtebauliche Struktur wird gewährleistet, dass

- die Erschließung der beiden Bauabschnitte unabhängig voneinander funktioniert,
- vergleichsweise viele Grundstücke an den bis tief in das Wohngebiet hineingezogenen Freiraum grenzen,
- die Besonderheiten der vorhandenen Topografie berücksichtigt wird (Geländesenke auf Grund eines Alt-Rheinarmes),
- die Größe und innere Aufteilung der durch »grüne Fugen« getrennten, eigenständigen Baufelder flexibel gestaltet werden kann.

Im Vordergrund des Entwurfskonzeptes steht die Berücksichtigung und Inszenierung der spezifischen Standortqualität: der Blick in den Freiraum und zur Ville. Sowohl vom öffentlichen Straßenraum, von zahlreichen Plätzen sowie von den zahlreichen Baugrundstücken, die unmittelbar an den Freiraum grenzen, ergeben sich vielfältige Blickbeziehungen ins Grüne.

Qualität des öffentlichen Raums

Insbesondere bei aufgelockerten Wohngebieten kommt dem öffentlichen Raum eine wichtige integrierende Aufgabe zu. Folgende besondere Merkmale sind hier maßgebend für die Qualität des öffentlichen Raumes und damit auch image- bzw. adressbildend für das zukünftige Wohngebiet:

- räumliche Verbindung der beiden Haupteerschließungsachsen mit dem zentralen Grünzug zu einem vernetzten Erlebnisraum (z.B. im Bereich der »Gelenkplätze« der Haupteerschließung),
- Platzaufweitungen jeweils am Ende der Haupteerschließungsachsen, die im Norden den Eingang in das Wohngebiet und im Süden den Übergang vom baulichen in den landschaftlichen Bereich markieren,
- Quartiers-/Nachbarschaftsplätze innerhalb der einzelnen Baufelder,

- erleb- und beispielbare Grünflächen (unmittelbare Naherholungsmöglichkeiten),
- räumliche Fassung/Eingrünung des Übergangsbereiches zwischen öffentlichem und privatem Grünraum.

Baustruktur entlang der Eichholzer Straße

Der Abschnitt entlang der Eichholzer Straße wird langfristig der Bereich sein, über den das neue Wohnquartier öffentlich wirksam wahrgenommen wird und ist daher imagebildend. Aus diesem Grunde wird zur Straße hin eine besonders hochwertige und ansprechende Gestaltung erforderlich.

Das neue Wohnquartier soll sich zur Eichholzer Straße zunächst einmal durch einen breit gelagerten, großzügigen und begrünten Freiraum darstellen. Baumreihen und Heckeneinfriedungen bilden die erste Vorzone südwestlich der Eichholzer Straße und somit den ersten Eindruck von der Straße aus. Funktional dient diese Zone der Aufnahme privater Stellplätze, welche plangebietsseitig über eine gesonderte Erschließungsfläche erreicht werden können. Im großzügigen Abstand von der heutigen Fahrbahn der Eichholzer Straße beginnt die erste Baureihe. Das städtebauliche Konzept sieht hier hochwertige Stadthäuser mit mindestens zwei Geschossen vor, einem weiterentwickelten Reihenhaustyp. Durch entsprechende Fassaden- und Baukörpergliederungen (Treppenaufgänge, Gebäudevor- und Rücksprünge, Materialwechsel) kann der Gebäudereihe eine ortstypische Kleinteiligkeit und Maßstäblichkeit verliehen werden. Aufgrund des großzügigen Abstandes von mehr als 50 m sind keine nachteiligen Verschattungen bei der gegenüberliegenden vorhandenen Wohnbebauung zu erwarten.

Flexibilität

Die additive Gliederung in einzelne überschaubare Baufelder sowie die baufeldinterne Gliederung durch Ringerschließungen ermöglichen

- unterschiedliche Wohnformen (z. B. auch Mehr-Generationen-Wohnen),
- unterschiedliche Grundstücksbreiten, -größen und Haustypen,
- weitestgehend variable Anordnung von unterschiedlichen Haustypen.

Baustufen

Die Gesamtplanung soll in zwei Bauabschnitten und mehreren Unterabschnitten baufeldweise entwickelt werden, beginnend mit dem südwestlichen Baufeld und fortlaufend im Uhrzeigersinn. Die zeitliche Abfolge richtet sich nach der entsprechenden Nachfragesituation.

4.3 Erschließungskonzept

Die Anbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt von Norden über die Eichholzer Straße (K 31) durch zwei Kreisverkehre, welche die beiden geplanten Bauabschnitte jeweils getrennt erschließen. Stadträumlich bilden Eingangsplätze, die angerartig mit getrennten Fahrstreifen gestaltet sind, den Übergang in das Wohngebiet.

Zum westlich bestehenden Wohngebiet und zur Straße Auf dem Eichholzer Acker gibt es mit der Brüsseler Straße sowie der Luxemburger Straße zwei zusätzliche deutlich untergeordnete Anbindungspunkte für Anlieger und Notverkehre.

Das gesamte innere Erschließungskonzept basiert auf einer Kombination aus Stich- und Ringstraßen. Die beiden Bauabschnitte erhalten jeweils eine zentrale Erschließungsstraße, die als Wohnsammelstraßen im Trennprinzip ausgebildet werden. Vorgesehen sind hier beidseitig Gehwege, die jeweils durch einen Stellplatz- und Pflanzstreifen von der Fahrbahn verkehrssicher getrennt sind.

Die innere Erschließung der einzelnen Baufelder erfolgt in der Regel über ein Ringstraßensystem, welches den Belangen der Nutzungsflexibilität, Ver- und Entsorgung sowie der gebietsinternen Orientierung angemessen gerecht wird. Beabsichtigt sind hier als Mischverkehrsfläche ausgebildete Wohnstraßen und Wohnwege.

Zum Erschließungskonzept gehören darüber hinaus die Einrichtung eines Fuß- und Radwegenetzes, welches die einzelnen Baufelder, Quartiere und Grünzüge miteinander wie auch mit der angrenzenden Umgebung verbindet. Insbesondere sei hierbei auf die Anbindung an das regionale Radwegenetz des »RegioGrünzuges« verwiesen.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze kann angesichts ausreichender Grundstücksgrößen auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen. Hierbei bietet sich in der Regel der seitliche Grenzabstand der Gebäude an (Bauwich). Im Bereich der geplanten Reihen- und Stadthäuser sind kleinteilig gegliederte Stellplatzanlagen vorgesehen. Die Anordnung der öffentlichen Parkplätze erfolgt im öffentlichen Straßenraum und ist vorwiegend im Seitenstreifen entlang der beiden Haupteerschließungsachsen bzw. untergeordnet im Bereich der Quartiersplätze beabsichtigt.

4.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Der Entwurf geht in besonderem Maße auf den südwestlich gelegenen Landschaftsraum Eichholz sowie auf den geplanten »RegioGrünzug« mit der Ville im Hintergrund ein. Zwischen den beiden Bauabschnitten wird im Senkenbereich des Plangebietes ein zentraler Grünzug angeordnet, welcher der Linienführung des Alt-Rheinarmes folgt und sich zum Landschaftsraum hin V-förmig öffnet. Diese »grüne Mitte« wird durch folgende Aspekte charakterisiert:

- starke Freiraumverzahnung und Gliederung der einzelnen Baufelder durch fingerartige Grünstreifen (»grüne Fugen«),
- Verbindungsfunktion zwischen den Hauptbauabschnitten
- Abrundung des ersten Bauabschnittes sowie der Siedlungsflächen Keldenichs, falls wider Erwarten kein weiterer realisiert wird,
- Spielmöglichkeiten für Kinder überall auf den öffentlichen Grünflächen,
- hoher Anteil privater Grundstücke mit Blick in die Landschaft durch die versetzte Anordnung der Baufelder,

- Vernetzung/Überlagerung der Straßen- und Grünräume im Bereich der »Verkehrsplätze« der Haupteerschließungsachsen,
- Gestaltungskonzept, welches den Grünzug stufenweise in unterschiedlich gestaltete Grünräume gliedert und über die »grünen Fugen« die Verbindungsfunktion zwischen den beiden Bauabschnitten stärkt.

4.5 Schallschutzkonzept

Das Wohngebiet wird im Norden von der Eichholzer Straße (K 31) und im Osten von der Urfelder Straße (L 190) begrenzt. Da beide Straßen als Autobahnezubringer dienen, entsteht hier eine erhöhte Verkehrslärmbelastung. Überlagert wird dies durch die diffuse Lärmbelastung der nahe gelegenen Autobahn A 555.

Auf Grund dieser Rahmenbedingungen soll folgendes bauliches Schallschutzkonzept für das geplante Wohngebiet realisiert werden:

- Entlang der Eichholzer Straße erfolgt eine Bebauung mit zwingend zweigeschossigen Stadthäusern. Schallschutzanforderungen an die straßenzugewandten Außenbauteile von Wohnräumen bzw. schallschützende Grundrisse (Nebenräume und Erschließungsflächen zur Straße) gewährleisten den Lärmschutz für die Stadthäuser. Hinsichtlich Schallreflexionen an den geplanten Stadthäusern ist aufgrund der weiten Entfernung von mehr als 50 m aus lärmtechnischer Sicht nicht mit relevanten Einflüssen an der gegenüberliegenden vorhandenen Wohnbebauung zu rechnen.
- Die Abschirmung des Wohngebietes von der stärker frequentierten Urfelder Straße ist durch einen begrünten Schallschutzwall beabsichtigt. Die Anordnung der Bauabschnitte wie auch die Entwicklungsabfolge ist so gewählt, dass der Wall erst zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich wird. Für den 1. Bauabschnitt ist aus fachgutachterlicher Sicht die Schallsituation auch ohne Wall für die geplanten Nutzungen verträglich.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

5.1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit §§ 1 und 4 BauNVO)

Im Sinne der Ziele der Stadtentwicklung werden alle Baugebiete im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Diese Festsetzung mit der vorwiegenden Ausrichtung auf das Wohnen nimmt Bezug auf den vorherrschenden bzw. festgesetzten Nutzungscharakter im angrenzenden Umfeld des Plangebietes, der hier entsprechend weiter entwickelt werden soll. Ebenfalls ist diese Festsetzung aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Da diese Nutzungen untypisch sind für die örtliche Situation und somit störend auf die Nutzungen im Umfeld wie auch auf die beabsichtigten Wohnnutzungen im Plangebiet wirken würden, sollen diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

Im Unterschied zu einem vollständig auf das Wohnen ausgerichteten Gebietscharakter sollen durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes Nutzungsspielräume planungsrechtlich gesichert werden, wie sie auch im bestehenden Umfeld herrschen und insbesondere in Hinblick auf die städtebaulich gewünschte Ansiedelung wohnverträglicher kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich der Eichholzer Straße ermöglicht werden sollen.

Mit der oben genannten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden auch geringe Teilflächen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 1/73, 2. Änderung, überplant (vgl. Punkt 3.3). Hierbei handelt es sich um im Eigentum des Rhein-Erft-Kreises befindliche Grundstücksflächen, die nordöstlich an die Trasse der Eichholzer Straße angrenzen und als erweiterte private Hausgärten der nordöstlich sich anschließenden Wohnbebauung genutzt werden. Um

die bestehenden privaten Nutzungen auf diesen öffentlichen Flächen, soweit sie aus verkehrstechnischen Gründen nicht benötigt werden, planungsrechtlich zu sichern, wird dieser Bereich analog zum gültigen Planungsrecht in diesem Bebauungsplan weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und somit die Art der baulichen Nutzung in den Grundzügen übernommen. Die im gültigen Bebauungsplan hier getroffene Festsetzung einer »Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern« entfällt, da dieser Bereich inzwischen intensiv mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt wurde und damit diese Festsetzung heute entbehrlich ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 bis 20 BauNVO

5.2.1 Konzept zur Gliederung der städtebaulichen Dichte

Der geplanten Struktur der baulichen Dichte liegt folgendes Konzept zugrunde:

- geringere bauliche Dichte im Sinne einer stärker aufgelockerten Einzelhausbebauung im Übergang zum nordwestlich angrenzend vorhandenen Wohngebiet an der Straße Auf dem Eichholzer Acker sowie zum geplanten Grün- und Freiraum,
- im überwiegenden Teil des Plangebietes eine für eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern ortsübliche bauliche Dichte, die eine angemessene Flexibilität hinsichtlich verschiedener Wohnformen ermöglicht,
- punktuell bzw. entlang der Eichholzer Straße eine höhere bauliche Dichte, die im Innern des Wohngebietes der Betonung städtebaulich wichtiger Punkte (Gebietseingang, »Gelenkplätze« der HAUPTerschließung, Quartiersplätze) und entlang der Eichholzer Straße der städtebaulichen Betonung und repräsentativen Darstellung des neuen Wohngebietes (ortsbildprägende Adressbildung) sowie der Schallabschirmung für die dahinter liegende Bebauung dient.

Von diesem Konzept werden nachfolgend die wesentlichen Festsetzungsgliederungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Bauweise abgeleitet.

Im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes nordöstlich der Eichholzer Straße werden die gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/73, 2. Änderung, zum Maß der baulichen Nutzung in den Grundzügen und abgestimmt auf die heutige Situation übernommen.

5.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das allgemeine Wohngebiet wird bis auf wenige Ausnahmen eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist auf den Flächenbedarf der beabsichtigten aufgelockerten Einfamilienhausbebauung abgestimmt. Eine darüber hinausgehende Grundflächenzahl soll vermieden werden, um unter ökologischen Gesichtspunkten den Versiegelungsgrad im Baugebiet zu minimieren und der städtebaulichen Zielsetzung nach einem durchgrünten aufgelockertem Wohnquartier mit vergleichsweise großen Grundstücken Rechnung zu tragen.

Lediglich in einigen wenigen Bereichen, in denen städtebaulich eine höhere Dichte erwünscht bzw. aus schalltechnischer Sicht sinnvoll ist, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Bereiche, in denen das städtebauliche Konzept eine Reihen- oder Stadthausbebauung (erste Baureihe entlang der Eichholzer Straße bzw. südliche/südöstliche Randbebauung der geplanten Quartiersplätze) bzw. Sonderbauformen vorsieht (Torhäuser am Gebietseingang, Stadtvillen an »Gelenkplätzen« der Haupteerschließung).

Insgesamt unterschreitet die festgesetzte Grundflächenzahl die in § 17 der Baunutzungsverordnung genannte Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

Um im Bereich der beabsichtigten Sonderbauformen ausreichend Flexibilität für unterschiedliche Nutzungen (wie z.B. Mehrgenerationen-Wohnen, Seniorenwohnen, repräsentative Stadtvilla mit Tiefgarage, Bürgerhaus, Büro-/Dienstleistung, kleiner Einzelhandel) offen zu halten und den ggf. hiermit verbundenen höheren Stellplatzbedarf auf den jeweiligen Grundstücksflächen unterbringen zu können, ist eine Ausnahmeregelung erforderlich. Daher dürfen in den im Bebauungsplan entsprechend mit einem Sternchen gekennzeichneten Bereichen (GRZ: 0,4*) Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und deren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl bis maximal 0,8 überschreiten. Für Hauptgebäude gilt hierbei weiterhin die festgesetzte Grundflächenzahl.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse orientieren sich an dem unter Punkt 5.2.1 aufgeführten Konzept zur Gliederung der baulichen Dichte sowie an der ortsüblichen Geschossigkeit im Umfeld.

Für die Bebauung am Grün- und Freiraum wird im Sinne der hier geplanten geringeren Dichte maximal ein Vollgeschoss als zulässig festgesetzt. Ausnahmsweise darf diese festgesetzte Zahl um ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum von Wohngebäuden überschritten werden, wenn dabei die festgesetzte zulässige Geschossfläche (Geschossflächenzahl) nicht überschritten wird. Durch diese Überschreitungsmöglichkeit wird der allgemeinen Praxis Rechnung getragen, den Dachraum von Einfamilienhäusern als zusätzlichen Wohnraum auszubauen. Insbesondere bei einem nachträglichen Dachausbau, z.B. wegen Vergrößerung des Haushaltes, kann hierdurch ein zusätzlicher Freiflächenverbrauch verhindert und ressourcenschonendes Bauen gefördert werden. Die Bindung dieser ausnahmsweisen Geschosserhöhung an ein Dachgeschoss und die Einhaltung der zulässigen Geschossfläche dient dazu, dass keine Maßstab sprengenden Baukörper entstehen, die den rechtlichen Begriff Vollgeschoss in städtebaulich nicht gewünschter Form ausnutzen.

Für das übrige Baugebiet wird festgesetzt, dass Gebäude maximal zwei Vollgeschosse haben dürfen bzw. punktuell zwingend aufweisen müssen. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung verschiedener Gebäudetypologien im Einfamilienhaussektor und nehmen Bezug auf die vorhandene ein- bis zweigeschossige Baustruktur im Umfeld. Die verpflichtende Festsetzung zweier Vollgeschosse erfolgt in den Bereichen, für die das städtebauliche Konzept eine höhere bauliche Dichte vorsieht (vgl. Punkt 5.2.1).

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird neben den Festsetzungen zur Geschossigkeit durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe geregelt, die im Nachfolgenden näher erläutert werden.

5.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl erfolgen auf der Grundlage der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Demnach gilt eine Geschossflächenzahl

- GFZ 0,5 für Teilgebiete, in denen bei einer Grundflächenzahl von 0,3 maximal ein Vollgeschoss zulässig ist, verbunden mit der bereits erläuterten Ausnahmeregelung für Dachgeschosse,
- GFZ 0,6 für Teilgebiete, in denen bei einer Grundflächenzahl von 0,3 bis zu zwei Vollgeschosse zulässig sind,
- GFZ 0,8 für Teilgebiete, in denen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 zwei Vollgeschosse vorgesehen sind.

Die festgesetzten Werte ermöglichen die beabsichtigten Gebäudetypologien und ermöglichen eine ausreichende Flexibilität bei der Gebäudegestaltung. Die Werte unterschreiten deutlich die im § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete.

5.2.5 Höhe baulicher Anlagen

Traufhöhe

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind gekoppelt mit den Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Hierbei gilt eine Traufhöhe von

- maximal 5,0 m in Teilgebieten, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist,
- maximal 7,5 m in Teilgebieten, in denen bis zu zwei Vollgeschosse zulässig oder in denen zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt sind.

Abweichend hiervon darf in den gekennzeichneten Bereichen an der Eichholzer Straße (Torhäuser an der Gebietszufahrt) die Traufhöhe maximal 9,5 m betragen. Hier sollen zur städtebaulichen Betonung höhere Gebäude bzw. Gebäudefassaden zugelassen werden, z.B. ausgestattet mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss, das bauordnungsrechtlich nicht als Vollgeschoss angerechnet wird.

Demgegenüber darf die Traufhöhe in den gekennzeichneten Bereichen südöstlich angrenzend an die Bestandsgrundstücke auf dem Eichholzer Acker maximal 6,5 m betragen. Hiermit wird auf die überwiegend niedrigen Gebäudehöhen der angrenzend bestehenden Bebauung Bezug genommen. Eine ansonsten ggf. mögliche dritte Wohnebene soll mit dieser einschränkenden Festsetzung vermieden werden.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen, wie er gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gefordert ist, wird die Höhenlage der fertig ausgebauten an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der

überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

Als Traufhöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zur Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NW (Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand). Wird baulich keine Traufe ausgebildet, so gilt das festgesetzte Maß für den oberen Abschluss von Gebäudeaußenwänden (Oberkante Attika).

Firsthöhe

Ähnlich wie die Festsetzungen zur Traufhöhe sind auch die Festsetzungen zur Firsthöhe von Gebäuden mit den Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse gekoppelt. Darüber hinaus sind die Festsetzungen im Sinne einer städtebaulich angemessenen und gestaffelten Höhenentwicklung auf das unter Punkt 5.2.1 aufgeführte Konzept zur Gliederung der baulichen Dichte sowie auf die städtebaulich beabsichtigte Gebäudetypologie abgestimmt. Hierbei gilt eine Firsthöhe von

- maximal 9,5 m in Teilgebieten, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist,
- maximal 10,5 m in Teilgebieten, in denen bis zu zwei Vollgeschosse zulässig sind,
- maximal 11,5 m in Teilgebieten, in denen zwei Vollgeschosse verpflichtend sind.

Analog zur Traufhöhenfestsetzung darf die Firsthöhe in den gekennzeichneten Bereichen an der Eichholzer Straße (Torhäuser an der Gebietszufahrt) maximal 12,5 m und südöstlich angrenzend an die Bestandsgrundstücke auf dem Eichholzer Acker maximal 9,5 m betragen.

Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt eines Gebäudes.

Die Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen bedeutet nicht, dass hier ausschließlich geneigte Dächer vorzusehen sind. Vielmehr orientieren sich die Festsetzungen und die verwendete Begrifflichkeit an einer ortsüblichen Einfamilienhausbauweise. Für Gebäude mit Flachdächern und Attiken gelten die Festsetzungen entsprechend.

Höhe des Erdgeschossfußbodens

In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Regelung der Erdgeschossfußbodenhöhe aufgenommen, um zu gewährleisten, dass die Erdgeschosse von Gebäuden sich oberhalb der Regenrückstauenebene befinden (angrenzendes Straßenniveau). Darüber hinaus wird mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe im Bereich von 0,2 bis 0,7 m über Straßenniveau vermieden, dass Gebäude mit städtebaulich unerwünschten und für Einfamilienhäuser unüblich hohen Sockelgeschossen ausgeführt werden, die auf den angrenzenden öffentlichen Raum eine abweisende Wirkung haben würden.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 6 BauGB sowie §§ 14, 22 und 23 BauNVO)

5.3.1 Bauweise

Die Festsetzungen der Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO orientieren sich analog der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an dem Strukturkonzept zur baulichen Dichte. Bis auf die erste Baureihe an der Eichholzer Straße wird im gesamten Plangebiet eine abweichend offene Bauweise festgesetzt. Im Unterschied zur rechtlich normierten offenen Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO wird durch die abweichende Festsetzung gemäß Abs. 4 die ansonsten zulässige Gebäudelänge von bis zu 50 m auf maximal 25 m verringert. Da vorwiegend eine aufgelockerte Einfamilienhausstruktur beabsichtigt ist, die sich tendenziell an der angrenzenden vorhandenen Bebauung entlang der Straße auf dem Eichholzer Acker orientieren soll, wird die zulässige Gebäudelänge so weit beschränkt, dass längere Gebäude und Hausgruppen (z.B. mehr als vier aneinander gebaute Reihenhäuser) vermieden werden.

In den Bereichen, in denen im Sinne einer aufgelockerten Einfamilienhausstruktur eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt ist, wird die abweichend offene Bauweise durch die verpflichtende Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern konkretisiert. Darüber hinausgehend wird zum Grün- und Freiraum hin bzw. im Übergangsbereich zum nordwestlich angrenzenden Wohngebiet im Sinne einer noch stärker aufgelockerten Bauweise die Zulässigkeit auf Einzelhäuser beschränkt.

Entlang der Eichholzer Straße wird für die geplante Stadthausbebauung sowie für die den Eingangsplatz flankierenden Torgebäude eine geschlossene Bauweise festgesetzt, so dass hier im verkehrlich höher frequentierten Randbereich des Plangebietes eine stärker verdichtete Bebauung als städtebauliche Gebietsabrundung zur Eichholzer Straße und eine räumliche Fassung der Eingangssituation gesichert wird. Darüber hinaus dient die Festsetzung der Schallabschirmung des Verkehrslärms auf der Eichholzer Straße für die dahinter liegende Wohnbebauung.

Für den mit einem allgemeinen Wohngebiet überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1/73, 2. Änderung, wird keine Bauweise festgesetzt, da hier auch keine überbaubaren Flächen festgesetzt sind und somit die Festsetzung einer Bauweise entbehrlich ist.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten werden im Sinne der beabsichtigten Straßenrandbebauung üblicherweise 14,0 m tiefe Baufelder festgesetzt. Die Baufelder besitzen in der Regel 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie. Bei von Südwesten bzw. Südosten erschlosse-

nen Grundstücken rücken die Baufelder weiter von der Straße ab, um auf den südlichen Grundstücksbereichen gut besonnte Terrassen und Hausgärten zu ermöglichen und die Gebäudegrundrisse ungestört in solarenergetischer Hinsicht ausrichten zu können. Punktuell besitzen die überbaubaren Flächen eine größere Tiefe, wenn sich dies aus dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept ergibt (z.B. bei den geplanten Torhäusern an der Eichholzer Straße bzw. bei der südwestlichen Fortsetzung der bestehenden Bebauung entlang der Straße Auf dem Eichholzer Acker). Darüber hinaus wird für die Bebauung im Randbereich zum Grün- und Freiraum eine größere Bautiefe gewährt, um hier – da es sich überwiegend nicht um eine Straßenrandbebauung handelt – im rückwärtigen Bereich eine größere Flexibilität zu ermöglichen.

Mit der vorgenommenen Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen besteht einerseits ausreichend Spielraum bei der Anordnung und Gestaltung der beabsichtigten Einfamilienhausbebauung, andererseits dient die Tiefenbeschränkung einer geordneten, aufeinander abgestimmten und regelmäßigen Anordnung der Baukörper entlang des jeweiligen Straßenverlaufes. Durch die festgesetzte Tiefe der Baufelder werden die ansonsten möglicherweise erfolgenden größeren Vor- und Rücksprünge der vorderen Bauflucht minimiert, welche ansonsten den gewünschten geordneten Gesamteindruck stören würden.

Insgesamt orientieren sich Größe und Geometrie der überbaubaren Flächen an den beabsichtigten Gebäudetypen, verbunden mit einer angemessenen Flexibilität bei der späteren detaillierten Anordnung, Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude.

5.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der hinteren, von der Erschließungsfläche abgewandten Baugrenze durch eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten oder Kellerersatzräume) ist in einer Tiefe von max. 5,0 m und einer Breite von max. 50 % der Fassadenbreite des Gebäudekörpers zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen oder die festgesetzten Privaten Grünflächen hiervon betroffen sind.

Die Überschreitungsmöglichkeiten dienen einer angemessenen Flexibilität bei der Anordnung von gegenüber dem Hauptgebäude vortretenden untergeordneten baulichen Anlagen und Bauteilen. Der öffentlichkeitswirksame erschließungsseitige Gestaltungseindruck soll demgegenüber durch das Hauptgebäude geprägt werden.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, in denen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Nebenanlagen (Ne) als zulässig festgesetzt sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Diese Festsetzung soll dazu dienen, dass untergeordnete Nebenanlagen wie Garten- und Abstellhäuser möglichst im rückwärtigen Grundstücksteil untergebracht werden und diese Anlagen nicht im Vorgartenbereich den öffentlichen Straßenraum negativ prägen. Städtebau-

liches Ziel ist es, dass der öffentliche Straßenraum durch die Hauptgebäude im Sinne einer Straßenrandbebauung verbunden mit begrünten Vorgartenzonen geprägt wird. Da jedoch bei den von der Straße deutlich abgerückten Baufeldern der rückwärtige Grundstücksteil z.T. erheblich verkleinert ist, wird in diesen Sonderfällen die Anordnung von Nebenanlagen, unter Beachtung eines Mindestabstandes von in der Regel 5 m zur Straße, auch im straßenseitigen Grundstücksbereich zugelassen.

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Aufgrund des öffentlichen Interesses an diesen Anlagen, deren funktionalen Erforderlichkeit für das Baugebiet und der derzeit nicht absehbaren technischen Entwicklung und deren Erfordernissen im Versorgungssektor soll für zukünftige Standorte dieser Anlagen eine ausreichende Flexibilität geschaffen werden. Die Ausnahmeregelung gilt insbesondere auch für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen.

5.3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im gesamten Plangebiet dürfen Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten aufweisen. Abweichend hiervon sind in den Teilgebieten, in denen die Grundflächenzahl mit einem »*« gekennzeichnet ist, maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

Vorwiegendes Ziel der städtebaulichen Planung ist es, insgesamt ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise zu entwickeln. Ausgehend von dieser Vorgabe sind Gebäude auch mit bis zu drei Wohneinheiten städtebaulich tolerierbar (z.B. drei Generationen einer Familie unter einem Dach). Größere Wohngebäude (z.B. Stadtvillen) sollen demgegenüber nur an städtebaulich ausgewählten Stellen und mit ebenfalls beschränkter Wohnungsanzahl möglich sein.

5.4 Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie § 12 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze (St) und Garagen (Ga) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren sowie innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Zu Garagen zählen auch Carports und Tiefgaragen. Darüber hinaus sind Carports (Cp) in den entsprechend ausgewiesenen Flächen zulässig.

Dabei sind innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen, die sich zwischen einer Straßenbegrenzungslinie und einer vorderen Baugrenze befinden, maximal zwei Stellplätze oder Garagen pro Baugrundstück zulässig.

Weiterhin dürfen Stellplätze und Garagen die rückwärtigen, von der Erschließungsfläche abgewandten Baugrenzen bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze überschreiten, soweit nicht landesrechtliche Vorschriften entgegenstehen oder die festgesetzten Privaten Grünflä-

chen hiervon betroffen sind. Dabei haben Stellplätze und Garagen zu den festgesetzten öffentlichen Grünflächen einen Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Darüber hinaus sind ebenerdige Stellplätze auf den Stellplatz-/Garagenzufahrten auch außerhalb der oben angeführten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Ausgegangen wird, wie bei der geplanten Einfamilienhausstruktur ortsüblicherweise zu erwarten, von zwei erforderlichen Stellplätzen je Wohnung (abgedeckt z.B. durch eine Garage und einen offenen Stellplatz im Stauraum vor der Garage).

Private Stellplätze und Garagen/Carports sind innerhalb der oben angeführten privaten Grundstücksflächen bzw. den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig,

- um Beeinträchtigungen durch ungeordnetes Parken auf den öffentlichen Erschließungsflächen entgegen zu wirken,
- ein Zuparken zu vermeiden und
- die privaten Freiflächen vor ungeordnetem Parken und übermäßiger Versiegelung zu schützen.

Die räumliche Festlegung dieser Flächen soll vor allem dazu dienen, eine abwechslungsreiche und aufgelockerte Gliederung von Hauptgebäude und seitlichen Garagen/Stellplätzen zu erzielen und damit auf den Einfamilienhausgrundstücken eine Häufung von Stellplätzen zum öffentlichen Straßenraum zu vermeiden. Die Beschränkung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Übergangsbereich zu den geplanten öffentlichen Grünflächen nicht durch Stellplätze und Garagen sondern möglichst freiraumgeprägt sein soll.

In den Fällen, in denen die Baufelder aus solarenergetischen Gründen deutlich von der Straße abgerückt sind, werden ausnahmsweise auch im Bereich zwischen den Baufeldern und der Erschließungsstraße Garagen und Stellplätze zugelassen, um vor dem Hintergrund möglichst geringer Grundstücksversiegelung die Zufahrtslängen zu den Garagen und Stellplätzen zu minimieren. Dabei dürfen abweichend bei Grundstücken mit geringeren Tiefen offene Carportanlagen in den gekennzeichneten Bereichen näher an die Straße heranrücken als geschlossene Garagen, da erstere weniger abweisend im Straßenraum wirken.

Um auch in den beschriebenen Ausnahmefällen die o.a. Stellplatzhäufung zu vermeiden, wird in den ausgewiesenen Grundstücksflächen zwischen Baufeld und Straße die Stellplatzanzahl auf maximal zwei pro Baugrundstück begrenzt. Die festgesetzten Baufelder sowie die vorgesehenen Grundstücke der Sonderbauformen sind von dieser Begrenzung nicht betroffen.

Insgesamt ist aus ökologischer Sicht eine übermäßige Grundstücksversiegelung zu vermeiden. Mit der Möglichkeit ebenerdige Stellplätze auch auf den Garagenzufahrten anordnen zu können, soll der Minimierung der Bodenversiegelung Rechnung getragen werden, da hierdurch die Errichtung eines gesonderten zweiten Stellplatzes und dessen Zufahrt entfallen kann.

5.5 Größe der Baugrundstücke / Private Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 15 BauGB)

Ausgehend von dem städtebaulichen Ziel, ein aufgelockertes Einfamilienhausgebiet zu entwickeln, wird in weiten Teilen des Plangebietes eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 300 qm festgesetzt. Ausgenommen von Mindestgrößenfestsetzungen sind lediglich die Bereiche, in denen eine dichtere Bebauung bzw. Sonderbauformen vorgesehen sind.

Angrenzend zum öffentlichen Grün- und Freiraum sieht die städtebauliche Planung vergleichsweise größere und tiefere Grundstücksflächen vor (vgl. Konzept zur baulichen Dichte unter Punkt 5.2.1). Daher wird hier eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 400 bzw. 500 qm festgesetzt.

Für die Grundstücke an der zentralen Grünfläche gilt, dass hier eine stärker aufgelockerte Bebauung vorgesehen ist, die u.a. durch die Festsetzung von Grundstücksmindestgrößen gesichert wird.

Darüber hinaus wird im Übergangsbereich zum nordwestlich angrenzenden Wohngebiet des geplanten Baugebietes eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 500 qm festgesetzt.

Hiermit wird auf die vorhandene Bau- und Grundstücksstruktur entlang der Straße Auf dem Eichholzer Acker Bezug genommen, die ebenfalls vergleichsweise große und tiefe Grundstücke und eine stärkere Begrünung an der hinteren Grundstücksgrenze aufweist. Bei der Berechnung der Größe des Baugrundstückes werden auch die Teilflächen eines Grundstückes angerechnet, für die eine Grünfläche festgesetzt ist, da es sich hierbei um ein zusammenhängendes Grundstück handelt, auf dem zumindest bereichsweise auch gebaut werden kann.

Im Bereich der festgesetzten Privaten Grünflächen dürfen keine größeren baulichen Anlagen errichtet werden sondern nur Anlagen, die der Nutzung und Unterhaltung des Grundstückes dienen.

5.6 Öffentliche Verkehrsflächen / Rückenstützen auf angrenzenden Grundstücken

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Die festgesetzten Verkehrsflächen im Plangebiet dienen der planungsrechtlichen Sicherung der Anbindung und Erschließung des geplanten Wohngebietes im Sinne des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen orientiert sich an den verkehrlichen Erfordernissen bzw. an den bestehenden Verhältnissen.

Für die Haupteerschließungsachse ist eine 12,5 m breite Verkehrsfläche festgesetzt. Hier ist ein Trennsystem angedacht, welches eine ca. 5,5 m breite Fahrbahn vorsieht, die beidseitig von einem ca. 2,0 m breiten Park- und Grünstreifen sowie einem ca. 1,5 m breiten Gehweg flankiert wird. Für die Ringerschließungen der Quartiere sind 5,0 m breite Verkehrsflächen festgesetzt. Nach derzeitigem Stand der Erschließungsplanung sollen diese Bereiche als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden.

An zwei Stellen im Plangebiet wird eine fußläufige Verbindung zwischen dem geplanten Wohnquartier und dem angrenzenden Umfeld gezielt durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer gesichert. Ansonsten werden die Verkehrsflächen neutral als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um eine weitestgehende Flexibilität bei der späteren Nutzung und Ausgestaltung zu gewährleisten.

Die genaue Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen und die genaue Lage von Baumpflanzungen sowie der öffentlichen Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht verbindlich festgesetzt und bleibt der späteren Erschließungs- und Ausbauplanung überlassen. Mit den getroffenen Festsetzungen sollen ausreichend Spielräume für die weitere Planungskonkretisierung geschaffen werden, die es erlaubt, auch auf derzeit noch nicht absehbare Entwicklungen eingehen zu können (z.B. die genaue Anordnung der zukünftigen Bebauung und damit die Lage der Grundstückszufahrten sowie Lage und Umfang der Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenquerschnitt).

Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass die Verkehrsflächen gemäß Regenwasserkonzept auch der oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser in die zentrale Grünfläche dienen sollen. Dies betrifft sowohl das auf den öffentlichen Verkehrsflächen als auch das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (Dächer und versiegelte Flächen).

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken oberirdische Randeinfassungen entlang der Grundstücksgrenze zulässig. Die dafür erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton) sind bis maximal 15 cm Breite und maximal 30 cm Tiefe auf den angrenzenden Grundstücken zulässig und zu dulden. Bei diesen sog. Rückenstützen handelt es sich um technisch erforderlich werdende Bauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers. Um die Größe der öffentlichen Verkehrsfläche auf das verkehrlich notwendige Maß zu minimieren und damit nicht erforderliche Flächenversiegelungen zu vermeiden, sind diese unterirdischen Stützbauwerke auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden. Für die Nutzung der Privatgrundstücke sind hiermit keine unzumutbaren Flächeneinbußen oder Nutzungseinschränkungen verbunden. Darüber hinaus dienen die Stützbauwerke der technisch einwandfreien Erschließung des Wohngebietes und damit dem Interesse der Allgemeinheit wie auch der Anlieger.

Geringe Teilflächen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 1/73, 2. Änderung, sowie der südliche Randbereich der 6. Änderung werden mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche überplant (vgl. Punkt 3.3). Hierbei handelt es sich um Grundstücksflächen, die sich im Eigentum des Rhein-Erft-Kreises befinden, und die durch die Eichholzer Straße inkl. des straßenbegleitenden Geh- und Radweges und des Straßenbegleitgrüns sowie im südöstlichen Abschnitt durch Erweiterungen der nordöstlich angrenzenden privaten Hausgärten genutzt werden. Im gültigen Bebauungsplan Nr. 1/73, 2. Änderung, wird im Bereich der überplanten Flächen eine öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche (Trennstreifen zwischen Fahrbahn und Geh- und Radweg) sowie allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die 6. Änderung sieht im überplanten Randstreifen allgemeines Wohngebiet vor.

Zur Klarstellung der Eigentumssituation sowie zur flexiblen Nutzung im Funktionszusammenhang der Eichholzer Straße wird im vorliegenden Bebauungsplan die festgesetzte öffent-

liche Straßenverkehrsfläche nach Nordosten auf die übrigen Grundstücksflächen des Rhein-Erft-Kreises ausgeweitet und somit ein bisher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesener Randstreifen überplant. Darüber hinaus entfällt die festgesetzte öffentliche Grünfläche, da der hiermit beabsichtigte Grünstreifen zwischen der Fahrbahn und dem Geh- und Radweg bereits angelegt ist und durch die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche ausreichend gesichert bleibt.

Für einen Teilbereich der sich im Eigentum des Rhein-Erft-Kreises befindlichen Grundstücksflächen, die heute als Erweiterung der angrenzenden privaten Hausgärten genutzt werden, wird angesichts der vorhandenen Nutzungen auf die Ausweitung der Verkehrsflächenfestsetzung so weit wie möglich verzichtet. Lediglich kleinere Teilflächen hiervon, die zum verkehrsgerechten Anlegen eines Mini-Kreisverkehrs erforderlich sind, werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Lage der Straßenbegrenzungslinie orientiert sich hierbei an der Verlängerung der bestehenden Grundstücksparzellierung der nordöstlich angrenzenden Grundstücke. Die Lage und Größe des geplanten Kreisverkehrs ergeben sich aus den verkehrstechnischen Erfordernissen und wurden mit dem Rhein-Erft-Kreis als zuständigem Straßenbaulastträger abgestimmt. Dazu gehört neben der minimierten Dimensionierung der Kreisverkehrsanlage auch die so weit wie mögliche Beibehaltung der bestehenden Straßen-trasse bzw. Straßenachse.

5.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im zentralen Bereich des Plangebietes, im Übergang zwischen der Hapterschließungsachse und der zentralen Grünfläche ist aus versorgungstechnischer Sicht eine Transformatorenstation erforderlich, um die öffentliche Stromversorgung für das geplante Wohngebiet zu gewährleisten. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Standortes wird hier eine 2,5 x 5,0 m große Fläche für die Versorgung mit Elektrizität im Bebauungsplan festgesetzt.

5.8 Öffentliche Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und werden entsprechend unter landschaftsgestalterischen und ökologischen Aspekten angelegt. Sie dienen unter anderem auch der Aufnahme von

- Fuß- und Radwegen,
- möblierten Aufenthaltsbereichen wie z. B. Platzaufweitungen mit Sitzbänken,
- Spielgelegenheiten für Kinder und Jugendliche, die dezentral verteilt innerhalb der gesamten Grünfläche nach Bedarf angeordnet werden sollen,
- künstlerisch gestalteten Objekten,
- Mulden und Rinnen für eine oberirdische Wasserableitung sowie
- unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen mit entsprechenden Zuwegungen für Wartung und Betrieb.

Die festgesetzten Zweckbestimmungen Parkanlage, Spielflächen/dezentrale Spielstationen sowie Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung und Niederschlagswasserableitung dienen der planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Grün- und Freiraumkonzeptes sowie der oben angeführten Nutzungen.

Die öffentlichen Grünflächen stehen darüber hinaus in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

5.9 Pflanz- und Erhaltungsgebote

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.9.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan setzt Pflanz- und Erhaltungsgebote fest, die im Einzelnen nachfolgend aufgeführt und im Umweltbericht näher erläutert werden.

Diese Festsetzungen dienen dazu, die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zu mindern bzw. auszugleichen, Erschließungs- und Verkehrsflächen ökologisch und gestalterisch aufzuwerten und insgesamt die Planung in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum zu integrieren.

5.9.2 Gehölzanpflanzungen entlang der Eichholzer Straße

Innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen entlang der Eichholzer Straße sind private Stellplätze straßenseitig mit Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 1,3 m einzufrieden. Darüber hinaus ist hier je zwei Stellplätze mindestens ein Laubbaum anzupflanzen. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Festsetzung dient dazu, eine ökologische und gestalterische Mindestqualität in einem Bereich des Plangebietes zu sichern, der in erhöhtem Maße öffentlichkeitswirksam ist. Mit dieser Festsetzung soll eine maßstäbliche Gliederung des großflächigen Frei- und Straßenraumes der Eichholzer Straße in Form einer geordneten Einfriedung der geplanten privaten Stellplätze und damit eine »grüne« Abgrenzung zwischen öffentlichem Raum und privaten Stellplätzen erzielt werden. Mit dieser Festsetzung wird der begrünte, freiraumorientierte Charakter des Übergangsbereiches Eichholzer Straße – geplantes Wohngebiet unterstrichen.

5.9.3 Baumanpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind mindestens 40 Laubbäume standortgerechter Arten anzupflanzen. Lage und Anordnung der Baumanpflanzungen bleiben der späteren Ausführungsplanung überlassen.

Mit dieser Festsetzung soll eine ökologische und gestalterische Mindestqualität innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden. Auf die Festsetzung bestimmter Standorte für die Anpflanzungen wird verzichtet, um ausreichend Spielräume für die nachfolgende Erschließungs- und Ausbauplanung offen zu halten und flexibel auf den Ausbau der Straßenräume und die detaillierte Anordnung der Bebauung und der Grundstückszufahrten reagieren zu können.

5.10 Bereiche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die zu diesem Bebauungsplan durch die Ingenieurgesellschaft KRAMER Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, im September 2008 angefertigte und im Februar 2009 aktualisierte schalltechnische Untersuchung stellt fest, dass im nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 »Schallschutz im Städtebau« tags und nachts überschritten werden (vgl. Punkt 7.6). Hauptverursacher ist neben den nahe liegenden Straßen Eichholzer Straße (K 31) und Urfelder Straße (L 190) vor allem nachts auch die Autobahn A 555.

Verbindliche Anforderungen an Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den von einer Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Gebäuden und damit zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Baugebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen und planungsrechtlich festgesetzt.

Zur exakten Auslegung der Mindestanforderungen ist im Einzelfall die genaue Kenntnis von Außengeräuschpegeln, Nutzungsart, Raumgröße, Fensterflächenanteil, Bauausführung usw. erforderlich. Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, können die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen derzeit nicht exakt festgelegt werden. Die Mindestanforderungen orientieren sich daher an den in der schalltechnischen Untersuchung berechneten Außengeräuschpegeln. Durch entsprechende Ausnahmeregelungen im Bebauungsplan auf Basis des § 31 Abs. 1 BauGB soll dieser konkretisierten Einzelfallbetrachtung Rechnung getragen werden.

Auf Basis der prognostizierten Außengeräuschpegel werden zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) nach § 9

Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« (Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001) festgesetzt.

Anhand dieser im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (z.B. Baugenehmigungsverfahren) aus DIN 4109, Tabelle 8 bis 10, relativ einfach die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand/Fensterkombinationen ermittelt werden.

Da die Lärmpegelbereiche I und II bei Neubauten allgemein nur von untergeordneter Bedeutung sind und im Allgemeinen keine weiteren Anforderungen nach sich ziehen, die über die bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen hinausgehen, ist eine Festsetzung dieser Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan nicht erforderlich. Der im Bebauungsplan festgesetzte Lärmpegelbereich III bedingt bei Neubauten nur leicht erhöhte Anforderungen. Für den Lärmpegelbereich IV werden aufgrund der höheren Außengeräuschpegel neben den erhöhten Anforderungen an die Außenhaut von Gebäuden auch schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlafräume vorgeschrieben, sofern deren bauordnungsrechtlich notwendigen Fenster in diesem Lärmpegelbereich liegen.

Vorbehaltlich der oben beschriebenen Einzelfallprüfung sind bei passivem Schallschutz anhand der ermittelten Lärmpegelbereiche für übliche Bauausführungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Raumhöhe etwa 2,5 m, Raumtiefe etwa 4,5 m oder mehr, Fensterflächenanteil bis 50 %) die in der Tabelle 5.2 der schalltechnischen Untersuchung beispielhaft aufgezeigten Anforderungen zu stellen, soweit sie über die bei Neubauten vorgeschriebenen Bauausführungen (Außenwand/Fenster) hinausgehen.

Hinweise und Festsetzungen zur Lüftung bei schalltechnisch wirksamen Fenstern

Die Schalldämmung von Fenstern ist nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine »Stoßbelüftung« oder eine »indirekte Lüftung« über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind.

Deshalb wird empfohlen, bei Beurteilungspegeln über 60 dB(A) am Tage bei besonders schutzbedürftigen Büronutzungen den Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen. Für Wohnnutzungen wird dies bei Beurteilungspegeln ab 45 dB(A) zur Nachtzeit an Schlafräumen empfohlen (vgl. hierzu die Lärmkarten 3.1 und 3.2 der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan).

An bauordnungsrechtlich notwendigen Fenstern von Schlafräumen, die im Lärmpegelbereich IV liegen, werden aufgrund der höheren Außengeräuschpegel zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse schalldämmende Lüftungseinrichtungen zwingend vorgeschrieben.

Hinsichtlich von Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Konstruktive Hinweise können der VDI 2719 »Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen«, Ausgabe August 1987, und der DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« (Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001) entnommen werden.

6. Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1 Ziele der gestalterischen Festsetzungen

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die gestalterische Integration von baulichen Anlagen und Freiflächen in das örtliche Umfeld. Hierbei sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen an den gestalterisch wirksamen Gesamteindruck des Neubaugebietes die Integration in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere solcher Bereiche, welche von öffentlich zugänglichen Flächen wahrgenommen werden. Die übergeordneten Ziele der gestalterischen Festsetzungen sind im Einzelnen:

- die gestalterische Integration in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild,
- die gestalterische Integration in das bauliche Umfeld,
- die Förderung der gestalterischen Qualität des öffentlichen Straßenraumes,
- die Förderung bestimmter Quartiersmerkmale (Identität) mit Hilfe verbindender, aufeinander abgestimmter oder einheitlicher Gestaltungselemente,
- die Förderung von Begrünungen im Sinne des Umweltschutzes.

Die getroffene Regelungsdichte ist hierbei so gewählt, dass sowohl stadtgestalterischen und der Allgemeinheit dienenden Belangen als auch den individuellen Belangen zukünftiger Grundstückseigentümer angemessen Rechnung getragen wird.

6.2 Doppel- und Reihenhäuser

Doppel- und Reihenhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und Dachanschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie bei geneigten Dächern bezüglich der Ausbildung der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten.

Zwei Doppelhaushälften oder einzelne Reihenhäuser können zwar eigentumsrechtlich getrennt sein, sie werden jedoch als zusammenhängender Gebäudekörper wahrgenommen. Doppelhäuser oder aneinander gebaute Reihenhäuser sind daher gestalterisch als Einheit anzusehen und entsprechend einheitlich zu gestalten.

6.3 Fassaden

Fassadenoberflächen sind nur in Putz, Verblendmauerwerk, Holz oder in Glas auszuführen. Zulässig sind nur helle, abgetönte und aufeinander abgestimmte Farben oder Naturfarben. Für Fassadenflächen untergeordneter Bauteile, Dachgeschosse oder für solarenergetische Maßnahmen sind Abweichungen zur Gliederung der Gesamtfassade möglich.

Durch diese Festsetzung soll im Hinblick auf eine stadtgestalterische Ordnung und im Sinne eines gestalterischen Leitkonzeptes für das neue Wohngebiet eine ortsuntypische und ge-

stalterisch störende, aufdringliche bzw. unruhige Material- und Farbvielfalt ausgeschlossen werden.

Für die genannten Bauteile sind Abweichungen möglich, da es sich hierbei quantitativ sowie von ihrer Lage her nicht um die prägenden Fassadenflächen handelt und ein maßvoller gestalterischer Spielraum offen gehalten werden soll. Darüber hinaus soll der Förderung solar-energetischer Maßnahmen (erneuerbarer Energien) Rechnung getragen werden, wie es die städtebaulichen Ziele dieses Bebauungsplanes vorsehen.

6.4 Dächer

6.4.1 Hauptfirstrichtung bei geneigten Dächern

Das städtebauliche Konzept sieht vorwiegend eine Straßenrandbebauung vor. Die Straßenräume werden hierbei insbesondere von der südlich und westlich angrenzenden Bebauung geprägt, die in der Regel bis zu 3 m an die Straße heranrückt. Die bis unmittelbar an die Straße heranrückenden Baureihen bilden daher automatisch eine Art räumliches Rückgrat, welches insbesondere zur Eichholzer Straße, entlang der breiteren Haupteinschließung und flankierend zu den Plätzen eine verstärkte gestalterische Präsenz im Straßenraum besitzt.

Die Festsetzung zur Hauptfirstrichtung sieht daher im Bereich dieser als Rückgrat wirkenden Baureihen, sowie in den Bereichen, in denen das städtebauliche Konzept eine dichtere, d.h. im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang errichtete Bebauung vorsieht, zur stadtgestalterischen Ordnung eine verbindliche Traufständigkeit vor. Durch die grundstücksübergreifende Festlegung der Stellung baulicher Anlagen bekommt das Straßenbild hier einen geordneten Charakter. Der Festlegung der Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude liegt folgende Systematik zugrunde:

- Traufständigkeit der ersten Baureihe zur Eichholzer Straße,
- Traufständigkeit straßenbegleitender Baureihen südöstlich entlang der Haupteinschließungsachse innerhalb des Wohngebietes,
- Traufständigkeit der Baureihen, welche Platzbereiche einfassen bzw. wo das städtebauliche Konzept eine dichtere Bebauung vorsieht.

Die Festsetzungen dienen somit dazu, zumindest einseitig entlang der stärker frequentierten Straßen eine Bauzeile im Sinne eines gestalterischen Rückgrates mit geordneter traufseitiger Stellung der Hauptbaukörper auszubilden. Die traufseitige Gebäudestellung bietet sich bei den an die Straße näher heranrückenden Gebäuden an, da somit die in der Regel breitere Hausfront mit den wohnungsnahen Freiflächen (Terrasse u.ä.) in südlicher bzw. westlicher Richtung orientiert werden kann.

Für die übrige Bebauung in den einzelnen Baufeldern wird keine Hauptfirstrichtung festgelegt, so dass insgesamt im Wohngebiet eine ausreichende Flexibilität bei der Dachgestaltung gewährleistet ist.

Die Festlegung der Firstrichtung betrifft ausschließlich geneigte Dächer. Die überall im Bau-
gebiet zulässigen Flachdächer sind von der Festsetzung der Hauptfirstrichtung nicht betrof-
fen. Da Gebäude mit Flachdächern keinen Giebel besitzen, haben alle Gebäudeseiten einen
geradlinig-horizontalen Dach- bzw. Wandabschluss, der mit der Geradlinigkeit/Horizontalität
einer Traufe gestalterisch korrespondiert.

6.4.2 Dachform

Für den unmittelbar südöstlich an die bestehenden Grundstücke Auf dem Eichholzer Acker
angrenzenden Bereich wird festgesetzt, dass hier nur Satteldächer oder Flachdächer zuläs-
sig sind. Die Festsetzung ist im Zusammenhang mit der Festsetzung zu den reduzierten Ge-
bäudehöhen in diesem Bereich zu sehen (vgl. Punkt 5.2.5) und dient analog hierzu der be-
sonderen Bezugnahme auf die angrenzend bestehende Gebäudestruktur, für die diese
Dachformen charakteristisch sind. Die Zulässigkeit von Flachdächern berücksichtigt darüber
hinaus die Anordnung zeitgemäßer moderner Bau- und Wohnformen und ortsüblicher Gara-
gen und Nebengebäude.

6.4.3 Dacheindeckung

Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Geneigte Dächer
von Gebäuden (Neigung größer 10°) sind grundsätzlich nur einheitlich farbig mit einer Ein-
deckung aus Dachpfannen (in rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz) oder Schiefer auszubil-
den. Ausgenommen hiervon sind Dachgauben. Außerdem hiervon ausgenommen sind Flä-
chen, die für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung erforderlich sind (z.B. So-
larkollektoren und Fotovoltaikzellen), wenn sie parallel zur Dachoberfläche angeordnet wer-
den.

Diese Festsetzungen sind im Interesse des sich Einfügens in das vorhandene Orts- und
Landschaftsbild und einer geordneten Gesamtgestaltung erforderlich. Gerade weil das Bau-
gebiet vom Landschaftsraum gut eingesehen werden kann, besitzen Dächer eine große
Fernwirkung und unterliegen daher besonderen gestalterischen Anforderungen. Für Dächer
mit einer Neigung kleiner/gleich 10° gilt diese Festsetzung nicht, da es sich hierbei in der
Regel um bauliche Anlagen handelt, die eine untergeordnete Bedeutung besitzen (z.B. Ga-
ragen) und deren Dachflächen aufgrund der geringen Neigung kaum Fernwirkung besitzen
bzw. vom Straßenraum aus nicht in Erscheinung treten.

Dachgauben sind hiervon ausgenommen, da es sich hierbei um untergeordnete Bauteile
handelt und deren gestalterische Absetzung von der Dachfläche (z.B. Dachgaube mit Me-
talloberfläche bei einem Pfannendach) ein häufig vorzufindendes Gestaltungsprinzip dar-
stellt. Darüber hinaus gelten Ausnahmen für die aktive oder passive Nutzung von Solarener-
gie (erneuerbarer Energien), die entsprechend den städtebaulichen Zielen gefördert werden
sollen.

6.4.4 Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel

Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind bei geneigten Dächern in ihrer Summe je Dachseite bis maximal 50 % der Firstlänge eines Gebäudes zulässig.

Die ortstypische Dachlandschaft wird durch ruhige, geschlossene Dachflächen geprägt. Angesichts der Fernwirkung von Dachflächen soll mit der vorgenannten Festsetzung einerseits ein untergeordneter Charakter dieser Bauteile gegenüber der Gesamtdachfläche erreicht und damit eine gestalterische »Überladung« und Zergliederung der Dachflächen vermieden werden. Andererseits trägt die Festsetzung aber auch der angemessenen Belichtungsmöglichkeit für die Nutzung von Dachgeschossen z.B. für Wohnzwecke Rechnung.

6.5 Garagen und Nebenanlagen

Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Damit wird im Sinne einer stadtgestalterischen Ordnung eine ortsuntypische und gestalterisch störende Materialvielfalt und Heterogenität minimiert. Stadtgestalterisches Ziel ist es, dass Haupt- und Nebengebäude möglichst als eine gestalterische Einheit wirken, im Mindesten jedoch einen gestalterischen Bezug zueinander besitzen.

6.6 Baugrundstück

6.6.1 Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Mit dieser Festsetzung wird ökologischen und wasserwirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen, indem die im neuen Wohngebiet entstehende Bodenversiegelung auf ein realisierungsfähiges Mindestmaß reduziert werden soll.

6.6.2 Vorgärten

Vorgärten (Fläche zwischen der vorderen bzw. der seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge zu begrünen. Vorgärten dürfen nicht als Abstell- oder als Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden.

Städtebauliches Ziel ist es, einen durch Vorgärten begrünten Straßenraum zu entwickeln. Es soll mit der Festsetzung daher ausgeschlossen werden, dass die unmittelbar an die öffentli-

chen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücksflächen, die mit dem öffentlichen Straßenraum im engen räumlichen und gestalterischen Zusammenhang stehen und damit einen besonders sensiblen öffentlichkeitswirksamen Übergangsbereich darstellen, nicht wohngebietsuntypisch und flächenintensiv genutzt bzw. versiegelt werden.

6.6.3 Geländeabgrabungen

Innerhalb der Vorgärten sind Geländeabgrabungen nur zulässig, wenn der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze mindestens 5,0 m beträgt.

Ziel dieser Festsetzung ist es, zu gewährleisten, dass – wie bei einem Einfamilienhausgebiet üblich – der unmittelbare Vorgartenbereich als Teil des öffentlichkeitswirksamen Straßenraumes keinen abweisenden Charakter erhält, sondern als verbindendes gestalterisches Element zwischen Straße und Gebäude dient. Geländeabgrabungen in Vorgartenbereichen, die eine vergleichsweise geringe Tiefe aufweisen, wirken hierbei kontraproduktiv und führen zu einem distanzierenden Eindruck im Straßenraum. Daher sollen Abgrabungen nur im Zusammenhang mit größeren Vorgartentiefen zugelassen werden.

6.7 Einfriedungen / Sichtschutz

6.7.1 Vorgarteneinfriedungen

Einfriedungen privater Grundstücke im Bereich des Vorgartens sind als lebende Hecke, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun, bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig. Für Hecken sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Mit der maximalen Höhenfestsetzung für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, insbesondere bei minimierten und verkehrsberuhigt konzipierten Erschließungsanlagen Sicht- und Kontaktverbindungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den angrenzenden privaten Freiräumen und Wohnhäusern im Sinne eines offenen, durchgrünten und nachbarschaftlichen Quartiers zu ermöglichen. Enge, räumlich stark begrenzte Straßenräume (»Gassen«), welche zu »Angsträumen« werden und die Verkehrssicherheit einschränken können, sollen vermieden werden. Darüber hinaus ist der mit kopfhohen Einfriedungen verbundene abweisende Charakter, der die Attraktivität des öffentlichen Straßenraumes negativ beeinträchtigt, hier städtebaulich nicht gewünscht.

Demgegenüber werden mit dem festgesetzten Höhenmaß auch die Belange der zukünftigen Grundstückseigentümer berücksichtigt, indem eine grundsätzliche Abschirmung gegenüber dem direkten Einwirkungsbereich des öffentlichen Straßenraumes gewährleistet ist.

Die Bevorzugung der Einfriedungen mit Hecken unter Verwendung standortgerechter Gehölzarten dient der Förderung der ökologischen Wertigkeit der Freiflächen des Wohngebietes sowie des Mikroklimas im Bereich der ansonsten überwiegend versiegelten Verkehrsflächen.

Mit der möglichen hausseitigen Ergänzung durch Zäune soll in angemessener Form dem Sicherheitsbedürfnis der Grundstückseigentümer entgegengekommen werden, ohne dass der stadtgestalterisch gewünschte, straßenseitige Eindruck einer Heckeneinfriedung verloren geht.

6.7.2 Abfallbehälter auf privaten Grundstücksflächen

Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Mülltonnen sind derart einzuhausen oder mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen, so dass sie von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht einsehbar sind.

Für dauerhafte Standorte der Abfallbehälter und Mülltonnen gilt, dass sie möglichst außerhalb des Blickfeldes von öffentlichen Straßen und Wegen angeordnet werden sollten. Ist dies nicht möglich, so sollten sie zumindest durch Einfriedung bzw. Eingrünung den Blicken der Öffentlichkeit entzogen werden, um den positiven Charakter eines Wohnumfeldes nicht unangenehm zu stören.

6.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind auch als freistehende Anlagen mit einer Größe von maximal 2,0 qm mit einer Höhe von maximal 2,5 m über Gelände zulässig.

Werbeanlagen sowie Beschriftung auf Dachflächen oder Fensterflächen sind unzulässig. Weiterhin sind Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf-, Blinklicht oder anderen ablenkenden Lichteffekten unzulässig.

Werbeanlagen können ebenso wie Fassadenelemente prägend auf den öffentlichen Straßenraum wirken. Insbesondere wegen ihrer Absicht, Aufmerksamkeit zu erregen, können Konflikte gegenüber den festgesetzten Nutzungen und den gestalterischen Zielen für das geplante Wohngebiet auftreten. Bei den Festsetzungen zu Werbeanlagen wird berücksichtigt, dass der inhaltliche Zweck von Werbeanlagen (das Anpreisen von Waren und Dienstleistungen) grundsätzlich gewahrt bleibt. Gleichwohl müssen sich diese Anlagen in das gestalterische Gesamtbild des Straßenraumes einfügen und dürfen Gebäude, Gebäudefassaden bzw. Freiflächen nicht dominieren.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen umfassen:

- Die zwingende räumliche Verbundenheit von Werbeanlagen und der Stätte der Leistung.
- Die Zulässigkeiten von Werbeanlagen an Gebäuden und in den Freiflächen mit bestimmter Lage und Größe zur gestalterischen Ordnung und zum Schutz des Gebäudes vor Verunstaltung bzw. zum Schutz der Nachbargrundstücke.

- Der Ausschluss von Werbeanlagen mit Lichteffekten, da diese besonders ablenkend im Straßenraum wirken und zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung bzw. des Verkehrsablaufes führen können.

Beim Maß der Beschränkung von Werbeanlagen wird insbesondere dem primären Nutzungscharakter dieser städtebaulichen Planung – dem schutzbedürftigen Wohnen – Rechnung getragen.

7. Verkehr / Immissionen

7.1 Anbindung an das angrenzende bzw. übergeordnete Straßennetz

Eichholzer Straße (K 31)

Die Anbindung des geplanten Wohngebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt von Nordosten über die Eichholzer Straße (K 31) mittels eines Kreisverkehrs.

Gemäß den Vorgaben des Straßenbaulastträgers, des Rhein-Erft-Kreises, sind aus Gründen der Verkehrssicherheit bei drei kurz hintereinander folgenden Einmündungen in die Eichholzer Straße (Einmündungen 1. BA / Rembrandtstraße / 2. BA) Linkseinbieger aus den Wohngebieten in die Kreisstraße auszuschließen. Während der städtebaulichen Rahmenplanung im Frühjahr 2008 wurde die Thematik der Anbindung an die K 31 intensiv mit dem Rhein-Erft-Kreis als Straßenbaulastträger diskutiert, mehrere Alternativen mit Untervarianten erarbeitet und fachlich geprüft. Städtebauliches Ziel hierbei war es, alle denkbaren Verkehrsbeziehungen ohne größere Richtungseinschränkungen sicherzustellen.

Hierbei wurden folgende grundsätzliche Alternativen betrachtet:

- Anordnung eines mittigen Mehrzweck- und Fahrbahntrennstreifens, der auch Linksabbiegespuren beinhaltet,
- Anordnung eines zentralen Kreisverkehrs für beide Bauabschnitte in Höhe der Rembrandtstraße,
- Anordnung zweier Kreisverkehre für die bauabschnittsweise getrennte Anbindung des Wohngebietes, die Einmündung Rembrandtstraße bleibt unverändert erhalten.

Um allen wichtigen verkehrstechnischen, städtebaulichen und entwicklungslogistischen Anforderungen gerecht zu werden, wurde in Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger die vorliegende Lösung ausgewählt, welche die getrennte Anbindung der beiden geplanten Bauabschnitte über jeweils einen Kreisverkehr in Verlängerung der Haupteinmündung vorsieht. Hierbei sind für die Gesamtentwicklung zwei Mini-Kreisverkehre mit einem reduzierten Fahrbahndurchmesser von 22 m geplant, deren Innenbereiche teilweise überfahrbar sein müssen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten weitere Anregungen zur alternativen Anbindung des Plangebietes, die im Rahmen der parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Verkehrsuntersuchung von der emig-vs Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtpla-

nung mbH, Düsseldorf, im Oktober 2008 sowie ergänzend im Februar 2009 fachgerecht untersucht und bewertet wurden. Hierbei handelt es sich u.a. um die

- Anbindung in Form eines zentralen und größeren vier- bzw. fünfarmigen Kreisverkehrs in Höhe der Rembrandtstraße,
- Anbindung des Plangebietes mittels einer Verbindungsstraße an den zu einem vierarmigen Kreisverkehr umzubauenden Knotenpunkt Eichholzer Straße (K 31) / Urfelder Straße (L 190).

In beiden Fällen würde die erforderlich werdende Geometrie des Kreisverkehrs sowie der anzupassenden Straßen bzw. die im zweiten Falle neu zu erstellende zunächst anbaufreie Verbindungsstraße zu einem deutlich erhöhten Flächenbedarf mit entsprechend negativen Folgen für Grün- und Freiraum, Baum- und Gehölzbestand, Versiegelung, Kosten etc. führen. Auch ist aus verkehrstechnischer Sicht bei diesen Varianten durch die richtungsvorgebende Anordnung der Kreisverkehre mit deutlichen Umwegverkehren sowie vermehrten Durchgangsverkehren (»Schleichverkehren«) über die Straße Auf dem Eichholzer Acker zu rechnen. Da die vorgeschlagenen Varianten für das gesamte Wohngebiet Eichholz (beide Bauabschnitte) lediglich einen Hauptanschluss an das übergeordnete Straßennetz vorsehen, hat dies im Falle einer Straßenblockierung (Bauarbeiten, Verkehrsunfall, Rückstau) sehr problematische Folgen. In städtebaulicher Hinsicht ergibt sich mit der vorgeschlagenen Lage und Größe der Anbindungen eine gestalterisch problematische Eingangssituation in das neue Wohngebiet, die der eingeforderten Hochwertigkeit und Repräsentanz sowie dem beabsichtigten maßstäblich-integrierten Wohngebietscharakter entgegenwirkt. In der Leistungsfähigkeit ist darüber hinaus aus verkehrstechnischer Sicht kein Vorteil erkennbar, der ein Abgehen von der Mini-Kreisverkehr-Variante rechtfertigen würde. Ganz im Gegenteil wäre im zweiten Falle der Kreisverkehr Eichholzer Straße / Urfelder Straße durch eine zusätzliche Anbindung in den Spitzenzeiten deutlich überlastet. Angesichts der zahlreichen Nachteile, welche die vorgeschlagenen Anbindungsvarianten mit sich bringen würden, werden diese nicht weiter verfolgt.

Die Gestaltung und Anordnung des Mini-Kreisverkehrs im 1. Bauabschnitt sowie der damit verbundenen Fahrbahnanpassungen sind in den Grundzügen nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Die genaue Lage, Geometrie und Ausgestaltung inkl. der Oberflächenmaterialien wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit dem Rhein-Erft-Kreis im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung erarbeitet.

Die zusätzliche Anordnung von Kreisverkehren an diesem Straßenabschnitt der Eichholzer Straße wird sich darüber hinaus nach fachlicher Einschätzung positiv auf die Verkehrsgeschwindigkeit und die damit verbundene Immissionsbelastung auswirken.

Auf dem Eichholzer Acker

Zum westlich bestehenden Wohngebiet und zur Straße Auf dem Eichholzer Acker gibt es mit der Brüsseler Straße sowie der Luxemburger Straße zwei zusätzliche Anbindungspunkte. Um Belastungen der Anwohner zu minimieren, sollen diese Anbindungen jedoch deutlich untergeordneten Zwecken dienen (für Anlieger der unmittelbar angrenzenden Teilbereiche des Wohngebietes sowie als Notanbindungsmöglichkeit bei Blockierung der Anbindung an die Eichholzer Straße). Bedingt durch die abseitige Lage, die beabsichtigte wohnorientierte

Gestaltung der Verkehrsflächen innerhalb der Wohnquartiere sowie den großzügigen Ausbau der gebietsinternen Wohnsammelstraße sind hier aus fachlicher Sicht nur geringe Verkehre zu erwarten.

Urfelder Straße (L 190)

Ebenfalls wurde während der städtebaulichen Rahmenplanung wie auch in der Verkehrsuntersuchung zu diesem Bebauungsplan geprüft, inwiefern eine Anbindung über die Landesstraße Urfelder Straße (L 190) möglich und verkehrstechnisch sinnvoll wäre. Der Landesbetrieb Straßen NRW als zuständiger Straßenbaulastträger hat in diesem Zusammenhang mehrfach eine dauerhafte Anbindung des geplanten Wohngebietes Eichholz an die anbaufreie L 190 aus verkehrstechnischer Sicht abgelehnt, da hierdurch der auf der Landesstraße zu gewährleistende Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit empfindlich beeinträchtigt würden.

Zusätzlich wäre bei einer einseitigen Anbindung an die östlich des Plangebietes gelegene Urfelder Straße L 190 aus verkehrstechnischer Sicht eine weitere Anbindung an das übergeordnete Straßennetz auf der gegenüberliegenden westlichen Seite des Plangebietes (z. B. Bereich Brüsseler Straße / Auf dem Eichholzer Acker) wichtig, um ausgewogene Entfernungen von den einzelnen Quartieren nach Wesseling-Mitte bzw. zur Autobahn BAB 555 zu ermöglichen. Abgesehen von der dann entstehenden problematischen Belastung innerhalb der »Vogelsiedlung« ruft dies auch die Gefahr von Durchgangsverkehren durch das Plangebiet hervor, da der Kreisverkehr L 190 / K 31, insbesondere in Hinblick auf die Fahrbeziehung von der Urfelder Straße zur Eichholzer Straße sehr geringe Kapazitätsreserven aufweist.

In Hinblick auf die Abwicklung von Baustellenverkehren ist mit dem Straßenbaulastträger (hier: Landesbetrieb Straßenbau NRW) und weiteren Fachstellen abgestimmt, eine temporäre Baustellenzufahrt über den südwestlich des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweg mit Anbindung an die Urfelder Straße (L 190) einzurichten.

7.2 Anbindung an das örtliche und überörtliche Fuß- und Radwegenetz

Entlang der nordöstlichen Seite der Eichholzer Straße führt ein getrennter Fuß- und Radweg zum Zentrum Keldenich mit Anschluss an das Zentrum Wesseling. In südöstlicher Richtung führt der Fuß- und Radweg nach Urfeld mit Anschluss an das Rheinufer.

Südwestlich des Plangebietes gibt es auf den Trassen vorhandener Wirtschaftwege Fuß- und Radwegeverbindungen in Richtung Bornheim bzw. Bornheim-Sechtem. Im Rahmen der Planung des Freiraumkorridors »Die rheinischen Gärten« der Regionale 2010, der Keldenich und insbesondere auch das Plangebiet im Südwesten tangiert, ist eine zusammenhängende regionale Radwegeverbindung zwischen Köln und Bonn geplant. Das Wohngebiet Eichholz ist somit zukünftig unmittelbar an diesen regional bedeutsamen Radweg angebunden.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Wohngebiet Eichholz ist über die Buslinie 721 mit den Haltestellen »Akademie Eichholz« östlich und »Wilhelm-Busch-Straße« nördlich des Plangebietes an das ÖPNV-Netz des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg angebunden. Die Buslinie verbindet werktäglich im 60-min-Takt das Plangebiet mit dem Zentrum Wesseling und der Stadtbahnlinie 16, Haltestelle Wesseling (Mitte), die werktags im 20-min-Takt zwischen den übergeordneten Zentren Köln und Bonn verkehrt.

Überlegungen zur Ausweitung des ÖPNV-Angebotes im Zuge der Realisierung der Planung werden derzeit angestellt.

7.4 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze

Die Unterbringung der privaten Stellplätze erfolgt auf den privaten Grundstücken: in der Regel seitlich der Gebäude (Bauwich), ansonsten bei Reihen- und Stadthäusern innerhalb kleinteilig gegliederter Stellplatzanlagen. Aufgrund der aufgelockerten Nutzungsstruktur und den geplanten vergleichsweise großen Grundstücken sind zwei Stellplätze je Wohnung in der Regel realisierbar. Der Stauraum vor der Garage/dem Carport kann ebenfalls die Funktion eines zweiten Stellplatzes übernehmen, was vor allem für Doppel- bzw. Reihenendhäuser relevant ist und die Flächenversiegelung minimiert.

Öffentliche Stellplätze

Die Anordnung der öffentlichen Parkplätze erfolgt im öffentlichen Straßenraum und ist vorwiegend im Seitenstreifen entlang der beiden Haupteerschließungsachsen beabsichtigt. Ergänzend werden einige Parkplätze in die Freiraumgestaltung der Nachbarschaftsplätze integriert, um auch ein dezentrales Parkplatzangebot zu ermöglichen. Insgesamt ist beabsichtigt, einen ortsüblichen Stellplatzschlüssel anzubieten, d.h. mindestens ein öffentlicher Stellplatz je fünf Wohneinheiten. Im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauungsstruktur und der zur Verfügung stehenden öffentlichen Flächen sind somit öffentliche Stellplätze in ausreichender Anzahl realisierbar.

7.5 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde durch emig-vs • Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH, Düsseldorf, im Oktober 2008 eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die im Februar 2009 in Hinblick auf die geringfügig überarbeitete Planung aktualisiert und ergänzt wurde. Aufgabe der Verkehrsuntersuchung war es, vor dem Hintergrund der räumlichen Zusammenhänge die vorhandene verkehrliche Situation zu beschreiben und die Auswirkungen auf den Verkehrsablauf in Folge der geplanten Gebietsentwicklung darzustellen.

Die Verkehrsuntersuchung baut auf einer umfangreichen Erhebung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im gesamten Planungsraum auf. Der Planungsraum umfasst aus verkehrlicher Sicht alle angrenzenden Knotenpunkte außerhalb des Plangebietes im Zuge der umgebenden Straßen. Aufbauend auf die Darstellung der Verkehrsbelastungen im MIV erfolgt eine Überprüfung von Kapazitäten und Leistungsfähigkeiten der einzelnen Netzelemente im Planungsraum.

Die Analyse der Bestandsituation zeigt auf der einen Seite, dass der direkte Quell- und Zielverkehr aus den bestehenden Wohngebieten an der Rembrandtstraße (»Malerviertel«) und an der Straße Auf dem Eichholzer Acker (»Vogelsiedlung«) problemlos in die übergeordnete Eichholzer Straße (K 31) weitergeleitet wird und sich dabei keine leistungsfähigkeitsmindernden Konflikte mit dem Durchgangsverkehr ergeben (HBS- QSV A bzw. B). Auf der anderen Seite wurde deutlich, dass sich bereits während der Analyse große Defizite in der Leistungsfähigkeit der übergeordneten Knotenpunkte der Straßen L 192, L 190 und K 31 ergeben, wobei der lichtsignalgesteuerte Knoten L 192 / L 190 zudem noch einen signifikanten Einfluss auf den benachbarten Kreisverkehr L 190 / K 31 ausübt.

Ziel der Verkehrsuntersuchung war es weiterhin, in einem Prognoseszenario für das Jahr 2013 zu überprüfen, ob das dann zu erwartende Verkehrsaufkommen leistungsfähig im MIV-Verkehrsnetz abgewickelt werden kann. Dabei war zunächst die Auswahl eines geeigneten Basisszenarios (Prognose-0-Fall) erforderlich. Es wurde eine pauschale Verkehrszunahme von 5% auf sämtlichen Routen im Planungsraum angenommen, da sich Prognosen, die im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) für den Rhein-Erft-Kreis entstanden sind, zur Beurteilung der kleinräumigen Planungssituation im Bereich Wesseling-Keldenich, Wohngebiet Eichholz, als nicht geeignet erwiesen haben. Eine Verkehrszunahme um 5% spiegelt die derzeit beobachtete Bevölkerungszunahme im Rhein-Erft-Kreis wieder. Aus der Überlagerung der Verkehrsnachfrage dieses Szenarios mit der aus der Planung resultierenden zusätzlichen Verkehrsnachfrage zum Zeitpunkt der Prognose konnte die gesamte Verkehrsnachfrage für zwei Planfälle abgeschätzt werden, die beide Bauabschnitte beschreiben. Für den 1. Bauabschnitt gilt dabei das Prognosejahr 2013.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung dieser neuen Verkehrsströme (Richtung Wesseling-Mitte bzw. BAB) wurde auf die bestehende Verteilung an den genannten untergeordneten Knoten in Bezug auf die K 31 zurückgegriffen. Als Ergebnis wird festgestellt, dass sich die Verkehrsbelastung im Vergleich zur heutigen Situation lediglich auf der Eichholzer Straße in nennenswertem Umfang erhöht. Aufgrund der hohen Vorbelastung fallen die anteiligen Zunahmen auf der L 190 und der L 192 moderater aus. Somit nimmt der Einfluss des Plangebietes auf die Veränderung der Verkehrsnachfrage bei zunehmender Entfernung entsprechend ab.

Basierend auf diesen Ergebnissen schließt eine differenzierte Betrachtung der Leistungsfähigkeiten und Kapazitäten an den einzelnen Knotenpunkten im Umfeld des Plangebietes an. Die wesentlichen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Einmündungen der Planstraßen in die Eichholzer Straße in Form von Minikreisverkehren sind leistungsfähig an das vorhandene Straßennetz anzubinden. Die Leistungsfä-

higkeit der zunächst unverändert zu belassenden Einmündung Rembrandtstraße wird nicht beeinträchtigt.

- Aus Gründen der Verkehrssicherheit behält sich der Rhein-Erft-Kreis als Straßenbaulastträger vor, die Linksab- und Linkseinbiegebeziehungen der Einmündung Rembrandtstraße zu verändern, sollte sich diese zukünftig als Unfallhäufungsstelle erweisen. Einbußen in der Qualität des Verkehrsablaufs entstünden dadurch nicht.
- Weitere untersuchte Varianten zur Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Netz
 - Anschluss der Planstraße an den bestehenden Kreisverkehr Urfelder Straße (L 190) / Eichholzer Straße (K 31),
 - Einmündung Urfelder Straße (L 190) (südl. der Eichholzer Straße) / Planstraße,
 - Gemeinsamer Kreisverkehr Eichholzer Straße (K 31) / Rembrandtstraße / Planstraße,
 - Neubau einer Querspange der Urfelder Straße (L 190) südlich Schloss Eichholz bis zur Siebengebirgsstraße (L 192),

weisen im Vergleich zur gewählten Anbindung mit Minikreisverkehren an der Eichholzer Straße (K 31) unvorteilhafte Leistungsfähigkeiten im Verkehrsablauf auf. Die Varianten werden aus diesem Grunde sowie des mit ihnen verbundenen erheblich höheren baulichen und zeitlichen Aufwandes nicht weiter verfolgt.

- Der lichtsignalgesteuerte Knotenpunkt Eichholzer Straße (K 31) / Auf dem Eichholzer Acker ist in allen Prognosefällen aufgrund der großzügig ausgelegten Freigabezeit ausreichend leistungsfähig.
- Der lichtsignalgesteuerte Knotenpunkt der L 192 / L 190 erweist sich schon während der Analysesituation als überlastet, was insbesondere während der Morgenspitze den benachbarten Knotenpunkt der L 190 / K 31 in dessen Leistungsfähigkeit stark beeinträchtigt. Unter Beibehaltung des derzeitigen Signalprogramms würden die Staulängen auf der L 190 weiter ansteigen. Aufgrund der Bedarfssteuerung können aber auch Potenziale zur Optimierung der Freigabezeit im Hauptstrom L 190 (West) – L 192 (Nord), d.h. zwischen Sechtem und Autobahnanschlussstelle, entstehen. Somit fiel die Verkehrszunahme durch das Baugebiet an diesen maßgebenden Netzknoten kaum noch ins Gewicht.
- Die Qualität des Verkehrsflusses am Knotenpunkt K 31 / L 190 hängt stark von der Länge des Rückstaus am benachbarten Knoten L 192 / L 190 ab. In den Spitzenstunden wird hier unter dem Einfluss des Nachbarknotens ein kritischer Verkehrszustand erreicht, da sich die entstehenden Staus nicht ausreichend abbauen können. Vor diesem Hintergrund bilden die planungsbedingt entstehenden Zusatzverkehre lediglich eine deutlich untergeordnete Verkehrserhöhung, die an der Qualitätseinstufung des Knotens keine Veränderung hervorruft.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Knotenpunktsystem K 31 / L 190 / L 192 insgesamt schon in der Analysesituation stark überlastet ist und der Verkehr in den Prognosefällen weiter zunehmen wird. Die Verkehrszunahme, die durch das Plangebiet neu hervorgerufen wird, hat dabei nicht mehr den signifikanten Anteil, insbesondere da sich durch eine leichte Veränderung in der Lichtsignalsteuerung und damit entsprechender Reduzierung der Staulängen in den Spitzenstunden eine starke Verbesserung erzielen lässt.

Da im Vergleich zum Prognose-0-Fall die planungsbedingte Zusatzbelastung keine wesentliche Änderung der Verkehrsabwicklung bzw. Herabstufung der Knotenpunktqualitäten K 31 / L 190 sowie L 190 / L 192 nach sich ziehen würde, können Ertüchtigungs- oder Umbaumaßnahmen zu Lasten der in Gründung befindlichen Projektgesellschaft aus den planungsbedingten Zusatzverkehren nicht abgeleitet werden.

Im Februar 2009 wurde die Verkehrsuntersuchung in Hinblick auf die geringfügig überarbeitete städtebauliche Planung aktualisiert und ergänzt. Die Auswertung der Leistungsfähigkeiten an den Knotenpunkten zeigt, dass die überarbeitete Planung keine Verschlechterung der Qualitätsstufen bewirkt.

7.6 Immissionssituation / Schalltechnische Untersuchung

Durch die Nähe zu bestehenden Industrie- und Gewerbeanlagen sowie zur nahe liegenden Autobahn BAB 555 gilt das Plangebiet grundsätzlich als immissionsvorbelastet. Aufgrund der Entfernungen ist ein immissionsrelevanter Einfluss bestehender Industrie- und Gewerbeanlagen auf das Plangebiet jedoch nicht gegeben.

Zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet sowie der planungsbedingten Veränderung der allgemeinen Verkehrsgerausituation in Bezug auf bestehende angrenzende schutzbedürftige Nutzungen wurde parallel zu diesem Bebauungsplan im September 2008 eine schalltechnische Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft KRAMER Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, angefertigt. Im Februar 2009 wurde die schalltechnische Untersuchung in Hinblick auf die geringfügig überarbeitete Planung und unter Berücksichtigung des aktualisierten Verkehrsgutachtens ebenfalls aktualisiert und ergänzt. Hierbei ist festzustellen, dass die überarbeitete Planung keine Änderungen der schalltechnischen Beurteilungen oder der vorgeschlagenen Schallminderungsmaßnahmen bewirkt.

Verkehrsgerausituation innerhalb des Plangebietes

Die Verkehrsgerausituation durch den Straßenverkehr im Planfall ist berechnet und in der Untersuchung in Form von farbigen Lärmkarten für die charakteristischen Berechnungshöhen von 2,0 m (entspricht etwa dem Erdgeschoss und dem Außenwohnbereich) und 5,6 m (1. Obergeschoss) zur Tages- und Nachtzeit dargestellt worden.

Bei einer Beurteilung nach DIN 18005, Teil 1 »Schallschutz im Städtebau« werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) tags und nachts im östlichen und nördlichen Plangebiet überschritten. Hauptverursacher ist neben den nahe liegenden Straßen K 31 und L 190 vor allem nachts auch die Autobahn A 555, da den Berechnungen gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) immer der ungünstigste Mitwindfall zugrunde liegt. Während die Überschreitungen der Orientierungswerte am nördlichen Plangebietsrand zur Eichholzer Straße hin bis zu 12 dB betragen, sind sie am östlichen Plangebietsrand mit bis zu 5 dB relativ gering.

Bezogen auf die Außenwohnbereiche haben alle Plangebäude zumindest eine geräuschquellenabgewandte Seite, die für eine mögliche Außenwohnnutzung (z.B. Terrassen) noch im tolerablen Bereich von tags 56 - 59 dB(A) oder darunter liegt.

Weiterhin sind mögliche Schallminderungsmaßnahmen untersucht worden. Aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen, sind an der Eichholzer Straße (K 31) wegen der Abstandsverhältnisse und der Bauhöhen praktisch kaum realisierbar. Für den östlichen Bereich würden angesichts der hier nur vorliegenden Überschreitungen aktive Maßnahmen einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, da die relevanten Straßen einen großen Abstand von der Planbebauung haben.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den betroffenen Gebäuden wurden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 ausgelegt. Da nur die berechneten Außengeräuschpegel konkret vorliegen, empfiehlt sich die Festsetzung so genannter »Lärmpegelbereiche« im Bebauungsplan.

Zum Lüftungsproblem bei schalltechnisch wirksamen Fenstern wird empfohlen, zumindest an Schlafräumen mit nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) den Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Ab dem Lärmpegelbereich IV sollte dies zwingend vorgeschrieben werden. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan sollten die hier vorkommenden Lärmpegelbereiche III und IV nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechend festgesetzt werden (vgl. Kapitel 5.10).

Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation auf öffentlichen Straßen

Im Zusammenhang mit dem Planvorhaben ist die Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation auf öffentlichen Straßen durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr, die Planbauten des Plangebiets (Reflexionen) und die geplante Verkehrsführung der K 31 (Kreisverkehr) untersucht worden. Die Veränderung der allgemeinen Verkehrsgeräuschsituation durch die geplante Bebauung des Plangebiets wurde in Anlehnung an die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) beurteilt. Danach liegen nur Veränderungen der Verkehrsgeräuschsituation (Prognose-Nullfall zum Planfall) deutlich unterhalb des Relevanzkriteriums von 3 dB vor und die Beurteilungspegel erreichen längst nicht die Werte von tags 70 dB(A) oder nachts 60 dB(A) (Grenze der zumutbaren Belastung).

Windenergieanlagen (WEA)

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Einwirkungsbereich von drei Windenergieanlagen, die innerhalb von Konzentrationszonen für Windkraft (WKZ) stehen. Eine ältere Anlage liegt südwestlich in ca. 380 m Abstand im Stadtgebiet Bornheim und zwei weitere Anlagen mit über 90 m Nabenhöhe befinden sich ost-südöstlich in Wesseling-Urfeld in ca. 900 m und 1.300 m Abstand zum Plangebiet. Derzeit plant die Stadt Bornheim im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) eine Veränderung der Konzentrationszonen für Windkraft. Nach derzeitigem Planungsstand sind im FNP-Vorentwurf zwei kleinere WKZ südöstlich in ca. 1.100 m und 1.300 m Abstand vom Plangebiet dargestellt. Im Gespräch

sind derzeit Optimierungen in Hinblick auf die Einhaltung des im Windkrafteerlass empfohlenen Mindestabstandes von 1.500 m zu den geplanten Baugebieten.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Planungsstandes des FNP-Vorentwurfes sowie der bestehenden Abstandsverhältnisse sind für das Plangebiet Lärmkonflikte weder mit den bestehenden noch den im Bereich der WKZ möglichen Windenergieanlagen zu erwarten.

Umspannwerk Sechtem

Im Abstandserlass NRW sind Umspannanlagen in Abstandsklasse IV (500 m) eingestuft. Diese Einstufung bedeutet, dass bei einem Mindestabstand von 500 m keine Lärmkonflikte zwischen Umspannanlagen und reinen Wohngebieten (WR) zu erwarten sind. Der Abstand zu allgemeinen Wohngebieten (WA) darf im vorliegenden Fall auf die nächst geringere Klasse auf einen Mindestabstand von 300 m verringert werden.

Danach ist festzustellen, dass auf der Basis des Abstandserlasses NRW abstandsbedingt (> 600 m) keine Lärmkonflikte zwischen dem Umspannwerk und der geplanten Wohnbebauung zu erwarten sind.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Allgemeines

Zur Trinkwasser-, Strom- und Gasversorgung ist ausgehend von vorhandenen Leitungen im Umfeld ein neues Leitungsnetz im Plangebiet zu erstellen. Hierbei soll die Trinkwasserversorgung der einzelnen Quartiere möglichst im Ringleitungssystem organisiert werden.

Für die Versorgung des zukünftigen Wohngebietes mit Strom, wird eine Trafostation im Plangebiet erforderlich. Diese wird daher entsprechend im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert (vgl. Punkt 5.3.3).

Seit dem 1.01.2009 gilt das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Das Gesetz schreibt privaten Bauherren verbindlich den Einsatz von Solaranlagen, Wärmepumpen oder Biomasseheizanlagen vor. Vor diesem Hintergrund sollen im weiteren Verlauf der Planungen die Auswirkungen der neuen gesetzlichen Regelungen auf die Belange der Versorgung vorausschauend geprüft und berücksichtigt werden. Eine Voruntersuchung zu den energietechnischen Möglichkeiten im Plangebiet erfolgt parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch das Kölner Büro Ecofys Germany GmbH.

Entlang der Eichholzer Straße befindet sich im südlichen Böschungsbereich (Böschungsfuß) der Straße eine Hauptwasserleitung DN 300 der Stadtwerke Wesseling GmbH sowie eine Gasleitung DN 250 der Gasversorgungsgesellschaft mbH Rhein-Erft (GVG). Im Zuge der Realisierung der Planung sollen diese Leitungen verlegt werden.

Bei baulichen Maßnahmen, welche die Belange der Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen berühren, ist eine frühzeitige Abstimmung herbeizuführen.

Das Erschließungskonzept bzw. die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigen die Entsorgung durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Die Ringstraßen der einzelnen Quartiere sind mit 5,0 m Breite für die Befahrung durch Müllfahrzeuge ausreichend ausgelegt. Im Bereich der kurzen schmalen Wohnstichwege zur zentralen Grünfläche hin ist eine Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge nicht gegeben. Hier sind im Einmündungsbereich in die Haupteerschließung innerhalb der geplanten Park- und Grünstreifen dezentral kleine Müllstandplätze vorgesehen, wo an Abfuhrtagen die Mülltonnen zur Leerung aufgestellt werden können.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird derzeit von der Ingenieurgemeinschaft Eichholz, bestehend aus der Ingenieurgesellschaft Spitzlei & Jossen mbH aus Siegburg sowie dem Ingenieurbüro Ennenbach aus Lohmar, das Konzept zur Ver- und Entsorgung des zukünftigen Wohngebietes erarbeitet, konkretisiert und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

8.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung des neuen Baugebietes wird im Trennsystem geplant. Das Schmutzwasser der geplanten Wohnbebauung entwässert über die geplanten gebietsinternen Kanalleitungen zum umliegenden Kanalnetz, welches noch ausreichend Kapazität besitzt. Nach erster Prüfung ist es wahrscheinlich, dass der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes im freien Gefälle entwässert werden kann.

Zwei mögliche Anschlusspunkte für die Entwässerung stehen zur Verfügung:

- ein großvolumiger, tief liegender Kanal im nordöstlichen Bereich der Eichholzer Straße,
- ein großvolumiger Kanal innerhalb und entlang der Straße Auf dem Eichholzer Acker westlich des Plangebietes (Anschluss über die Luxemburger und/oder die Brüsseler Straße), der in den erstgenannten Kanal mündet.

8.3 Niederschlagswasserentsorgung / Regenwasserkonzept

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der in der Voruntersuchung ermittelten und durch die Ingenieurgesellschaft Eichholz später bestätigten sehr guten Durchlässigkeit der anstehenden Bodenarten im Plangebiet, insbesondere im zentralen Senkenbereich, soll das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes in einer flach auslaufenden großflächigen Rasenmulde im zentralen Grünflächenbereich versickert werden.

Hierbei soll das auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser (Dächer/Zuwegungen) über Rinnen oberflächennah in die geplanten öffentlichen Grünflächen geleitet und dort versickert werden. Die zukünftige Unterhaltung der für die Ableitung/Versickerung erforderlichen öffentlichen Grünflächen erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe Wesseling.

Derzeit wird im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein Regenwasserkonzept für die oberflächennahe Niederschlagswasserableitung erarbeitet. Zu den Grundzügen des geplanten Regenwasserkonzeptes gehören folgende Aspekte:

- Ableitung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Regenwassers über offene Entwässerungsrinnen entweder gartenseitig in Rasenmulden innerhalb der »grünen Fugen« oder andernfalls straßenseitig in offene Pflastermulden der angrenzenden Wohnwege,
- weitgehend oberflächige Ableitung des auf den Verkehrsflächen innerhalb des geplanten Gebietes anfallenden Niederschlagswassers über offene Muldenrinnen innerhalb der Straßen und Wege,
- Einleitung des über die Verkehrsflächen abgeleiteten Regenwassers in die zentrale öffentliche Grünfläche (aufgrund des als gering zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist eine gesonderte Behandlung des auf den Verkehrsflächen des Wohngebietes anfallenden Regenwassers nicht erforderlich),
- die teilweise Versickerung des Wassers bereits innerhalb der »grünen Fugen« in Rasenmulden, soweit es das Platzangebot hier zulässt und keine Konflikte mit anderen Nutzungsansprüchen bestehen,
- die großflächige Versickerung des Regenwassers innerhalb der zentralen Grünfläche bzw. des südlich hieran sich anschließenden Freiraumes unter Ausnutzung der topografischen Gegebenheiten (Senke Alt-Rheinarm).

Die Entwässerung des plangebietsseitigen Teiles der Eichholzer Straße kann in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wie bisher über eine Versickerung im Seitenbereich über die belebte Bodenzone erfolgen.

9. Boden / Realisierung

9.1 Bodenordnung

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich im Besitz der Stadt Wesseling und der LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH (Projektpartner) bzw. des Rhein-Erft-Kreises (Eichholzer Straße). Maßnahmen zur Bodenordnung werden somit nicht erforderlich.

9.2 Bodenmanagement

Parallel zu dieser Bauleitplanung wird ein Bodenmodellierungskonzept erarbeitet, welches die Grundlage für die oberflächennahe Regenwasserableitung bildet sowie die niveaugleiche Anbindung des Plangebietes an die Eichholzer Straße gewährleistet. Ziel dabei ist es, die Bodenbewegungen zu minimieren und möglichst wenig Boden aus dem Entwicklungsgebiet abfahren zu müssen. Hierbei wird ebenfalls berücksichtigt, eventuelle Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete und der Akademie Eichholz durch Bautätigkeiten möglichst gering zu halten.

9.3 Öffentlich-rechtliche Verträge / Kosten

Die Projektentwicklung des Wohngebietes Eichholz soll durch eine Projektgesellschaft, bestehend aus der LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH (LEG Köln GmbH) und der PARETO GmbH aus Köln, gemeinsam mit der Stadt Wesseling durchgeführt werden. Im Rahmen der Vertragsgestaltung zwischen den Projektpartnern werden der anteilige Grunderwerb sowie die Aufteilung der Kosten und Erlöse bei Planung und Realisierung geregelt.

10. Städtebauliche Zahlenwerte

	<u>Flächengröße</u>	<u>Flächenanteil</u>
Plangebiet insgesamt:	ca. 17,54 ha	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 9,50 ha	rd. 54 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Eichh. Str.):	ca. 0,81 ha	rd. 5 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Wohngebiet):	ca. 2,22 ha	rd. 13 %
Öffentliche Grünflächen (Wohngebiet):	ca. 2,24 ha	rd. 13 %
Öffentliche Grünflächen (»RegioGrün«):	ca. 2,52 ha	rd. 14 %
Private Grünflächen:	ca. 0,25 ha	rd. 1 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung:	ca. 0,00 ha	rd. 0 %

Wesseling, den 19. Mai 2009