

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: -61-

öffentlich

V 509/2013

Amt: - 61 -

BeschlAusf.: - - 61 - -

Datum: 28.10.2013

gez. Wirtz				14.11.2013
Amtsleiter	RPA	- 20 -	BM / Dezernent	Datum Freigabe -100-

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	19.11.2013	vorberatend
Rat	10.12.2013	beschließend

Bebauungsplan Nr. 163, Erftstadt-Lechenich, Erper Straße Betrifft: I. Beschluss über die Stellungnahmen II. Satzungsbeschluss
--

Finanzielle Auswirkungen:
keine
Unterschrift des Budgetverantwortlichen
Erftstadt, den

Beschlussentwurf:

I. Über die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung, zum Bebauungsplan Nr. 163, E. - Lechenich, Erper Straße, vorgebrachten Stellungnahmen wird wie folgt entschieden:

1.1 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Postfach 120161, 53874 Euskirchen
(Stellungnahme vom 25.04.2013)

1.1.1. Der Anregung, eine rückwärtige Erschließung unabhängig von der Landesstraße 162, mindestens jedoch eine Bündelung der Zufahrten zu errichten, wird teilweise entsprochen. Die rückwärtigen Bauflächen werden gern. vorliegenden Bebauungsplanentwurf über die Straße Am

1.2 Bezirksregierung Arnsberg, Postfach, 44025 Dortmund
(Stellungnahme vom 08.05.2013)

Der Hinweis auf durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingte Grundwasserabsenkungen wurde bereits in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. RWE Power und der Erftverband sind als Träger öffentlicher Belange bzw. sonstige Behörden beteiligt worden.

1.3 Rhein-Erft-Kreis, Der Landrat, 61.2, 50124 Bergheim
(Stellungnahme vom 14.05.2013)

Kellergraben erschlossen; im Anschluss an den Wendehammer der Straße Am Kellergraben sind dazu zwei potentielle Tiefgarageneinfahrten festgesetzt.

1.1.2. Der Anregung, das Bebauungsplangebiet zur L 162 lückenlos und unübersteigbar einzufrieden, kann nicht gefolgt werden.

1.1.3. Bezüglich ggf. erforderlichen Lärmschutzes wurde ein schalltechnisches Gutachten

1.3.1. Der Anregung bzgl. der Lage des Plangebiets in der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Dirmerzheim ist bereits durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan Rechnung getragen.

1.3.2. Da die Grundstücke im Plangebiet bereits vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut waren, wird das Niederschlagswasser im vorliegenden Fall nicht gemäß §51a (1) Landeswassergesetz beseitigt. Das Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal gem. Kanalnetzplanung eingeleitet.

1.3.3. Dem Hinweis, dass die Emissionen des benachbarten LIDL-Marktes nicht zu Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung führen dürfen, wurde mit einer gutachterlichen Untersuchung nach TA Lärm entsprochen. Im Ergebnis sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

1.3.4. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ist im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans - Entwurfs bereits erfolgt. Danach werden durch den Bebauungsplan Nr. 163 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §§ 44 BNatSchG nicht berührt.

erarbeitet.

1.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 100709,44782 Bochum
(Stellungnahme vom 14.05.2013)

Dem Hinweis, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien weiterhin gewährleistet sein müssen, wird entsprochen. Die TK-Linien liegen in einem Korridor von ca. 6m Breite, der im Bebauungsplan von überbaubaren Flächen freigehalten wird.

Gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Anlagen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Grundstückseigentümer mit der Telekom abgestimmt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.5 Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf
(Stellungnahme vom 14.10.2013 und 29.04.2013)

Der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes bezüglich der Kampfmittel wird durch entsprechende Hinweise im Bebauungsplan Rechnung getragen.

1.6 Landesbetrieb Straßen NRW, Postfach 120161, 53879 Euskirchen
(Stellungnahme vom 11.10.2013)

Der Anregung, dafür Sorge zu tragen, dass keine hindernden Halte- und Parkvorgänge entlang der L 162 stattfinden wird Rechnung getragen, indem entlang der Erper Straße in der Lage des heutigen westlichen Gehweges öffentliche Stellplätze angelegt werden, welche den Richtlinien entsprechen. Der Gehweg wird dafür um die Breite der Längsparkplätze nach Westen verlegt; der Fahrrad-Schutzstreifen bleibt in seiner heutigen Lage vorhanden.

1.7 Rhein-Erft-Kreis, Der Landrat, 61.2, 50124 Bergheim
(Stellungnahme vom 06.11.2013)

1.7.1. Der Hinweis zur Stilllegungsprüfung für den vorhandenen Heizöltank wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.

1.7.2. Dem Hinweis auf die Erweiterung des Lidl-Marktes wurde nachgegangen. Die Nachfrage des Gutachters bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde hat ergeben, dass ein Anbau als Erweiterung des Verkaufsraumes in nördliche Richtung, parallel zur bisherigen Anlieferung, genehmigt wurde. Die bisherige Anlieferungsrampe wird dadurch geringfügig nach Norden verschoben. Die Betriebszeiten des Lidl-Marktes werden verlängert, liegen aber, wie auch die Anlieferungszeiten, noch innerhalb der Tagzeit. Im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) finden auch künftig keine emittierenden Nutzungen statt. Nach Einschätzung des Lärmgutachters verändert sich die Situation bezüglich der Lärmimmissionen durch die geplanten Umbauten nicht wesentlich. Im Gegenteil werden sich die aus dem Kundenparkplatz resultierenden Immissionen wegen der abschirmenden Wirkung des Anbaus eher verringern.

1.7.3. Der Anregung, die Telekom und den Kfz-Betrieb südlich des Plangebietes schalltechnisch zu berücksichtigen, wurde im Rahmen einer ergänzenden gutachterlichen Kurzstellungnahme gefolgt: Sowohl die Telekom im Plangebiet als auch die im Süden an das Plangebiet angrenzenden nichtstörenden Gewerbenutzungen (Kfz-Reparaturbetrieb Kremer und Autohandel

Edelweiss) haben im Bestand bereits Zwangspunkte in vergleichbaren Abständen und Immissionsempfindlichkeiten, so dass durch die Planung keine weiteren Einschränkungen und auch keine Überschreitungen der Richtwerte im Plangebiet zu erwarten sind. Bei der Telekom können sporadisch auch Reparatur- und Wartungsarbeiten mit Kfz-Verkehr zur Nachtzeit notwendig werden. Dies finden jedoch nicht mehr als 10 mal pro Jahr statt, so dass dies als seltenes Ereignis gemäß TA Lärm einzustufen ist.

1.7.4. Bei dem zum 10.1 in der Tabelle 7-5 angegebenen Wert für den Beurteilungspegel nachts liegt bedauerlicherweise ein Fehler bei der Übernahme aus dem Manuskript vor. Der berechnete Wert lautet 40 dB(A), so dass - wie in der Bewertung korrekt wiedergegeben - der Richtwert nachts eingehalten wird.

1.8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 100709,44782 Bochum
(Stellungnahme vom 06.11.2013)
Inhaltlich identisch mit 1.4

1.19. Stellungnahme Nr. 4

(Stellungnahme vom 28.10.2013)

1.9.1. Der Ausführung, dass sich der kompakte Wohnblock nicht in das bestehende Wohngebiet einfügt, wird nicht entsprochen.

1.9.2. Der Stellungnahme, dass die vorgesehene Gebäudehöhe aus dem Rahmen der Umgebungsbebauung falle, kann nicht gefolgt werden.

1.9.3. Widersprüche bezüglich der Einhaltung / Nichteinhaltung der Baugrenzen werden nicht gesehen.

1.9.4. Der Hinweis, dass bei der Heranziehung der städtebaulichen Richtwerte die zulässigen Werte aus allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet vermischt wurden, ist nicht zutreffend. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.9.5. Der Anregung, dass Tiefgaragenzufahrten über den Kellergraben auszuschließen seien, nicht gefolgt.

1.9.6. Der Anregung, den kleinen begrünten Aufenthaltsbereich vor Autos zu schützen, wurde im Rahmen des Entwurfs entsprochen. Der von der Straße Im Kellergraben ausgehende Fußweg in Richtung Erper Straße wird innerhalb des Plangebietes verlegt und umgestaltet, sodass sich die Möglichkeit ergibt, innerhalb des Plangebietes einen kleinen begrünten Aufenthaltsbereich zu schaffen. Durch die Lage innerhalb des autofreien Kerns des Plangebietes ist der Platz vor Autos geschützt.

1.10 zwei wortgleiche Stellungnahmen von Bürgern (Stellungnahmen Nrm.5 +6)

(Stellungnahmen vom 29.10.2013)

Der Anregung, die Gebäudehöhe auf 2 % Geschosse zu begrenzen, kann nicht gefolgt werden.

1.11 Stellungnahme Nr. 7

(Stellungnahme vom 01.11.2013)

1.11.1. Der Aussage, die Planung verstößt gegen Grundsätze der Bauleitplanung und gegen das Wohl der Allgemeinheit, wird widersprochen. Der Anregung, das Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

1.11.2. Die Anregungen zu den Abstandflächen sind nicht bebauungsplanrelevant.

1.11.3. Die Hinweise zu Eigentum und Folgekosten des öffentlichen Fußweges sind nicht bebauungsplanrelevant.

1.11.4. Die Hinweise zu Eigentum und Folgekosten des öffentlichen Verkehrsflächen oberhalb der Tiefgaragen sind nicht bebauungsplanrelevant.

1.11.5. Die Hinweise zu den Feuerwehraufstellflächen und zum 2. Rettungsweg sind nicht bebauungsplanrelevant.

1.11.6. Der Anregung, auf die Tiefgaragenzufahrten von der Straße "Im Kellergraben" aus zu verzichten, wird nicht entsprochen

1.12. zehn wortgleiche Stellungnahmen von Bürgern (Stellungnahmen Nrm. 8-17)

(Stellungnahmen vom 18.-31.10.2013)

1.12.1. Der Forderung nach einer Gliederung des Baukörpers wird entsprochen. Durch die geplante Fassadengestaltung und Höhenstaffelung mit zwei bis drei Geschossen wird der Baukörper entlang der Erper Straße ausreichend gegliedert. Die geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Erper Straße trägt zudem zum Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm bei, da das Lärmgutachten eine Überschreitung der Orientierungswerte nachts nachgewiesen hat.

1.12.2. Der Anregung nach Reduzierung der Geschossigkeit wird nicht gefolgt.

1.12.3. Der Anregung, über die Straße "Am Kellergraben" Zufahrten zu Tiefgaragen auszuschließen, wird nicht entsprochen.

1.12.4. Der Anregung nach Einhaltung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete wird nicht gefolgt.

1.12.5. Der Anregung nach Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird nicht gefolgt.

1.12.6. Der Anregung, eine Überschreitung der Baugrenzen auch für untergeordnete Gebäudeteile auszuschließen, wird nicht gefolgt.

1.12.7. Die von einem Einwender geforderte Zufahrt, Park- und Wendemöglichkeit - lediglich für Anwohner der Straße Im Kellergraben - kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

II. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 163, E. - Lechenich, Erper Straße, wird gemäß §§ 2 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung, und § 86 Abs.1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255) in der zuletzt gültigen Fassung, sowie i.V.m. §§ 7 und 41 Abs.1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der zuletzt gültigen Fassung, einschließlich der unter I. beschlossenen Ergänzung als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Begründung:

Zu I.

Der Rat der Stadt Erftstadt hat in seiner Sitzung am 29.03.2011 (s. V 76/2011) den Bebauungsplan Nr. 163, E. - Lechenich, Erper Straße zur Aufstellung beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Bürgerversammlung am 22.01.2013 statt (Niederschrift siehe Anlage), die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand am 16.04.2013 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.10.2013 bis einschließlich 07.11.2013 statt.

Zu I.1.1.

Da die Bebauung prinzipiell auch in Abschnitten erfolgen und in mehrere unabhängige Gebäude aufgeteilt werden kann, müssen Zufahrten zu den in den Tiefgaragen liegenden Stellplätzen von der Erper Straße aus an drei Stellen möglich sein. Die Verkehrsbelastung der L 162 ist mit ca. 3300 Fahrzeugen am Tag sehr gering und als innerörtliche Straße grundsätzlich anbaubar. Zudem sind derzeit bereits vier Zufahrten auf dem betroffenen Abschnitt der Erper Straße vorhanden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Zu I.1.2.

Innerörtliche Straßen werden in der Stadt Erftstadt generell nicht eingefriedet.

Zu II.2.1.

Da die Bebauung prinzipiell auch in Abschnitten erfolgen und in mehrere unabhängige Gebäude aufgeteilt werden kann, müssen Zufahrten zu den in den Tiefgaragen liegenden Stellplätzen von der Erper Straße aus an drei Stellen möglich sein. Die Verkehrsbelastung der L 162 ist mit ca.

3300 Fahrzeugen am Tag sehr gering und als innerörtliche Straße grundsätzlich anbaubar. Zudem sind derzeit bereits vier Zufahrten auf dem betroffenen Abschnitt der Erper Straße vorhanden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Zu II.2.3.

Innerörtliche Straßen werden in der Stadt Erfstadt generell nicht eingefriedet.

Zu II.4.1.

Der Anschluss an das bestehende Wohngebiet wird erreicht, indem im hinteren Bereich des Grundstückes freistehende Häuser realisiert werden sollen. Entlang der Erper Straße ist ein geschlossener Bauriegel vorgesehen, der über die geschlossene Bauweise festgesetzt wird. Die gewählte Baustruktur entlang der Erper Straße soll zum einem zum Lärmschutz und zur Adressbildung des Plangebietes beitragen, zum anderen entlang der Erper Straße Raum für das Allgemeine Wohngebiet ergänzende Nutzungen schaffen. Durch die Gliederung der Fassaden und die geplante Höhenstaffelung mit zwei bis drei Geschossen insbesondere entlang der Erper Straße, wird die Baustruktur insgesamt aufgelockert.

Zu II.4.2.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 10 - 13 m ermöglichen zwei bis drei Geschosse entlang der Erper Straße und zwei Geschosse im hinteren Bereich des Plangebietes, jeweils zuzüglich eines weiteren Geschosses, das nur maximal $\frac{3}{4}$ der Fläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen darf (Staffel- oder Dachgeschoss). Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an den Gesamthöhen der höchsten Gebäude im Umfeld des Plangebietes und sind somit verträglich.

Zu II.4.3.

Es wird festgesetzt, dass Baugrenzen durch Terrassen überschritten werden dürfen. Untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Terrassen, Balkone, Erker, Altane und Loggien sind innerhalb der Baufenster zu errichten, die hierzu ausreichend großzügig gefasst wurden. Zur Realisierung der geplanten Bebauung wird zusätzlich geregelt, dass die festgesetzten Baugrenzen im ersten und dritten Obergeschoss um bis zu einen Meter und im zweiten Obergeschoss um bis zu zwei Meter überschritten werden dürfen. Diese Festsetzung ermöglicht Spielräume im Rahmen der späteren Architekturplanung, die ein Vorspringen der oberen Geschosse entlang der Straßen „In der Komm“ und „Erper Straße“ vorsieht.

Zu II.4.4.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Von dieser Regelung soll bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans Gebrauch gemacht werden, da die Voraussetzungen zur Anwendung dieser Regelung durch die Unterbauung des Grundstücks mit Tiefgaragen und die Freiflächengestaltung gegeben sind. Zudem ist der Versiegelungsgrad im Vergleich zum Grad der Versiegelung im Bestand nicht erhöht.

Zu II.4.5.

Die genaue Lage und Ausgestaltung der Tiefgarage ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Im Rahmen einer späteren, möglichen Aufteilung des Plangebietes in mehrere Einzelgrundstücke, könnten auch einzelne Tiefgaragen pro Grundstück entstehen, um die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen und die Erschließung zu sichern. Aus diesen Gründen sind daher ein Ausschluss von Tiefgarageneinfahrten im Bereich der Straße im Kellergraben und verkehrstechnische Regelungen innerhalb der Tiefgarage (z.B. Beschilderung) nicht möglich. Dieser Sachverhalt war zur Bürgerversammlung noch nicht bekannt. Die Anzahl von maximal 16 möglichen Stellplätzen stellt jedoch sicher, dass die zusätzliche Belastung der Wohnstraßen von den Bewohnern kaum zu bemerken sein wird.

Zu II.5.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 10 - 13 m entsprechen überwiegend der Bestandsbebauung im Umfeld des Plangebietes. Die obersten Geschoss sollen dabei nur $\frac{3}{4}$ des darunter liegenden Geschosses aufweisen, sodass nur zwei bzw. drei Vollgeschosse zuzüglich eines Staffel- oder Dachgeschosses entstehen werden. Eine Störung des Gesamtbildes ist daher nicht zu erwarten.

Zu II.6.1

Die Bereitstellung von Flächen für Geschosswohnungsbau dient dem Wohl der Allgemeinheit, dadurch wird verschiedensten gesellschaftlichen Gruppen ermöglicht, in attraktiver innenstadtnaher Lage zu wohnen; auch Gruppen, denen die Miete oder der Erwerb eines frei stehenden Einfamilienhauses nicht möglich ist. Die verdichtete Bauweise in innenstadtnaher Lage ermöglicht es einer großen Anzahl zukünftiger Bewohner zudem, ihre alltäglichen Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückzulegen, und somit störenden Autoverkehr zu vermeiden, was sich ebenfalls allgemeinwohlfördernd auswirkt. Die Planung entspricht auch nicht in erster Linie den Wünschen von Investoren, sondern wird von der Mehrheit des Rats der Stadt Erfstadt unterstützt, da es als allgemeines Interesse angesehen wird, Wohnraum in angemessener Zahl für breite Bevölkerungsschichten errichten zu können und die Einwohnerzahl der Stadt Erfstadt auf einem stabilen Niveau zu halten.

Die festgesetzten Baugrenzen, ihre Überschreitungsmöglichkeiten, die Gebäudehöhen und die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl bilden die rechtliche Grundlage, in der Gebäude errichtet werden können. Zudem stellen die Regelungen sicher, dass sich die geplanten Gebäude in das Umfeld einfügen (siehe Punkt I.4.1 -I.4.3).

Die Überschreitung der Grundflächenzahl wird dadurch begründet, dass eine hohe Nachfrage nach Geschosswohnungen im Ortsteil Lechenich besteht und das Plangebiet eine von wenigen Flächen ist, die für eine verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungen in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt verfügbar ist.

Durch die Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan als Mischgebiet, in welchen die Grundflächenzahl von 0,6 üblich ist, ist eine hohe Dichte an diesem Standort planerisch vorgegeben. Die gemischte Bauweise erstreckt sich als Darstellung im Flächennutzungsplan vom Kern der Innenstadt bis über das Plangebiet hinaus, von der Innenstadt bis zum östlichen Rand des Plangebiets sind derartige städtebauliche Dichten bereits umgesetzt. In Mischgebieten führt eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, folglich gilt dies auch für allgemeine Wohngebiete mit erhöhten Dichten. Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes anstatt eines Mischgebiets ergibt sich durch die Planung eine geringere Nutzung und somit Beeinflussung der Umgebung, als es aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelbar wäre.

Zudem ist durch die unmittelbare Nähe des Plangebiets zum landschaftlichen Freiraum, welcher als Landschaftsschutzgebiet dauerhaft gesichert ist, sowie durch die Festsetzung der Begrünung der Tiefgaragenflächen eine ausreichende Versorgung von Mensch und Umwelt mit Grün- und Freiflächen gewährleistet.

Zu II.6.2

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird lediglich ein Rahmen vorgegeben, indem künftige Gebäude errichtet werden können. Die Einhaltung der erforderlichen Abstandflächen gemäß Bauordnung NRW wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren überprüft. Eine „Zerfledderung“ der Straßenflucht entsteht nicht, im Gegenteil, es wird die derzeit vorhandene Uneinheitlichkeit der Straßenfront ein zurückgefahren. Dass die Straßenfront im Plangebiet dichter an der Straße steht als weiter südlich, kann auch durch den im Flächennutzungsplan dargestellten

Bereich mit gemischter Bauweise begründet werden. Für das südlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück an der Erper Straße sind zudem bereits ebenfalls Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzt, die mit 5m näher an der öffentlichen Verkehrsfläche der Erper Straße liegen als die behaupteten 10-15m. In Richtung der Lechenicher Innenstadt ergibt sich somit eine gestaffelte Heranrückung der Bebauung an den Straßenraum der Erper Straße, was städtebaulich begründbar und vertretbar ist.

Zu II.6.3.

Die Festsetzung der Fläche, auf der Tiefgaragen errichtet werden können, gibt noch nicht vor, dass tatsächlich auf dem gesamten Grundstück eine Tiefgarage errichtet werden muss. Es ist auch möglich mehrere Tiefgaragen zu errichten, eine Unterbauung des öffentlichen Weges ist ebenfalls nicht zwingend vorgeschrieben. Im Falle einer Unterbauung des öffentlichen Weges sind öffentlich-rechtliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag), die auch die Folgekosten betreffen, vorgesehen. Die Festschreibung einer Durchwegung vom Kellergraben zur Erper Straße war ein Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Festsetzung als öffentlicher Fußweg sichert die langfristige Durchwegung. Der Weg wird durch den Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Stadt so geplant, dass eine attraktive Verbindung vom Kellergraben zur Erper Straße gewährleistet wird. Eine Verlängerung des Fußweges auf die vierfache Länge ist nicht zutreffend. Da zu erwarten ist, dass die Benutzer des Fußwegs in den meisten Fällen in Richtung der Lechenicher Innenstadt oder des gegenüberliegenden Discounters laufen, ergibt sich für die Gesamtstrecke der Durchquerung des Plangebietes eine Verlängerung des Weges um 6m (117 m gegenüber 111m im Bestand) Bei einer Gehgeschwindigkeit von 5 km/ handelt es dabei um einen Zeitverlust von lediglich 4,32 Sekunden.

Zu II.6.4.

Die Festsetzung der Fläche, auf der Tiefgaragen errichtet werden können, gibt noch nicht vor, dass tatsächlich auf dem gesamten Grundstück eine Tiefgarage errichtet werden muss. Es ist auch möglich mehrere Tiefgaragen zu errichten, eine Unterbauung der öffentlichen Verkehrsflächen an der Erper Straße und entlang der Straße „In der Komm“ ist ebenfalls nicht zwingend vorgeschrieben. Im Falle einer Unterbauung der öffentlichen Flächen sind öffentlich-rechtliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag), die auch die Folgekosten betreffen, vorgesehen.

Zu II.6.5.

Die Feuerwehr hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken geäußert. Die Planung der Rettungswege ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird im Baugenehmigungsverfahren abgehandelt

Zu II.6.6.

Die genaue Lage und Ausgestaltung der Tiefgarage ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Im Rahmen einer späteren, möglichen Aufteilung des Plangebietes in mehrere Einzelgrundstücke, könnten auch einzelne Tiefgaragen pro Grundstück entstehen, um die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen und die Erschließung zu sichern. Aus diesen Gründen sind daher ein Ausschluss von Tiefgarageneinfahrten im Bereich der Straße Im Kellergraben und verkehrstechnische Regelungen innerhalb der Tiefgarage (z.B. Beschilderung) nicht möglich. Dieser Sachverhalt war zur Bürgerversammlung noch nicht bekannt. Die Anzahl von maximal 16 möglichen Stellplätzen stellt jedoch sicher, dass die zusätzliche Belastung der Wohnstraßen von den Bewohnern kaum zu bemerken sein wird.

Zu II.7.2.

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an der Bestandsbebauung. Eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses ist nur unmittelbar und nur in Teilen an der Erper Straße vorgesehen, sodass sich die Planung ins Umfeld einfügen wird. Eine Gliederung des Baukörpers ist durch die festgesetzte Unterteilung in II- und III-geschossige Abschnitte gegeben.

Von der Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technische Anlagen geht ebenfalls keine Störung des Umfeldes aus, da sich das zulässige maximale Maß der Überschreitung nach dem Abstand der Anlage zur Gebäudefassade bemisst, was die Sichtbarkeit dieser Anlagen reduziert.

Zu II.7.3

Eine Zufahrt zum Plangebiet über die Straße Im Kellergraben kann zum derzeitigen Planungsstand nicht ausgeschlossen werden (siehe Ausführungen I.4.5.), sodass ein Ausschluss von Zufahrten nicht erfolgen kann. Durch die entstehenden Mehrverkehre im Tagesverlauf sind keine negativen Wirkungen auf die übrigen Verkehrsträger zu erwarten.

Zu II.7.4

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden (siehe Punkt I.4.4). Die Überschreitung wird durch die Anlage der Stellplätze in Tiefgaragen und der Freiflächengestaltung ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Zu II.7.5

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind entsprechend des §4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese sich in die Eigenart des Gebietes einfügen und keine störenden Wirkungen zu erwarten sind.

Zu II.7.6

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien etc. ist nicht vorgesehen. Die Baugrenzen sollen lediglich durch Terrassen überschritten werden können. Daneben ist im Bereich der Erper Straße eine Überschreitung im ersten und dritten Obergeschoss um bis zu einen Meter und im zweiten Obergeschoss um bis zu zwei Meter geplant. Die festgesetzten Baugrenzen und ihrer Überschreitungsmöglichkeiten bilden zusammen mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl den rechtlichen Rahmen in dem Gebäude errichtet werden können. Die Erfüllung der Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die maximal mögliche Bebauungstiefe wird daher nicht unbedingt ausgeschöpft werden können.

Zu III: Nach der erfolgten Abwägung der in der Offenlage vorgetragenen Stellungnahmen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange kann der Bebauungsplan Nr. 163, E. – Lechenich, Erper Straße, nunmehr als Satzung beschlossen werden.

(Erner)