



**STADT
WESSELING**

Bebauungsplan Nr. 2/93.1

»Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt«

in Wesseling-Keldenich

1. Änderung

»Brüsseler Straße/Joseph-Gasten-Weg«

Begründung

- ENTWURF -

Stand: 10.03.2014

Im Auftrag der Stadt Wesseling,
und der
Projektgesellschaft Eichholz GmbH

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH

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 und Ziele der Planung	3
2. Grundlagen der Planung	5
2.1. Räumlicher Geltungsbereich	
2.2. Planverfahren	
2.3. Übergeordnete förmliche Planungen	
3. Bestandssituation	7
3.1. Das Plangebiet im gesamtstädtischen Kontext	
3.2. Änderungsbereich und städtebauliches Umfeld	
3.3. Erschließung	
4. Städtebauliche Rahmenplanung / Planungsziele	9
4.1. Planungshistorie	
4.2. Städtebauliche Planungs- und Qualitätsziele	
4.3. Städtebauliches Konzept »Wohngebiet Eichholz«	
5. Gültige Festsetzungen im Änderungsbereich (Ursprungsbebauungsplan)	12
5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.2. Bauweise, Baufenster und Wohneinheiten	
5.3. Stellplätze und Garagen	
5.4. Größe der Baugrundstücke / Private Grünflächen	
5.5. Gestalterische Festsetzungen	
6. Geänderte Festsetzungen der Änderungsplanung	20
6.1. Inhalte und Systematik	
6.2. Überbaubare Grundstücksflächen	
6.3. Fläche für Stellplätze und Garagen	
6.4. Gestalterische Festsetzungen zur Dachform	
7. Auswirkungen auf die Umwelt	23
7.1. Rechtliche Situation	
7.2. Überschlägige Ermittlung und Bewertung der Schutzgüter	
7.3. Artenschutz	
8. Realisierung	29
8.1. Bodenordnung / Erschließungsmaßnahme	
8.2. Kosten	

1. Anlass und Ziele der Planung

Für das Wohngebiet Eichholz, dessen 1. Bauabschnitt sich derzeit in der Entwicklung befindet, ist seit dem 26.08.2009 der Bebauungsplan Nr. 2/93.1 »Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt« rechtsverbindlich.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes und des vom Rat der Stadt Wesseling beschlossenen Vermarktungskonzeptes wird der 1. Bauabschnitt des Wohngebietes Eichholz in vier Erschließungsabschnitten von der Stadt Wesseling und der Projektgesellschaft Eichholz GmbH entwickelt und vermarktet. Derzeit befindet sich der 3. Erschließungsabschnitt im Bau, die Entwicklung des 4. Erschließungsabschnittes ist 2014 begonnen worden.

Der gültige Bebauungsplan enthält zum einen umfangreiche Festsetzungen zur Umsetzung der zugrunde liegenden städtebaulichen Rahmenplanung. Zum anderen gewährt er innerhalb des definierten Rahmens auch ein Mindestmaß an Vielfalt und Flexibilität, um individuelle Wohnvorstellungen der einzelnen Bauherren zu berücksichtigen. Die bisher mittels Baugenehmigungen bzw. im Rahmen von Freistellungsverfahren errichteten Wohngebäude halten die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes ein. Befreiungen gemäß § 31 BauGB wurden bislang nicht erteilt und sollen aufgrund der vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan eröffnet, sowie vor dem Hintergrund der Gleichbehandlung aller Grundstückserwerber auch zukünftig nicht erteilt werden.

Im Rahmen der Vermarktung des 3. Erschließungsabschnittes hat sich ein Interessent an die Projektgesellschaft Eichholz sowie an die Stadt Wesseling gewandt, der angrenzend im Bereich »Auf dem Eichholzer Acker« wohnt. Der Interessent beabsichtigt, ein an sein bestehendes Wohngrundstück anschließendes Grundstücksareal (drei Parzellen mit insgesamt ca. 2.306 qm, die zum Teil zum 3. und zum Teil zum 4. Erschließungsabschnitt gehören) zu erwerben und mit drei Wohnhäusern zu bebauen. Dabei sollen die drei Neubauten stilistisch aus dem Erscheinungsbild des bestehenden Wohngebäudes heraus entwickelt werden (großzügige Grundfläche, mediterraner Stil mit Walm- bzw. Zeltdächern), so dass das gesamte Grundstücksareal eine einheitliche gestalterische Prägung erhält. Die Anordnung der neuen Gebäude soll im Sinne einer Straßenrandbebauung erfolgen, um die gemeinsame Mitte als Gartenfläche frei zu halten.

Ziel ist somit, die bestehende Wohnbebauung im Bereich »Auf dem Eichholzer Acker« durch weitere ähnliche Gebäude zu einem städtebaulich-gestalterisch wirksamen Gebäudeensemble zu arrondieren.

Nach städtebaulicher und planungsrechtlicher Prüfung der oben erläuterten Bebauungsvariante ist festzustellen, dass

- einerseits die Konzeption den mit dem Bebauungsplan Nr. 2/93.1 »Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt« verfolgten städtebaulichen Zielen und Qualitätsanforderungen entspricht,
- andererseits jedoch die geplanten Wohnhäuser teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen und hier keine Walm- bzw. Zeltdächer zulässig sind.

Damit ist die beabsichtigte Bebauungsvariante des Interessenten auf der Grundlage des gültigen Planungsrechtes nicht genehmigungsfähig. Zwei der beabsichtigten Wohnbauten liegen fast vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, so dass hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden und eine Befreiung von den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes nicht zulässig ist.

Da jedoch das vorgeschlagene Baukonzept

- insgesamt den ursprünglichen städtebaulichen Zielen und Qualitätsanforderungen der städtebaulichen Planung »Wohngebiet Eichholz« entspricht und
- auch im Hinblick auf die räumliche Fassung des östlich angrenzenden Quartiersplatzes städtebaulich positiv zu bewerten ist,

soll der gültige Bebauungsplan Nr. 2/93.1 »Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt« in einem planungsrechtlichen Verfahren entsprechend geändert werden. Nach Abschluss des Verfahrens und erfolgter Änderung des Bebauungsplanes ist das beabsichtigte Baukonzept genehmigungs- und realisierungsfähig.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich (=Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung) umfasst einen kleinen Teilbereich am nordwestlichen Rand des gültigen Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 »Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt« (Ursprungsbebauungsplan). Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 2.306 qm und umfasst innerhalb der Gemarkung Keldenich, Flur 8, die Flurstücke 2110, 2111 und 2123. Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

- im Nordwesten von den Wohngrundstücken südöstlich der Straße »Auf dem Eichholzer Acker« (Flurstücke 1443, 1444, 1543),
- im Südwesten von der Verlängerung der Brüsseler Straße,
- im Südosten von den Verbindungswegen zur Heinrich-Nagel-Straße bzw. zum Josef-Gasten-Weg und der hier anschließenden öffentlichen Grünfläche,
- im Osten vom Quartiersplatz des 4. Erschließungsabschnittes (Josef-Gasten-Weg),
- im Nordosten durch ein angrenzendes Wohnbaugrundstück des 4. Erschließungsabschnittes.

Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7 BauGB) und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2. Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 »Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt« (Ursprungsbebauungsplan), der hier im Wesentlichen Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festsetzt, und grenzt an die mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke südöstlich der Straße »Auf dem Eichholzer Acker« an. Darüber hinaus ist es dreiseitig von bestehenden bzw. geplanten öffentlichen Verkehrsflächen umschlossen. Das Plangebiet befindet sich somit an einer siedlungsintegrierten Stelle im Ortsteil Keldenich. Bei der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich im Wesentlichen um eine Verlagerung und Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) im Zuge der weitergehenden Konkretisierung der städtebaulichen Planung nach Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes. Vor diesem Hintergrund wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 »Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt« als »Bebauungsplan der Innenentwicklung« nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB folgende Bedingungen einzuhalten:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Festsetzung der Grundflächengröße muss insgesamt weniger als 20.000 qm betragen.
- Bei einer Fläche im o. a. Sinne von 20.000 qm und weniger als 70.000 qm ist im Rahmen einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalles) unter Berücksichtigung

bestimmter Kriterien nachzuweisen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

- Es darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem Landesrecht unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im vorliegenden Fall beträgt das Plangebiet lediglich ca. 2.306 qm, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich weniger als 20.000 qm umfasst. Art und Umfang der bisher wie auch zukünftig im Plangebiet vorgesehenen (Wohn-)Nutzungen begründen keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem UVPG NRW unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes und werden somit nicht beeinträchtigt.

Da somit die im § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen vorliegen, wird dieser Bebauungsplan als »Bebauungsplan der Innenentwicklung« im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend.

2.3. Übergeordnete förmliche Planungen

2.3.1. Raumordnung und Landesplanung

Im 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.

2.3.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet und dessen Umfeld wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling vom 25. Januar 1977 als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) ausgewiesen. Das Plangebiet gehört zum südlichen Randbereich einer zusammenhängenden Wohnbaufläche, die sich über weite Teile des Stadtteils Keldenich erstreckt.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wie auch dieser Bebauungsplanänderung entsprechen somit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und folgen dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

3. Bestandssituation

3.1. Das Plangebiet im gesamtstädtischen Kontext

Das Plangebiet ist am südöstlichen Rand des Stadtteils Keldenich gelegen. Das Stadtteilzentrum Keldenich befindet sich ca. 1 km weiter nordwestlich an der Eichholzer Straße. Hier gibt es zahlreiche, für ein Ortsteilzentrum typische, öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Jugendzentrum, Sporthalle, Kulturzentrum, (kath.) Kirche und Friedhofsanlagen.

Nordöstlich und insbesondere nordwestlich des Plangebietes befinden sich großflächige Wohnsiedlungsbereiche. Im Nordosten trennt die rund 600 m entfernt parallel zum Rhein verlaufende Autobahn A 555 den Ortsteil Keldenich von den stark industriell geprägten Flächen der Petrochemie am Rheinufer. Im Südosten und insbesondere im Südwesten schließen sich weiträumige Landschaftsräume an.

Das Plangebiet ist Teil des ca. 17 ha umfassenden 1. Bauabschnittes des »Wohngebietes Eichholz«, welches sich derzeit in der Entwicklung befindet. Aufgrund der Größe und Lage ist der Entwicklungsbereich von gesamtstädtischer Bedeutung. Vorgesehen und teilweise bereits realisiert ist hier hochwertiges, freiraumorientiertes Wohnen mit Schwerpunkt im Einfamilienhaussektor. Das Wohngebiet Eichholz grenzt im Süden an einen Freiraumbereich, der Bestandteil des regionalen Freiraumkonzeptes »RegioGrün – Korridor Wesseling – Süd« der Regionale 2010 ist und entsprechend aufgewertet wurde.

3.2. Änderungsbereich und städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet des Änderungsbereiches wurde vormals durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt und ist bislang noch unbebaut. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die rückwärtige Seite der Wohngrundstücke südöstlich der Straße »Auf dem Eichholzer Acker« (Auf dem Eichholzer Acker Nr. 13 a, 15 und Brüsseler Straße 1). Diese bilden die südöstlichste und damit abschließende Grundstücksreihe der »Vogelsiedlung«. Im Gegensatz zur verdichteten Reihen- und Atriumhausbebauung aus den 1970er Jahren, die sich nordwestlich der Straße »Auf dem Eichholzer Acker« anschließt, handelt es sich bei der an das Neubaugebiet angrenzenden Bauzeile um eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und vereinzelt Doppelhäusern auf vergleichsweise großen Grundstücken, verbunden mit tiefen Gärten zum Plangebiet.

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. Ähnliches gilt für die verhältnismäßig breit dimensionierten Anschlussstücke der Brüsseler und Luxemburger Straße, die in das neue Wohngebiet Eichholz hineinführen.

Mit Ausnahme im Nordwesten, wo das Plangebiet des Änderungsbereiches an die Bestandsgrundstücke »Auf dem Eichholzer Acker« grenzt, ist das Plangebiet im Südwesten und Südosten von Erschließungsflächen umgeben, die im Ursprungsbebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind und sich derzeit im Ausbau befinden. Es handelt sich hierbei im Südwesten um die Verlängerung der Brüsseler Straße sowie um eine Wegeverbindung, die von der Heinrich-Nagel-Straße abzweigt (3. Erschließungsabschnitt). Im Südosten wird der Änderungsbereich von dem geplanten Josef-Gasten-Weg begrenzt, der im Osten einen kleinen Quartiersplatz ausbildet (4. Erschließungsabschnitt). Zwischen den beiden Wegeverbindungen grenzt die Schmalseite eines öffentlichen Grünstreifens an das Plangebiet, welcher die Quartiere des 3. und 4. Erschließungsabschnittes voneinander trennt. Im Nordosten schließt die geplante Grundstücksreihe südlich der Bestandsgrundstücke an, die im Zuge der Realisierung des 4. Erschließungsabschnittes entwickelt werden sollen.

Das Plangebiet ist somit Teil des Übergangsbereiches zwischen der bestehenden »Vogelsiedlung« und dem neuen »Wohngebiet Eichholz« und bildet hier die »Brücke« zwischen dem 3. und 4. Erschließungsabschnitt.

Im Umfeld des Änderungsbereiches sieht die städtebauliche Planung »Wohngebiet Eichholz« ausschließlich eine aufgelockerte Wohnbebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern vor – mit Ausnahme der südöstlichen Begrenzung des Quartiersplatzes, wo eine Bebauung mit zwei Hausgruppen geplant ist.

3.3. Erschließung

Der Änderungsbereich ist Teil der im Bebauungsplan Nr. 2/93.1 »Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt« ausgewiesenen Wohngebietsflächen im rückwärtigen Anschluss an die Grundstücke »Auf dem Eichholzer Acker«. Die Erschließung der Grundstücke des Änderungsbereiches erfolgt über die geplanten bzw. im Ausbau befindlichen Verkehrsflächen des 3. und 4. Erschließungsabschnittes des Neubaugebietes (Verlängerung Brüsseler Straße, Heinrich-Nagel-Straße, Josef-Gasten-Weg). Da sich durch die Änderungsplanung weder Art noch Lage der Baugrundstücke ändern wird, bleibt die bisherige Erschließungsplanung im Grundsatz unberührt.

Durch die Lage an der Verlängerung der Brüsseler Straße ist der Änderungsbereich verkehrlich unmittelbar mit der Straße »Auf dem Eichholzer Acker« verbunden, die in ca. 200 m Entfernung im Norden in die Eichholzer Straße (K 31) mündet. Eine weitere Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die Anton-Engels-Straße (Haupterschließung des Wohngebietes) zur Eichholzer Straße nordöstlich des Plangebietes (ca. 250 m Wegelänge).

4. Städtebauliche Rahmenplanung / Planungsziele

4.1. Planungshistorie

Für das Wohngebiet Eichholz wurde im Jahre 2008 eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet (Post • Welters, Architekten & Stadtplaner, Dortmund/Köln mit brosk, Landschaftsarchitektur, Essen), die Grundlage für die weitere planungsrechtliche und bauliche Konkretisierung wurde.

Unter der stadtpolitischen Prämisse, hier ein hochwertiges Wohngebiet für eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung »im Grünen« zu entwickeln, sind im städtebaulichen Rahmenplan die Grundzüge der städtebaulichen Planung »Wohngebiet Eichholz« erarbeitet worden, die dann im Ursprungsbebauungsplan »Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt« planungsrechtlich fixiert wurden. Neben grundlegender Vorgaben beinhaltet der städtebauliche Rahmenplan auch Vorschläge für eine konkrete Bebauungs- und Grundstücksstruktur, die im Zuge des Vermarktungsprozesses sukzessive fortgeschrieben wurde.

Zu den wesentlichen Inhalten der städtebaulichen Rahmenplanung gehören:

- die Weiterentwicklung des städtebaulichen Grundkonzeptes aus dem vorausgegangenen Gutachterverfahren,
- das Erschließungskonzept inkl. der Verkehrsanbindung an die Eichholzer Straße,
- das Grün- und Freiraumkonzept inkl. der Vernetzung mit dem Landschaftsraum,
- die Gliederung des Gebietes in umsetzbare Bau- und Erschließungsabschnitte,
- die Erarbeitung einer Bebauungs- und Grundstücksstruktur als Grundlage für die Vermarktung,
- ein städtebaulich-architektonisches Gestaltungskonzept mit Definition von Qualitätsanforderungen (z.B. Gliederung der baulichen Dichte, die äußere Gestaltung der Gebäude und Grundstücke).

Die im städtebaulichen Rahmenplan erarbeiteten städtebaulichen Ziele und Qualitätsanforderungen sind im weiteren Verlauf in dem sich im Jahre 2009 anschließenden Bebauungsplanverfahren eingegangen (Ursprungsbebauungsplan).

4.2. Städtebauliche Planungs- und Qualitätsziele

Im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung wurden wesentliche Planungs- und Qualitätsziele für die Wohngebietsentwicklung formuliert. Hierzu gehören unter anderem folgende Ziele:

- räumliche und funktionale Vernetzung des geplanten Wohngebietes mit dem Landschaftsraum Eichholz (»Wohnen am Landschaftspark Eichholz«),
- Schaffung hoher freiraumgeprägter Wohn- und Wohnumfeldqualitäten,
- 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 Belange des Klimaschutzes, insbesondere der städtebaulichen Voraussetzungen zur privaten Nutzung erneuerbarer Energien.

4.3. Städtebauliches Konzept »Wohngebiet Eichholz«

4.3.1. Städtebauliche Grundstruktur

Das städtebauliche Gesamtkonzept der Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz« gliedert sich in zwei räumlich durch einen zentralen Grünzug getrennte und jeweils eigenständig von der Eichholzer Straße erschlossene Wohnsiedlungsbereiche. Der Bebauungsplan Nr. 2/93.1 »Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt« umfasst hiervon den nordwestlichen Teilbereich, welcher den 1. Bauabschnitt der Projektentwicklung Wohngebiet Eichholz darstellt und in vier Erschließungsabschnitte unterteilt ist.

Die U-förmige, nach Südwesten ausgerichtete städtebauliche Grundstruktur des Gesamtkonzeptes ermöglicht eine gute Vernetzung mit dem südlich angrenzenden Landschaftsraum Eichholz und darüber hinaus die Entwicklung in Form von zwei eigenständigen Bauabschnitten. Durch die gewählte städtebauliche Struktur wird u.a. gewährleistet, dass vergleichsweise viele Grundstücke an den bis tief in das Wohngebiet hineingezogenen Freiraum (»Grüne Mitte«) grenzen und die Größe und innere Aufteilung der durch »grüne Fugen« getrennten, eigenständigen Baufelder flexibel gestaltet werden kann.

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.

Die städtebauliche Gesamtplanung geht von ca. 380-400 Einfamilienhäusern aus. Geplant sind vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser, untergeordnet auch Reihen- bzw. Stadthäuser, die um einige wenige hochwertige Wohnungen in Stadtvillen ergänzt werden. Auf Grundlage des Bebauungsplanes können im 1. Bauabschnitt insgesamt ca. 225 Wohneinheiten realisiert werden, davon ca. 215 Einfamilienhäuser.

4.3.2. Erschließungskonzept

Die Anbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt von Nordosten über die Eichholzer Straße (K 31). 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.

Die innere Erschließung der einzelnen Erschließungsabschnitte erfolgt in der Regel über ein Ringstraßensystem, welches den Belangen der Nutzungsflexibilität, Ver- und Entsorgung sowie der gebietsinternen Orientierung angemessen gerecht wird.

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).

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.

5. Gültige Festsetzungen im Änderungsbereich (Ursprungsbebauungsplan)

Aus der vorausgegangenen städtebaulichen Rahmenplanung wurden die Inhalte und Planungsziele des seit Ende 2009 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 »Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt« abgeleitet (vgl. Ziffer 4.). Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes (Ursprungsbebauungsplan) kurz beschrieben. Den Schwerpunkt bilden hierbei die gültigen Festsetzungen im Änderungsbereich. Alle gültigen Festsetzungen und deren Erläuterung bzw. Begründung sind im Detail in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2/93.1 »Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt« vom 19.05.2009 nachzuvollziehen.

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 18 bis 20 BauNVO)

5.1.1. Baugebiete und Konzept zur Gliederung der baulichen Dichte

Im Sinne der Ziele der Stadtentwicklung und abgeleitet aus den Planungszielen der städtebaulichen Rahmenplanung werden alle Baugebiete im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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.

Darüber hinaus wird das gesamte Neubaugebiet durch folgendes Konzept zur Gliederung der baulichen Dichte strukturiert:

- 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 (K 31) eine höhere bauliche Dichte im Sinne einer städtebaulichen Betonung.

5.1.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Allgemeinen Wohngebiete im Wohngebiet Eichholz 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.

5.1.3. Zahl der Vollgeschosse / Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Mit Ausnahme der an den Grün- und Freiraum angrenzenden Bebauung und ausgewählten, städtebaulich bedeutsamen Punkten im Wohngebiet wird für das Baugebiet festgesetzt, dass Gebäude maximal zwei Vollgeschosse haben dürfen. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung verschiedener Gebäudetypologien im Einfamilienhaussektor und nehmen Bezug auf die vorhandene ein- bis zweigeschossige Baustruktur im Umfeld.

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) von 0,6 für Teilgebiete, in denen bei einer Grundflächenzahl von 0,3 bis zu zwei Vollgeschosse zulässig sind.

5.1.4. Zulässige 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 die Traufhöhe in den gekennzeichneten Bereichen südöstlich angrenzend an die Bestandsgrundstücke »Auf dem Eichholzer Acker« (d.h. auch im Änderungsbereich) maximal 6,5 m betragen. Hiermit wird auf die überwiegend niedrigen Gebäudehöhen der angrenzend bestehenden Bebauung Bezug genommen.

5.1.5. Zulässige 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 zugrundeliegende 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 Bereichen südöstlich angrenzend an die Bestandsgrundstücke »Auf dem Eichholzer Acker« (d.h. auch im Änderungsbereich) maximal 9,5 m betragen.

5.1.6. Höhe des Erdgeschossfußbodens

Mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe im Bereich von 0,2 bis 0,7 m über Straßenniveau soll gewährleistet werden, dass die Erdgeschosse von Gebäuden sich oberhalb der Regenrückstauenebene befinden (angrenzendes Straßenniveau). Darüber hinaus wird mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe 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.

5.2. Bauweise, Baufenster und Wohneinheiten

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

5.2.1. 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 zur nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung »Auf dem Eichholzer Acker« (d.h. auch im Änderungsbereich) im Sinne einer noch stärker aufgelockerten Bauweise die Zulässigkeit auf Einzelhäuser beschränkt.

5.2.2. Überbaubare und nicht 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., verbunden mit einem 3-m-Abstand zur Straßenbegrenzungslinie. Bei von Südwesten bzw. Südosten erschlossenen 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 oder um im rückwärtigen Bereich eine größere Flexibilität zu ermöglichen.

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. Untergeordnete Nebenanlagen wie Garten- und Abstellhäuser sollen im rückwärtigen Grundstücksteil untergebracht werden, damit diese Anlagen nicht den öffentlichen Straßenraum negativ prägen. Städtebauliches Ziel ist es, dass der öffentliche Straßenraum durch die Hauptgebäude im Sinne einer Straßenrandbebauung verbunden mit begrünten Vorgärten geprägt wird.

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.

5.2.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Wohngebäude dürfen – abgesehen von punktuellen, städtebaulich begründeten Ausnahmen – maximal 3 Wohneinheiten aufweisen. 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.

5.3. Stellplätze und Garagen

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

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren sowie innerhalb der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Zu Garagen zählen auch Carports.

Weiterhin dürfen Stellplätze und Garagen die rückwärtigen, von der Erschließungsfläche abgewandten Baugrenzen bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze überschreiten, sofern die festgesetzten Privaten Grünflächen hiervon nicht betroffen sind. Darüber hinaus sind ebenerdige Stellplätze auf den Stellplatz-/Garagenzufahrten auch außerhalb der oben angeführten Flächen zulässig. Grundsätzlich sind bei der Anordnung von Stellplätzen und Garagen die entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften zu beachten.

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 nur 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.

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.

5.4. 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 festgesetzt. Ausgenommen von Mindestgrößenfestsetzungen sind lediglich die Bereiche, in denen eine dichtere Bebauung bzw. Sonderbauformen vorgesehen sind.

Zum einen sieht die städtebauliche Planung angrenzend zum öffentlichen Grün- und Freiraum vergleichsweise größere und tiefere Grundstücksflächen mit einer stärker aufgelockerten Bebauung vor (vgl. Konzept zur baulichen Dichte), die u.a. durch die Festsetzung von Grundstücksmindestgrößen gesichert wird.

Darüber hinaus wird im Übergangsbereich zur nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung »Auf dem Eichholzer Acker« (d.h. auch im Änderungsbereich) eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 500 qm festgesetzt. Ergänzt wird diese Vorgabe durch die Festsetzung eines 5,0 m breiten Grünstreifens als Private Grünfläche entlang der rückseitigen Grenze dieser Baugrundstücke. 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 im hinteren Grundstücksbereich aufweist. Bei der Berechnung der Größe des Baugrundstückes werden auch die Teilflächen eines Grundstückes angerechnet, auf denen eine Private Grünfläche festgesetzt ist, da es sich hierbei insgesamt um ein zusammenhängendes, in Teilen bebaubares Grundstück handelt.

Im Bereich der festgesetzten Privaten Grünflächen dürfen keine größeren baulichen Anlagen errichtet werden, z. B. auch keine Gartenhäuser.

5.5. Gestalterische Festsetzungen

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

5.5.1. 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.

5.5.2. Inhalte der gestalterischen Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen beinhalten Rahmenvorgaben für die äußere vom öffentlichen Raum aus sichtbare Gestaltung der privaten Gebäude und Baugrundstücke. Zu den regelungsbedürftigen Anlagen, Bauteilen und Flächen gehören im Wesentlichen:

- die Oberflächengestaltung der Gebäude, Garagen und Nebenanlagen (Fassade/Dach),
- die baukörperliche Gestaltung der Dächer (Dachform/Dachaufbauten),
- die Gestaltung des straßenseitigen Grundstücksbereiches vor den Gebäuden (Vorgarten).

Im Detail können die Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan nachvollzogen werden. Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte der Gestaltungsregelungen zusammenfassend kurz aufgeführt:

- Konzentration der **Fassadenoberflächen** in Bezug auf Materialität und Farbigkeit auf eine definierte Vorauswahl, die dem umgebenden Ortsbild sowie der geplanten Gebäudetypologie entspricht. Hierdurch soll im Hinblick auf eine stadtgestalterische Ordnung und im Sinne eines gestalterischen Leitkonzeptes für das neue Wohngebiet eine ortsuntypische und gestalterisch störende, aufdringliche bzw. unruhige Material- und Farbvielfalt ausgeschlossen werden.
- Beschränkung der **Dachformen** auf den Grundstücken unmittelbar südöstlich der Bestandsgrundstücke »Auf dem Eichholzer Acker« auf Sattel- und Flachdächer. Die Festsetzung ist im Zusammenhang mit der Festsetzung zu den reduzierten Gebäudehöhen in diesem Bereich zu sehen und nimmt Bezug auf die überwiegend vorhandenen Dachformen der angrenzend bestehenden Gebäudestruktur.
- Einheitliche Eindeckung der **Dachflächen** hinsichtlich Material, Form und Farbe. Geneigte Dachflächen (Neigung größer 10°) sind grundsätzlich nur einheitlich farbig mit einer Eindeckung aus Dachpfannen (in rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz) oder Schiefer auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dachgauben. Dächer unterliegen aufgrund ihrer Fernwirkung auf den öffentlichen Raum besonderen gestalterischen Anforderungen. Die Festsetzungen erfolgen im Interesse des sich Einfügens in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und einer gestalterisch geordneten Gesamtentwicklung des neuen Wohngebietes.
- **Dachaufbauten (Dachgauben)**, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel werden bei geneigten Dächern in Summe je Dachseite eines Gebäudes auf max. 50 % der Firstlänge beschränkt, um angesichts der Fernwirkung von Dachflächen den ortstypisch vorhandenen, gestalterisch »ruhigen« Charakter einer durch große geschlossene Flächen geprägten Dachlandschaft weiter zu entwickeln.
- Fassadenoberflächen von **Garagen und Nebenanlagen** innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind hinsichtlich Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen, um zu erreichen, dass Haupt- und Nebengebäude möglichst als eine gestalteri-

sche Einheit wirken, im Mindesten jedoch einen gestalterischen Bezug zueinander besitzen.

- Die **nicht überbauten Flächen** der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Begrünung der **Vorgärten** mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge, um hierdurch einen den Wohncharakter unterstützenden begrünten Straßenraum zu entwickeln und flächenintensive Nutzungen bzw. Versiegelungen im Übergangsbereich zum öffentlichen Straßenraum zu vermeiden.
- Rahmenvorgaben für **Vorgarteneinfriedungen** privater Grundstücke hinsichtlich der verwendeten Materialien (lebende Hecke, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun) und der Höhe (bis max. 1,3 m). Für Hecken sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Neben ökologischen und wohnklimatischen Aspekten wird mit den Festsetzungen darauf Wert gelegt, 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.
- Einhausung bzw. Eingrünung der **Abfall- und Wertstoffbehälter** soweit sie von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind, um die Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes nicht unangenehm zu stören.
- Einschränkung möglicher **Werbeanlagen** auf die Stätte der Leistung, verbunden mit wohnverträglichen Beschränkungen hinsichtlich der Größe, des Anbringungsortes sowie störender Lichteffekte.

6. Geänderte Festsetzungen der Änderungsplanung

6.1. Inhalte und Systematik

Gemäß Anlass und Ziel dieser Bebauungsplanänderung sollen für ein begrenztes Grundstücksareal im Bereich Brüsseler Straße/Josef-Gasten-Weg die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine geänderte Gebäudeanordnung und Gestaltungstypologie realisieren zu können, die direkten Bezug zur benachbart bestehenden Gebäude- und Grundstückssituation besitzt.

Hierdurch ergeben sich Änderungserfordernisse für folgende bislang gültige Festsetzungen:

- Lage und Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (zeichnerische Festsetzung),
- Lage und Zuschnitt der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (zeichnerische Festsetzung),
- Ergänzung der hier zulässigen Dachformen (textliche/zeichnerische Festsetzung).

Alle übrigen im Änderungsbereich bislang gültigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 2/93.1 »Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt« bleiben unberührt und werden in die Änderungsplanung übernommen (vgl. hierzu auch Abschnitt 5 sowie die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2/93.1 »Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt« vom 19.05.2009).

Da der Ursprungsbebauungsplan einen weitaus größeren räumlichen und sachlichen Umfang als die Änderungsplanung besitzt, ist ein Teil der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung für die Änderungsplanung irrelevant. Die Festsetzungsteile der Ursprungsplanung, die den Änderungsbereich nicht betreffen, wurden daher auch nicht mit in die Änderungsplanung aufgenommen.

Die Hinweise aus dem Ursprungsbebauungsplan wurden in die Änderungsplanung übernommen, soweit sie den Änderungsbereich betreffen.

Mit Rechtskraft der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes treten im Änderungsbereich die Festsetzungen des bisher gültigen Ursprungsbebauungsplanes außer Kraft.

6.2. Überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Hier: Änderung der Lage und des Zuschnittes der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne einer Straßenrandbebauung

Bisherige Festsetzungen

Durch den Änderungsbereich verläuft die Grenze zwischen dem 3. und dem 4. Erschließungsabschnitt. Bei der Teilfläche, die zum 3. Erschließungsabschnitt gehört (ca. 1/3 der Gesamtfläche), ist die geplante Bebauungsanordnung auf die südwestlich angrenzende Erschließungsfläche (Verlängerung der Brüsseler Straße) bezogen. Hierdurch ergibt sich die

Ausrichtung des Baufensters in nord-südliche-Richtung. Gegenüber der Straßenverkehrsfläche, die südwestlich verläuft, ist das Baufenster 8,0 m zurückgesetzt. Die Tiefe des Baufensters entspricht mit 14,0 m der im Bebauungsplangebiet verwendeten Standardtiefe. Entlang der Heinrich-Nagel-Straße wird die beschriebene Bebauungsanordnung nach Südosten hin fortgesetzt.

Bei der nordöstlichen Teilfläche des Änderungsbereiches, die zum 4. Erschließungsabschnitt gehört (ca. 2/3 der Gesamtfläche), handelt es sich um den südwestlichen Abschluss einer Grundstücksreihe, die südöstlich der Bestandgrundstücke »Auf dem Eichholzer Acker« verläuft. Dementsprechend bildet auch die bislang festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche den südwestlichen Abschluss eines über die gesamte Grundstücksreihe verlaufenden Baufensters. Der Abstand zur südöstlich befindlichen Straßenverkehrsfläche des Josef-Gasten-Weges beträgt hier 17,5 m. Die Baufenstertiefe beträgt hier ebenfalls standardmäßig 14,0 m.

Somit ist festzustellen, dass die beiden überbaubaren Grundstücksflächen strukturell jeweils den beiden Teilbereichen der jeweiligen Erschließungsabschnitte zugeordnet sind. In beiden Teilbereichen befindet sich die überbaubare Grundstücksfläche jeweils im rückwärtigen und die Hauptfreifläche im südlichen, straßenzugewandten Grundstücksbereich.

Geänderte Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Planungszieles dieser Änderungsplanung (vgl. Ziffer 1) erfolgt eine Neuorganisation der Lage und des Zuschnittes der überbaubaren Grundstücksflächen im Planänderungsbereich. Aus der Prämisse, die bestehende Bebauung im Bereich Auf dem Eichholzer Acker/Brüsseler Straße zusammen mit dem im Rede stehenden Grundstücksareal im Sinne einer Blockstruktur weiter zu entwickeln, folgt die Anordnung eines winkelförmigen Baufensters im Sinne einer Straßenrandbebauung. Der rückwärtige, zur Bestandsbebauung hin ausgerichtete Grundstücksbereich ist demgegenüber zukünftig freiraumgeprägt.

Der Abstand der neugeordneten überbaubaren Grundstücksfläche zur jeweiligen Erschließungsanlage beträgt nun standardmäßig 3,0 m bzw. bei den tieferen Grundstücken im Bereich des Josef-Gasten-Weges 5,0 m. Da die aktuelle Planung einen erhöhten Anteil barrierefreier ebenerdiger Wohnflächen vorsieht, führt das auch zu einer erhöhten Grundfläche der geplanten Gebäude, so dass die geänderten Festsetzungen hier eine Baufenstertiefe von bis zu 18,0 m vorsehen.

6.3. Fläche für Stellplätze und Garagen

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

Hier: Aufhebung der Flächen für Stellplätze und Garagen in den vorderen Grundstücksbereichen und Festsetzung dieser Flächen im Bauwich

Bisherige Festsetzungen

Aufgrund der Anordnung der Baufenster in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind im Ursprungsbebauungsplan Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ausnahmsweise auch im Bereich zwischen den Baufenstern und der Erschließungsstraße (Vorbereich) aus-

gewiesen, um die Zufahrtslängen zu den Garagen und Stellplätzen und damit die Grundstücksversiegelung zu minimieren.

Geänderte Festsetzungen

Nachdem in der Änderungsplanung die Baufenster im Sinne einer Straßenrandbebauung entlang der Straßenverkehrsflächen angeordnet werden, sind hier keine Flächen für Stellplätze und Garagen mehr erforderlich. Die Festsetzung dieser Flächen kann sich nun auf die seitlichen Grundstücksbereiche (Bauwich) beschränken, wo keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt sind.

6.4. Gestalterische Festsetzungen zur Dachform

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

Hier: Aufhebung der Beschränkung auf bestimmte Dachformen

Bisherige Festsetzungen

Im Bereich der Grundstücksreihe angrenzend an die Bestandsgrundstücke »Auf dem Eichholzer Acker« werden im Ursprungsbebauungsplan die zulässigen Dachformen auf Sattel- und Flachdächer beschränkt. Hierdurch soll ein Bezug zur angrenzenden Bestandsbebauung hergestellt werden, bei der diese Dachformen überwiegend vorkommen.

Geänderte Festsetzungen

Gemäß den Zielen der Änderungsplanung soll im Änderungsbereich Bezug genommen werden auf den mediterranen Gestaltungsstil der angrenzenden Wohnbebauung an der Brüsseler Straße/Auf dem Eichholzer Acker, um hier ein Grundstücksareal mit einheitlichem Gestaltungsstil zu schaffen. Aus diesem Grunde wird hier die bisherige Beschränkung auf Sattel- und Flachdächer aufgehoben, so dass hier auch Walm- und Zeltdächer möglich sind, wie sie für den mediterranen Gestaltungsstil und die hier unmittelbar angrenzende Bestandsbebauung typisch sind.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

7.1. Rechtliche Situation

Dieser Bebauungsplan wird als »Bebauungsplan der Innenentwicklung« im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB unterliegt dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht der Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Beschreibung der Umweltauswirkungen in Form eines Umweltberichtes. Dies entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Folgenden werden die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die hierauf zu erwartenden Auswirkungen kurz beschrieben.

7.2. Überschlägige Ermittlung und Bewertung der Schutzgüter

7.2.1. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet selbst oder in der Umgebung nicht vorhanden und werden daher durch die Planung weder direkt noch indirekt tangiert.

7.2.2. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Wesentliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und ihre Vielfalt sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Die Ausweisungen Allgemeines Wohngebiet und Private Grünfläche bleiben qualitativ und quantitativ gegenüber der Ursprungsplanung unverändert. Das Änderungsgebiet befindet sich derzeit im unmittelbaren Einwirkungsbereich der angrenzend durchgeführten Erschließungsmaßnahmen (Heinrich-Nagel-Straße/Brüsseler Straße). Zuvor wurde das Änderungsgebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerland).

Für das Änderungsgebiet wie auch für dessen näheres Umfeld liegen keine faunistischen Kartierungen vor. Angesichts der bisherigen Nutzungen ist zu erwarten, dass es sich bei den vorkommenden Arten um ein allgemeines, häufig vorkommendes Spektrum von Tierarten handelt.

Größere Gehölzstrukturen, die gefährdeten Vogelarten oder geschützten Säugetieren, wie z.B. bestimmten Fledermausarten, als Lebensraum dienen könnten, sind nicht vorhanden.

Vor dem Hintergrund der ökologischen Funktionen und Wertigkeiten der potentiell natürlichen Vegetation (Waldgesellschaft) im Planungsraum sind die vorhandenen Biotopstrukturen und Vegetationselemente nur noch von geringer Bedeutung. Aufgrund der intensiven Inanspruchnahme des Landschaftsraums durch die Landwirtschaft, aber auch durch die das Plangebiet rahmenden Verkehrsstrassen und Siedlungsbereiche sind die landschaftsökologischen Funktionen des Raumes, insbesondere für die Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt, auf ein Minimum reduziert.

7.2.3. Boden

Auch bei den Schutzgütern Boden und Grundwasser, deren Funktionalität durch die Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen berührt werden kann, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Laut Bodenkarte L5106 Köln / T5107 Brühl und »Karte der schutzwürdigen Böden in NRW« (Geologisches Landesamt NRW, Krefeld, 2004) liegen im Planungsraum vorwiegend Braunerden z.T. Parabraunerden ohne Grundwasser- und Staunäseeinfluss im Oberboden vor. Der Bodentyp ist vornehmlich Braunerde z.T. Parabraunerde. Reine Braunerden finden sich nicht im Änderungsbereich.

Die Böden des Neubaugebietes zeichnen sich im Hinblick auf die natürliche Ertragsfähigkeit und gemessen an den Wertzahlen der Bodenschätzung durch eine hohe Wertigkeit aus. Sie gelten nach den Kriterien des Geologischen Dienstes NRW als schutzwürdig bis besonders schutzwürdig aufgrund der hohen natürlichen Ertragsfähigkeit als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft. Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich bei den Böden im Wesentlichen um natürliche Funktionen, die erhaltenswert sind.

Durch die vormalige intensive Bewirtschaftung sind die Bodenfunktionen jedoch bereits herabgesetzt. Aufgrund der Verbreitung im Raum Köln-Bonn sind sie regional relativ häufig anzutreffen, so dass die naturschutzfachlichen Kriterien der Seltenheit nicht zutreffen. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Beurteilung der Speicher- und Reglerfunktion der Braunerden. Auch hier ist grundsätzlich von einem hohen Vermögen der Böden des Plangebietes auszugehen, Schadstoffe zu filtern, zu puffern und umzuwandeln. Vor dem Hintergrund der intensiven, langjährigen Nutzung stellt sich allerdings die Frage nach der vollen Funktionsfähigkeit dieser Funktionen.

Versiegelung und Bodenaushub

Vor dem Hintergrund des Erhalts des natürlichen Wasserhaushaltes und der Wertigkeit des Bodens ist beim Bau von Gebäuden oder Erschließungswegen eine Minimierung der Versiegelung anzustreben. Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende Bodenaushub ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planurkunde des Bebauungsplanes aufgenommen.

Altlasten

Für den Bereich des Ursprungsbebauungsplanes und somit auch für den Änderungsbereich sind keine Eintragungen im Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vorhanden.

Kampfmittel

Die Ergebnisse der Luftbilddauswertung (Az. 22.5-3-5362040-147/08) zeigen, dass die Entwicklungsmaßnahme in einem ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet liegt. Gemäß der Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann auf der Fläche das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vorgenommene Sondierungen auf der Fläche des geplanten Wohngebietes bestätigten ein geringes Kampfmittelvorkommen. Vor Beginn von Baumaßnahmen muss daher die Kampfmittelüberprüfung durchgeführt und die Kampfmittelfreiheit des Geländes durch die Bezirksregierung Köln bescheinigt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planurkunde des Bebauungsplanes aufgenommen.

7.2.4. Wasser

Im Planungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In geringer Entfernung befindet sich der Rhein, in dessen Einzugsgebiet sich der Planungsraum befindet.

Laut der »Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen, 1980« befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem Bereich mit sehr ergiebigen Grundwasservorkommen außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Die Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers für den Bereich des Planungsgebietes wird als mittel gewertet. Verschmutzung kann schnell eindringen, breitet sich aber langsam aus. Das verschmutzte Grundwasser unterliegt weitgehend der Selbstreinigung.

Aufgrund des relativ hohen Grundwasserflurabstandes und der guten Puffereigenschaften der darüber befindlichen Schichten sind für den Planungsraum und sein Umfeld keine sensiblen Bereiche für den Grundwasserschutz zu definieren. Das Plangebiet liegt ebenfalls außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist das Niederschlagswasser bei der erstmaligen Erschließung von Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer (inkl. Grundwasser) einzuleiten.

Im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz« wurde ein »Regenwasserkonzept« erarbeitet. Aufgrund der ermittelten sehr guten Durchlässigkeit der anstehenden Bodenarten im Plangebiet, insbesondere im zentralen Senkenbereich, soll das Niederschlagswasser des gesamten Wohngebietes in einer flach auslaufenden großflächigen Rasenmulde im zentralen Grünflächenbereich versickert werden.

Zum Schutz der Bodenfunktionen wird der Überbauungsgrad im Änderungsgebiet durch die Festsetzung einer reduzierten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer Privaten Grünfläche begrenzt. Die Überbauung des Grundstücksareals wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen limitiert.

7.2.5. Luft und Klima

Aufgrund seiner Nähe zur bestehenden Siedlungsstruktur und deren klimatischen Einfluss auf das Änderungsgebiet sowie der geringen Größe erfüllt das Plangebiet keine nennenswerten für die Schutzgüter Luft und (Lokal-)Klima bedeutsamen Funktionen. Durch die Bebauungsplanung sind somit keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Die bislang als Ackerland genutzte Fläche ist dem Freilandklima zuzuordnen. Demgegenüber kann der bebaute Bereich, der nordwestlich anschließt, aufgrund der Bebauungsstruktur als »Stadtklimatop« eingestuft werden.

Die Bedeutung der Fläche für Klima und Lufthygiene ist allgemeiner Art. So trägt die Fläche keine Strukturen, die in besonderem Maße klimawirksam sind (z.B. Gehölzbestände) oder eine besondere Schutzfunktion haben. Auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit nächtlicher Kaltluftentstehung zu rechnen.

7.2.6. Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Mit der Entwicklung dreier Einfamilienhausgrundstücke im Änderungsgebiet ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der angrenzenden Brüsseler Straße gegenüber dem Ist-Zustand zu rechnen. Gegenüber der Ursprungsplanung findet jedoch keine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten statt, so dass auch der potenzielle Emissionsgrad, der durch die Neubebauung verursacht werden könnte, nicht erhöht wird. Durch das Abrücken der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber den bestehenden Grundstücken »Auf dem Eichholzer Acker« wird hier der potenzielle Störungsgrad gemindert.

Das im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes erarbeitete Schallgutachten (Kramer Schalltechnik GmbH, Bericht vom 13.02.2009) ermittelt für den Änderungsbereich – wie auch für fast den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes – eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18009 im Nachtzeitraum für die Obergeschosse von Gebäuden (Beurteilungspegelbereich 45-50 dB). Hauptverursacher ist neben den ca. 150 bzw. 400 m entfernt verlaufenden Straßen K 31 (Eichholzer Straße) und L 190 (Urfelder Straße) vor allem die diffuse Lärmbelastung der ca. 600 m entfernten Autobahn 555, da den Berechnungen gemäß RLS-90 immer der ungünstigste Mitwindfall

zugrunde liegt. Für den Tageszeitraum sowie für den Erdgeschoss- und Freiflächenbereich werden die Orientierungswerte der DIN 18009 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Eine wesentliche Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse findet somit nicht statt.

Das Änderungsgebiet liegt nicht innerhalb der Achtungsabstände, die von der Kommission für Anlagensicherheit in ihrem KAS-18-Leitfaden als pauschale Anhaltswerte für die Beurteilung der Abstände zwischen sog. »Störfallanlagen« nach der Seveso-II-Richtlinie und schutzbedürftigen Nutzungen festgelegt worden sind.

7.2.7. Landschaft und Erholung

Der Landschaftsraum, in dem sich das Plangebiet befindet, verfügt über eine Gestaltqualität, die von charakteristischen Merkmalen städtischer Siedlungsrandlagen geprägt wird. Hinzu kommt eine (vormalige) intensive landwirtschaftliche Nutzung des Raums und seiner Böden, mit den entsprechenden Bildern einer ausgeräumten, strukturarmen Landschaft. Eine Schutzbedürftigkeit für das Landschaftsbild im Änderungsbereich besteht somit nicht.

Die Bedeutung der Fläche für die Erholung ist aufgrund der (vormaligen) intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von untergeordneter Bedeutung.

7.2.8. Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des geplanten Wohngebietes Eichholz wurde, auf Veranlassung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, in den Jahren 2007 und 2008 eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Dabei wurden im Bereich des 2. Bauabschnittes metallzeitliche und römische Befunde aufgedeckt. Weiterhin erbrachten die Untersuchungen im Südwesten (1. Bauabschnitt) Hinweise auf einen spätpaläolithischen (ca. 12.500 v. Chr.) Lagerplatz, der zwischenzeitlich vollständig untersucht und geborgen wurde. Aufgrund seiner guten Erhaltung und des z.T. bisher nicht erforschten Befunde- und Fundeaufkommens nimmt dieser Fundplatz eine bislang einmalige Stellung im Rheinland und auch darüber hinaus ein. Die Grabung wurde am im Herbst 2008 beendet.

Die kulturhistorische Bedeutung der Fläche ist vor dem Hintergrund der Grabungsergebnisse im näheren Umfeld des Änderungsbereiches als hoch einzustufen. Mit dem Abschluss der archäologischen Untersuchungen stehen Gründe des Bodendenkmalschutzes der geplanten Baumaßnahme für den 1. Bauabschnitt nicht (mehr) entgegen. Ungeachtet dessen wird in die Planurkunde des Bebauungsplanes ein allgemeiner bodendenkmalpflegerischer Hinweis aufgenommen.

7.2.9. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Umgang mit Abwasser und Abfällen erfolgt gemäß den bestehenden gesetzlichen Regelungen, womit ein sachgerechter Umgang sichergestellt wird.

Bei Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und durch die Verwendung moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

7.2.10. Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Verwendung einer speziellen Energieform. Die zukünftigen Eigentümer der Wohngrundstücke sind demnach frei in ihrer Entscheidung, entsprechende Maßnahmen zur Energieeinsparung oder zur Vergrößerung der Energieeffizienz vorzusehen.

7.2.11. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Auch anderweitige landschaftspflegerische oder naturschutzrechtliche Festlegungen bestehen nicht. Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder zum Schutz des Trinkwassers gesicherter Gebiete.

7.2.12. Erhaltung der Luftqualität

Bei Überschreitungen gemäß der im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der zugehörigen 22. Verordnung enthaltenen Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe müssen die Bezirksregierungen für die betroffenen Städte und Gemeinden Luftreinehaltepläne aufstellen. Für Wesseling existiert kein Luftreinehalteplan. Zur Messung der Luftqualität sind zahlreiche Messstationen über das Land verteilt. Nächstgelegen zum Wesselingener Stadtgebiet befindet sich die Messstelle an der Friedrich-Ebert-Straße in Köln-Rodenkirchen, in der eine kontinuierliche Messung und Überwachung der Luftschadstoffe Schwefeldioxid (SO₂), Feinstaub (PM₁₀), Stickstoffmonoxid (NO), Stickstoffdioxid (NO₂) und Ozon (O₃) erfolgt. Daten von 2012 zu Folge wurden an dieser Messstelle keine Überschreitungen der Grenzwerte festgestellt (Bericht über die Luftqualität im Jahre 2012, LANUV Fachbericht Nr. 48). Für das Plangebiet ist somit im Bestand keine nennenswerte Beeinträchtigung des Schutzgutes Luftqualität anzunehmen. Umgekehrt sind durch die Planung keine wesentlichen Veränderungen der Situation zu erwarten.

7.2.13. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter steht in enger Wechselwirkung untereinander. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgütern sind auch in einem bereits vorbelasteten Raum grundsätzlich gegeben.

Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch insbesondere aufgrund der geringen Eingriffsintensität nicht zu erwarten.

7.3. Artenschutz

Im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation werden durch diese Änderungsplanung keine Maßnahmen begründet, die relevante oder wesentliche Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange haben (vgl. Ziffer 7.2.1 und 7.2.2).

Für das Änderungsgebiet und sein unmittelbares Umfeld liegt kein Nachweis planungsrelevanter Arten vor. Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Änderungsgebietes sind aufgrund der geringen Flächengröße, fehlender Habitatbestandteile sowie Störungen der angrenzenden Nutzungen (Siedlung, Straße) auch sehr unwahrscheinlich. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den hier vorkommenden Tierarten nur um die für den Übergangsbereich zwischen Siedlungsrand und Ackerfläche typischen Arten handelt, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören. Darüber hinaus ist festzustellen, dass der Änderungsbereich seit 2010 unter dem Einfluss kontinuierlicher Bautätigkeiten in den drei ersten Erschließungsabschnitten des Neubaugebietes steht.

Da keine alten Baumbestände, die als Quartier für Fledermäuse bzw. Brutplatz für Vögel dienen können, von der Planung betroffen sind, ist auch diesbezüglich der Verbotstatbestand der Verletzung und Tötung von Tieren sowie der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auszuschließen.

Es ist somit davon auszugehen, dass durch die wohnbauliche Inanspruchnahme der unter unmittelbaren Siedlungseinfluss stehenden ehemaligen Ackerfläche keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sind.

8. Realisierung

8.1. Bodenordnung / Erschließung

Die Flächen des Änderungsgebietes befinden sich im Besitz der Projektgesellschaft Eichholz mbH, die auch die Erschließung herstellt und die Vermarktung durchführt. Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

8.2. Kosten

Der Stadt Wesseling entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Wesseling, den 10. März 2014