

Begründung

Bebauungsplan Nr. 15A
Erftstadt-Liblar
Tannenweg

- BEGRÜNDUNG -

Inhaltsübersicht

- 1. Ausgangslage**
- 2. Planungsziel**
- 3. Plangebietsbeschreibung**
- 4. Planungsvorgaben**
- 5. Äußere Erschließung, Ver- und Entsorgung**
- 6. Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB**
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der Gebäude**
 - 6.3 Öffentliche Verkehrsflächen**
 - 6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 - 6.5 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen**
 - 6.6 Private Grünfläche**
- 7. Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 BNatSchG und § 4 LG NW**
- 8. Rechtsverbindliche Festsetzungen gem. § 81 BauO NW**
 - 8.1 Fassadengestaltung, Traufhöhe und Einfriedung**
- 9. Flächenbilanz**
- 10. Bodenordnung, Durchführungskosten**

1. Ausgangslage

Der Beschluß des Rates der Stadt Erfstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 08.03.1994. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 10.03.1994 bis 12.04.1994 statt. Der Beschluß über die Offenlage gem. § 2 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I.S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466), erfolgte in Verbindung mit §§ 1 und 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).

2. Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15A sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des dringend benötigten Wohnraums, vor allem für die örtliche Bevölkerung, geschaffen werden. Der Bedarf für den Bebauungsplan orientiert sich dabei an dem von den betroffenen Grundstückseigentümern und ortsansässigen Bürgern bekundeten Bedarf an Baugrundstücken.

Darüber hinaus besteht im gesamten Stadtgebiet eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Alleine der Stadtverwaltung Erfstadt liegen zur Zeit ca. 170 Bewerbungen (ohne die Bewerbungen für ein bestimmtes Baugebiet) auf ein städtisches Baugrundstück vor. Da davon auszugehen ist, daß die Nachfrage nach Grundstücken auf dem freien Markt wesentlich höher sein wird als Bewerbungen bei der Stadt vorliegen, ist auch in der Stadt Erfstadt von einem dringenden Bedarf bzw. von einem Defizit an Wohnbaugrundstücken auszugehen.

Der örtlichen Siedlungsstruktur entsprechend sollen Baugrundstücke für die Errichtung einer Einfamilienhausbebauung geschaffen werden. Dabei stellt die städtebauliche Gestaltung einer an den heutigen Bedürfnissen orientierten Bebauung und deren Einbindung in das vorhandene Stadtbild, die wesentliche Zielsetzung dar.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Südosten des Siedlungsschwerpunktes Liblar mitten im vorstehenden Wohngebiet. Es umfaßt im wesentlichen eine Bautiefe nördlich des Tannenweges einschließlich einer Baulückenschließung am Schlunkweg. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1000 zu entnehmen.

Es ist ein nach Südosten abfallendes Gelände, das kleingärtnerisch oder als Pferdekoppel genutzt wird.

4. Planungsvorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als "Wohngebiet" dargestellt.

Die von Norden an das Plangebiet angrenzende vorhandene Bebauung entlang des Schlunckweges ist zweigeschossig und wird mit Ausnahme eines Cosmeticsalon ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Bei der gegenüberliegende Bebauung am Tannenweg handelt es sich um eine zweigeschossige ehemalige Kleinsiedlungsanlage mit relativ großen Grundstücken.

5. Äußere Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die **äußere Anbindung** des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist durch die unmittelbare Anbindung des Tannenweges an den Schlunckweg (Kreisstraße 45) sichergestellt.

Die Versorgung mit **Elektrizität** und die Anbindung an die **zentrale Wasserversorgung** ist gewährleistet.

Sowohl die **Entwässerung** der belastete Abwässer als auch das unverschmutzte Niederschlagwasser erfolgte über die vorhandene Kanalisation in die städtische Zentralkläranlage. Es soll jedoch angestrebt werden, daß unbelasteten Oberflächenwässer (z.B. Dachflächenwasser) auf den Grundstücken zu sammeln, einer Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) und/oder einer Versickerung zuzuführen. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Maßnahmen sind mit der seit 29.07.1992 rechtskräftigen Änderung der Abwassersatzung der Stadt Ertstadt vereinbar und entsprechen den Vorgaben der Stadtwerke Ertstadt.

6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (Wohngebiet) und der benachbarten Nutzung (überwiegend Wohnen) wird als **"Art der baulichen Nutzung"** "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Das **"Maß der baulichen Nutzung"** ergibt sich aus der Zielsetzung der Planung und wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossigkeit sowie die Begrenzung der First-, Sockel- und Drempehhöhe der baulichen Anlagen bestimmt. Um die Bodenversiegelung soweit wie möglich einzuschränken wird bei der GRZ von den Höchstwerten des § 17 BauNVO abgewichen. Bei den größeren Grundstücken wird eine Grundflächenzahl von 0,30 und bei den kleineren Grundstücken von 0,35 festgelegt. Aus gleichem Grund wird die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf

max. 25 % begrenzt. Entlang des Tannenweges ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Die geplante Bebauung entlang des Schlunckweges soll, angepaßt an die vorhandene Bebauung, zweigeschossig werden. Damit entsprechend der Planzielsetzung eine städtebaulich weitgehend einheitliche und den angrenzenden Häusern angepaßte Bebauung entsteht, wird eine Beschränkung der First-, Sockel- und Drempelhöhe vorgenommen. Die festgesetzte Sockel- und Firsthöhe richtet sich dabei an die vorhandene umliegende Bebauung und läßt genügend Spielraum für einen Dachgeschoßausbau.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung der Gebäude

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend wird eine **"Einzel- oder Doppelhausbebauung"** in **"Offener Bauweise"** festgesetzt.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze liegen mehrere schmale Grundstücke, die mit einem freistehenden Einfamilienhaus oder einer Doppelhaushälfte nicht bebaubar sind. Die Festsetzung der bebaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise dieser Grundstücke wurde deshalb so gewählt, daß mit Ausnahme von zwei Grundstücken jeder Grundstückseigentümer unabhängig vom Nachbarn die Möglichkeit erhält, bauen zu können.

Mit der vorgegebenen Stellung der Gebäude - durch die Festsetzung der **"Firstrichtung"** - soll eine sich städtebaulich einfügende und raumschließende bzw. raumbildende Bebauung erreicht werden. Die gewählte Firstrichtung, die eine traufenständige Bebauung vorsieht, orientiert sich dabei an den vorhandenen Häusern am Schlunckweg. Zusammen mit den z.T. durchgehenden **"Bau-fenstern"** ermöglicht die traufständige Bebauung darüber hinaus eine ökologisch orientierte und der Nachfrage entsprechende kleine Grundstücksteilung.

Die bebaubare Grundstücksfläche wird in diesem Plan ausschließlich durch die **Baugrenze** bestimmt. Sie ist so festgesetzt, daß die Anwendung verschiedener Hausgrundrisse möglich ist.

6.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Als **"Öffentliche Verkehrsfläche"** festgesetzt wird, der die Grundstücke erschließende und bereits vorhandene Tannenweg. Der Tannenweg ist zur Zeit ca. 8,5 m breit (als Katastergrenze) und soll auf 6,5 m verschmälert werden.

Darüberhinaus wird eine öffentliche Verkehrsfläche als Stichweg mit Wendemöglichkeit für die Erschließung der südöstlichen Grundstücke festgesetzt.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit einem **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** versehene Fläche (Stichweg) im südosten des Plangebietes dient der Erschließung der südwestlich von der Fläche liegenden Grundstücke. Ziel dieser Maßnahme ist es, die Erschließungskosten und die Unterhaltung unmittelbar den Anliegern zu übertragen und somit den Anteil an öffentlicher Verkehrsfläche auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Das ausgewiesene **"Leitungsrecht"** in der Mitte des Plangebietes dient der Ver- und Entsorgung der entlang des Schlunkweges geplanten Bebauung. Eine Ver- und Entsorgung über den Schlunckweg ist nicht möglich, da auf der Grundstücksfläche zwischen Straße und bebaubarer Grundstücksfläche tektonischen Störungen auftreten, die zur Beschädigung der Leitungen führen würden. Die Trasse ist aus Gründen der Unterhaltung von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6.5 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Nordosten des Plangebietes sind zwei Flächen als "Fläche die von der Bebauung freizuhalten ist" festgesetzt.

Nach Aussage der Rheinbraun AG werden die beiden Grundstücke im Nordosten von einer bewegungsaktiven tektonischen Störung gekreuzt. Im Verlauf dieser tektonischen Störung treten unterschiedliche bauwerksschädigende Bodenbewegungen auf. Innerhalb dieses Bereiches ist jegliche Neubebauung zu untersagen. Das gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 und § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung. Die Fläche in der Mitte des Plangebietes ist dementsprechend als Gartenfläche (nicht überbaubarer Grundstücksfläche) und als Zufahrt für die geplante Bebauung südlich dieser Fläche vorgesehen. Die andere Fläche wird zur Zeit als Pferdekoppel genutzt und wird demzufolge als "Private Grünfläche" festgesetzt (siehe Pkt. 6.6).

6.6 Private Grünfläche

Bei der Privaten Grünfläche handelt es sich um eine Pferdekoppel (s. 6.5), die im nördlichen und östlichen Randbereich mit Gebüsch aus heimischen Arten dicht bewachsen ist. Eine Bebauung kommt wegen den tektonischen Störungen (siehe Pkt. 6.5) nicht in Betracht. Da der Gehölzbestand bzw. die Gesamtfläche aus ökologischer Sicht jedoch erhaltenswert ist, bietet sich eine Ausweisung als Private Grünfläche an. Mit dieser Festsetzung wird der Erhalt des Gehölzbestandes sichergestellt und die derzeitige private Nutzung weiterhin ermöglicht.

7. Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 BNatSchG und § 4 LG NW

In dem nachfolgenden ökologischen Fachbeitrag sind die das Plangebiet betreffenden ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten dargestellt, die Eingriffe bewertet und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt.

Danach sind insgesamt 12679 qm an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei einer Wertigkeit von 5 erforderlich.

Diese teilen sich auf in den Ausgleich für die Wohnbebauung: 12472 qm (5) und den Ausgleich für die Öffentliche Verkehrsflächen: 207 qm (5).

Diese durch den Eingriff der Bebauung erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können nur teilweise durch Maßnahmen auf den Baugrundstücken kompensiert werden (9495 qm (3) oder 5697 qm (5)). Zusätzliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen jedoch innerhalb des Bebauungsplanes nicht zu Verfügung. Dieser Kompensationsdefizit (6775 qm (5)) soll durch die Aufforstung einer landwirtschaftlichen Fläche außerhalb des Plangebietes im Süden des Stadtteiles (an der Gemeindeverbindungsstraße) ausgeglichen werden. Hierzu wird die Stadt mit allen Grundstückseigentümern, deren Grundstück unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplan bebaubar sind, vor dem Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung einen städtebaulichen Vertrag (Vertrag gem. § 6 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch) abschließen.

Die auf den Baugrundstücken konkret durchzuführenden Maßnahmen sind in den "Textlichen Festsetzungen" des Bebauungsplanes festgesetzt.

Auch für die Kompensation der festgesetzten "Öffentlichen Verkehrsfläche" (207 qm (5)) stehe im Plangebiet keine Fläche zu Verfügung. Die Kompensation hierfür soll ebenfalls im Süden des Stadtteils unmittelbar im Anschluß an die Ersatzmaßnahme für die Bebauung erfolgen.

Die Angaben über die festgesetzte Art der Kompensation sind verbindlichen Grundlage und Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen.

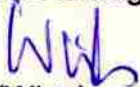
Der Bebauungsplan Nr. 15A, Erftstadt-Liblar, Tannenweg, hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch vom 18.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der Zeit vom ~~1.3.95~~ bis einschließlich ~~31.3.95~~ öffentlich ausgelegen.

Die Kosten für die Ersatzmaßnahmen der "Wohnbebauung " werden mit städtebaulichen Verträgen (s.Pkt. 7) erhoben.

Erftstadt, den 7.4.1995

DER STADTDIREKTOR

Im Auftrag


(Wirtz)