

Begründung

Bebauungsplan Nr. 38
Erftstadt-Erp
Abt-Horchem-Straße

BEGRÜNDUNG:

1. Allgemeine Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 38 hat zum Ziel, entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen eine geordnete bauliche Entwicklung im östlichen Ortsrandbereich des Stadtteils Erp zu gewährleisten.

Damit soll gleichzeitig eine sinnvolle Abrundung des Stadtbildes im Anschluß an die freie Landschaft erreicht werden.

Geplant ist u.a. die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von Wohngebäuden sowie die Festsetzung eines zonierten Gewerbegebietes für die Ansiedlung bzw. Aussiedlung ansässiger Handwerks- und Gewerbebetriebe.

2. Einzelbegründungen

2.1 Planungsvorgaben

Planungsrechtliche Grundlage des Bebauungsplanes sind die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für den Bereich zwischen der Abt-Horchem-Straße und der B 265 Wohnbauflächen sowie für das nördliche Plangebiet gewerbliche Bauflächen vorsieht.

Der Randbereich des Bebauungsplangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes IV: Zülpicher Börde, der entlang der B 265 gem. § 26 (1) Nr. 1 Landschaftsgesetz eine beidseitige Baumpflanzung mit Linden festsetzt.

2.2 Altlasten und Bebaubarkeit

Im Plangebiet liegt nach den vorliegenden Unterlagen keine Altlast bzw. Altablagerung; im Altlastenkataster des Erftkreises wird kein Hinweis aufgeführt.

In Teilbereichen ist mit humosen Böden von wechselnder Mächtigkeit und Tragfähigkeit zu rechnen; daher können besondere Maßnahmen zur Gründen von Bauwerken erforderlich sein.

2.3 Geplante Bebauung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und der Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Dazu ist entsprechend der beabsichtigten Nutzung für die Neubaugebiete "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die entlang der Abt-Horchem-Straße und der geplanten Neuerschließung vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer für Wohnzwecke ausreichenden Bautiefe festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist zur Begrenzung der Höhenlage angrenzend an die freie Landschaft auf eine eingeschossige Bauweise beschränkt. In Teilbereichen wird zudem eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen, um auch den Mehrfamilienhausbau, für den ein dringender Bedarf im gesamten Stadtgebiet besteht, zu ermöglichen.

Grundsätzlich ist im gesamten Plangebiet eine nicht verdichtete Wohnbebauung mit flächenmäßig großen nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen.

Dazu ist auch im Bebauungsplan die Größe der Baugrundstücke mit mindestens 450 qm festgesetzt; diese Festsetzung entspricht zudem den erschließungstechnischen Forderungen aufgrund des Abflußbeiwertes von 0,4.

Bestimmt wird das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Geschossigkeit.

Die Grundflächenzahl orientiert sich dabei an den in § 17 Baunutzungsverordnung enthaltenen Maßvorgaben.

Die im Plangebiet zulässige Grundfläche gemäß § 19 Baunutzungsverordnung darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mehr als 20% überschritten werden.

Diese Festsetzung soll einer weitergehenden Bodenversiegelung entgegenwirken; bei einer festgesetzten Mindestgröße von 450qm der Baugrundstücke ergibt sich somit eine ausreichende Gesamtgrundfläche von 216 qm.

Bei der Geschoßflächenzahl wird von den in der BauNVO angegebenen Höchstwerten abgewichen.

Diese Abweichung bzw. Reduzierung entspricht den zulässigen Höchstwerten der BauNVO von 1977 / bzw. 1986 und bildet auf der Grundlage der erwünschten und dem Ortsbild entsprechenden aufgelockerten Bebauung am Ortsrand von Erp und im Zusammenhang mit den ökologisch erforderlichen Ausgleichsfestsetzungen auf den jewei-

ligen Baugrundstücken das städtebaulich vertretbare Höchstmaß der baulichen Ausnutzung.

Das im nördlichen Plangebiet festsetzte "Gewerbegebiet" hat als städtebauliches Ziel die Aufgabe, sowohl den im Ortskern vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben, eine Aussiedlungsmöglichkeit zu bieten, als auch Betriebsneugründungen zu ermöglichen.

Die Art der baulichen Nutzung ist dabei aufgrund der Nachbarschaft zum "Allgemeinen Wohngebiet" eingeschränkt bzw. zonierte. Dazu sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 31.03.1990 (s. Anlage zur Begründung) allgemein ausgeschlossen.

Weiterhin sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher nicht zulässig; Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsstätten sollen grundsätzlich nicht in die an den Ortsrändern gelegenen Gewerbegebieten angesiedelt werden. Als Ausnahme davon sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen dann zulässig, wenn die für den Verkauf an letzte Verbraucher bestimmte Ware aus eigener Herstellung stammt.

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung ist durch die vorgesehene Zonierung des Gewerbegebietes, den relativ großen Abstand und der festgesetzten Anpflanzungsfläche (Ausgleichsfläche) ausgeschlossen.

Entlang der Friesheimer Straße ist für einen Teilbereich der Altbebauung "Dorfgebiet" festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der in Teilgebieten tatsächlich vorhandenen Art der baulichen Nutzung; zudem deckt sich diese Festsetzung mit der Neufassung der Dorfgebietsvorschrift in der Baunutzungsverordnung, wonach der Anwendungsbereich dieser Vorschrift erweitert wurde und das Nebeneinander von Wohnnutzung, Handwerk, gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung als gleichberechtigte Nutzungsarten bestimmt sind.

Die Festsetzung "Dorfgebiet" kann als entwickelt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gelten, der für diesen Bereich nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (§ 1 (1) Baunutzungsverordnung) "Wohnbauflächen" darstellt.

Die Grundzüge der Planung bleiben im Bebauungsplan gewahrt, auch wenn, wie im vorliegenden Fall, von der Darstellung "Wohnbaufläche" im begrenzten Umfang abgesehen wird; dieses geringfügige Abweichen läßt weder eine quantitative noch eine qualitative Verschiebung der Bauflächen erkennen, welche dem Flächennutzungsplan derart widersprechen könnte, daß diese Festsetzungen als nicht entwickelt anzusehen wären.

Zudem erfaßt der Begriff "entwickeln" nicht nur die Ausfüllung des groben Flächennutzungsplan-Rasters mit genaueren Festsetzungen, sondern ermöglicht darüber hinaus, innerhalb des durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Rahmens eigenständig zu planen.

Der von der Festsetzung "Dorfgebiet" erfaßte landwirtschaftliche Betrieb (Friesheimer Str. 17) ist von seiner Nutzungsstruktur vereinbar mit der angrenzenden Nutzung "Allgemeines Wohngebiet". Zudem ist der Betriebsinhaber in die Vorentwurfsplanung einbezogen worden, so daß als Ergebnis dieser Planung für die an der Hofstelle angrenzenden und bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt ist.

2.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist von der Luxemburger Straße, der Friesheimer Straße und von der Abt-Horchem-Straße erschlossen. Über die Friesheimer Straße und die Luxemburger Straße findet der Anschluß an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (B 265) statt. Das innere Erschließungssystem sieht die Trennung des gewerblichen Verkehrs von dem des Wohngebietes vor.

Danach erfolgt die Erschließung des Wohngebietes von der Abt-Horchem-Straße über eine Wohnstraße in Ringform sowie über den vorhandenen Weg an der Friesheimer Straße.

Die Erschließung des Gewerbegebietes wird mit einer Stichstraße von der Luxemburger Straße vorgesehen.

Die Verkehrsflächen innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" sind als verkehrsberuhigte Mischflächen geplant.

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Erfstadt angeschlossen. Die Versorgung mit Elektrizität ist sichergestellt; dazu sind in Absprache mit dem Versorgungsträger zwei Flächen für Transformatorenstationen festgesetzt. Die Entwässerung erfolgt in die städtische Zentralkläranlage.

2.5 Vorhandene Waldfläche

Entsprechend den Anregungen des Staatl. Forstamtes Ville als Untere Forstbehörde ist der im nördlichen Planbereich vorhandene Baumbestand als "Waldfläche" festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen niedrig wachsenden Vegetation (Baum- und Strauchanpflanzung), s. ökologischer Fachbeitrag wird auf den gemäß Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.07.1975 (Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben) in Nr. 4 geforderten Abstand zwischen der festgesetzten gewerblichen Baufläche und dem Wald verzichtet.

Ein Abstand von 10-15 m wird daher als ausreichend angenommen.

2.6 Lärmschutz

Das Plangebiet wird von der Umgehungsstraße B 265 tangiert.

Aufgrund einer gutachterlichen Stellungnahme für den südlich des Planbereiches angrenzenden Abschnitt der B 265 (BP Nr. 39) liegen detaillierte Planungsaussagen zur Verkehrsgeräuschsituation vor. Diese Untersuchung (s. Anlage zur Begründung) ist unmittelbar übertragbar auf das Plangebiet des BP Nr. 38.

Entsprechend ist daher ein aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwall) und passiver Schallschutz (Schallschutzdämmung der Wohngebäude bis zu einem Abstand von 120 m zur B 265) festgesetzt.

Der Lärmschutzwall ist in einer Höhe von 3 m als Fläche für eine Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Als passiver Lärmschutz wird gem. DIN 4109 ein erforderliches Schalldämm-Maß von 35 dB als Luftschalldämmung von Außenteilen für Wohnräume festgesetzt.

2.7 Einfriedungen

Im Plangebiet sind Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften gem. § 81 der Bauordnung NW enthalten.

Das äußere Erscheinungsbild der Grundstücke erfordert eine einheitliche Regelung über die Einfriedungen; dazu sind auch Vorschriften über die Abgrenzung der Grundstücke (Einfriedung) zur freien Landschaft hin notwendig.

Diese Festsetzungen ergeben zusammen mit den durch den ökologischen Fachbeitrag vorgeschriebenen Grundstücksanpflanzungen ein insgesamt ausgewogenes städtebauliches Bild des Planbereiches.

Die Wohnstraßen - durchweg mit verminderten Aufbauquerschnitt - sollen nicht durch feste (massive) Einfriedungen eingeengt werden. Daher sind an öffentlichen Verkehrsflächen Hecken allgemein erwünscht (Drahtzäune erst dahinter).

3. **Belange des Natur- und Landschaftsschutzes - ökologischer Fachbeitrag -**

Im nachfolgenden ökologischen Fachbeitrag sind die mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe und deren Kompensation dargestellt. Die im BP festgesetzte Grünflächen (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft) dienen entsprechend dem Fachbeitrag dem Ausgleich der durch die Eingriffe festgelegten Einwirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt.

Darüber hinaus sind für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der festgesetzten Wohn- und Gewerbegebiete Anpflanzungen vorgeschrieben.

Die Angaben über die Art und den zeitlichen Ablauf der Kompensation auf diesen Flächen sind verbindliche Grundlage und Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen.

GESCHHE! 14.7.93
Der Regierungspräsident Köln

I. A. J. M.