

Begründung

Bebauungsplan Nr. 66A - 1. Änderung
Erftstadt-Köttingen
Max-Liebermann-Straße

BEGRÜNDUNG:**1. Ausgangslage**

Der Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 29.10.1996. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom 03.02.1997 bis zum 14.03.1997. Die vorzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde als Bürgerversammlung am 04.03.1997 durchgeführt.

2. Planungsziel

Mit der Planung sollen auf der Grundlage einer städtebaulich abgestimmten Gesamtkonzeption die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung in diesem Bereich geschaffen werden, wobei die wesentlichen Planungsziele die Integration der geplanten mehrgeschossigen Wohnbebauung entlang der Peter-May-Straße in das bisherige Siedlungsbild und die zusätzliche Anbindung der Franz-Marc-Straße an die Paul-Klee-Straße sind.

3. Plangebietsbeschreibung

Der Planbereich umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 66 A zwischen der Franz-Marc-Straße, Paul-Klee-Straße und Peter-May-Straße in Erftstadt-Köttingen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,80 ha.

4. Planungsvorhaben

Planungsrechtliche Grundlage des Bebauungsplanes sind die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich Wohnbauflächen vorsieht, sowie die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 A.

5. Altlasten und Bebaubarkeit

Im Plangebiet liegt nach den vorliegenden Unterlagen keine Altlast bzw. Altlagerung vor.

In Teilbereichen des Plangebietes ist mit humosen Böden zu rechnen; daher können besondere Maßnahmen zur Gründung von Bauwerken erforderlich sein.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und die Anbindung an die zentrale Wasserversorgung ist bzw. wird sichergestellt.

Gem. § 51 LWG (Landeswassergesetz) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder in ortsnahe Gewässer einzuleiten. Das Plangebiet liegt im genehmigten "Rahmenentwurf für die Mischwasserbehandlung im Einzugsbereich der Kläranlage Erftstadt-Köttingen". Gem. § 51 (4) LWG besteht in diesem Fall keine Verpflichtung zur Niederschlagsbeseitigung auf dem Grundstück, wenn der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Durch die begrenzte Plangebietsgröße und die städtebaulich gewünschte verdichtete Bauweise ist die Anlage einer Versickerungsmulde zur Entwässerung des auf Dachflächen und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers nicht vorgesehen. Für das Plangebiet ist die Entwässerung der Schmutz- und Regenwässer über den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen. Die Aufnahmekapazität der städtischen Zentralkläranlage ist dafür ausreichend.

7. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der benachbarten Nutzung wird im Plangebiet als "Art der baulichen Nutzung" ausschließlich "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Die ausnahmsweise in "Allgemeinen Wohngebieten" zulässigen Nutzungen, wie

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig Wohnen zuzulassen. Darüber hinaus sind für derartig flächenintensive Nutzungen (wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) und Nutzungen mit erhöhtem Kfz-Aufkommen in einem neu geplanten und räumlich begrenzten Wohngebiet keine geeigneten Standortvoraussetzungen gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Begrenzung der Firsthöhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Entsprechend § 17 BauNVO ist eine GRZ von 0,4 zulässig.

Je nach Bauweise ist eine zwei- bis maximal dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Die Beschränkung der Firsthöhe erfolgt, damit der Planzielsetzung entsprechend eine städtebaulich einheitliche, dem angrenzenden Wohngebiet angepasste Bebauung entsteht.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend wird "offene Bauweise" festgesetzt. Diese Festsetzung führt die vorhandene Bauweise des Wohngebietes fort.

7.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die äußere Anbindung erfolgt über den geplanten Kreisverkehr auf der Peter-May-Straße (L 163).

Die innere Haupteerschließung für die geplante Doppelhausbebauung erfolgt über die erste Querstraße mit einer Breite von 6,00 m und weiterführend über die westlich liegende Franz-Marc-Straße.

Die durch die Haupteerschließung nicht erreichbaren Plangebietsteile (Doppelhausbebauung) werden über weiter verkehrsberuhigte Querstraßen erschlossen. Sie dienen vorwiegend der Erschließung der Doppelhausbebauung und sollen als befahrbare Wohnwege ausgebaut werden.

Dagegen hat die Haupteerschließungsstraße die Funktion, den Verkehr von den Wohnwegen und der ihr unmittelbar zugeordneten Bebauung unmittelbar aufzunehmen und zügig abzuleiten.

Die Haupteerschließung sowie die Wohnwege werden als "Öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt.

Die geplante mehrgeschossige Wohnbebauung entlang der Peter-May-Straße wird zum einen durch einen Anschluss an die Haupteerschließung der Doppelhausbebauung und zum anderen durch eine Zufahrt von der Peter-May-Straße erschlossen.

7.4 Fläche für die Landwirtschaft

Die Festsetzung "Fläche für die Landwirtschaft" im Süden des Plangebietes ergibt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung.

7.5 Grünflächen

Die geplanten Grünflächen im Plangebiet sind als private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Abschirmung der Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen zur öffentlichen Verkehrsfläche und der Gestaltung des Einmündungsbereiches Peter-May-Straße/Paul-Klee-Straße.

7.6 Anpflanzen von Bäumen

Zur Gliederung der mehrgeschossigen Bebauung im Osten und zur Begrünung und Gestaltung der Verkehrsflächen werden Bäume mit ihrem jeweiligen Standort festgesetzt.

Von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist die Bepflanzung mit der Baumfestsetzung im Eingangsbereich des Wohngebietes. Mit dieser Grünfläche und der entsprechenden Großraumanpflanzung soll sowohl den verkehrstechnischen (Verkehrssicherheit) Erfordernissen als auch der stadtgestalterischen Notwendigkeit, die Eingangssituation des "Neubaugebietes" hervorheben und zu betonen, entsprochen werden.

7.7 Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen

Die privaten, gemäß BauO NW notwendigen Stellplätze werden in Form von Gemeinschaftsstellplätzen entlang der Verkehrsflächen angeordnet.

Die Gemeinschaftsgaragen bieten eine zusätzliche Park- bzw. Unterstellmöglichkeit für die PKW der Anwohner im Westen des Wohngebietes.

8. Ökologischer Fachbeitrag

Siehe Anlage

9. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NW

9.1 Einfriedungen

Die zu den Wohnwegen gelegenen Vorgärten sollen optisch in den Straßenraum einbezogen werden. Aus diesem Grunde ist die Errichtung von massiven Einfriedungen in diesem Bereich unzulässig.

Im Bereich der Hausgärten und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Höhe und die Einfriedungsmaterialart eingeschränkt, um eine wahrnehmbare gestalterische Qualität zu erhalten. Daher ist die ausschließliche Zulässigkeit der Einfriedungen nur in Verbindung mit Hecken festgesetzt.

9.2 Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Garagenaußenwände dient der Erreichung der gestalterischen Homogenität des Baugebietes.

9.3 Gemeinschaftsstellplätze

Als Witterungsschutz und als gestalterisches Element sind zur Stellplatzüberdachung extensiv begrünte Carports und begrünte Pergolasysteme zulässig.

9.4 Müllbehälter

Die gestalterische Einbindung der Müllstandplätze durch Wand- und Heckennischen wird festgesetzt, um die gestalterische Qualität zu verbessern.

10. Empfehlung

Es wird empfohlen, die unbelasteten Dachflächenwässer zur Brauchwassernutzung zu verwenden. Weiterhin wird empfohlen, Dächer unter 20° Dachneigung extensiv zu begrünen.

11. Kennzeichnung

Die Fa. Rheinbraun weist darauf hin, dass in einem Teil des Plangebietes humoses Bodenmaterial vorhanden ist.

Für diesen Bereich sind bei der Bebauung gegebenenfalls entsprechende bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich.

12. Hinweise

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln zu rechnen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu benachrichtigen.

Das Plangebiet liegt im Grundwassereinzugsgebiet des Wasserwerkes Dirmerzheim in der Wasserschutzzone III B.

13. Flächenbilanz

Plangebietsgröße	ca. 28790,90 m ²
Nettowohnbauland	ca. 21521,11 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 6437,29 m ²
Private Grünfläche	ca. 656,01 m ²
vorgesehene Wohneinheiten	ca. 150 m ²

14. Bodenordnung, Durchführungskosten

Eine Baulandumgehung gem. § 45 BauGB ist nicht erforderlich. Die Kosten für erforderliche Erschließungsmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften des BauGB (§§ 127 ff.) sowie nach den Maßgaben der Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Der Bebauungsplan Nr. 66 A, 1. Änderung, Erftstadt-Köttingen, hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), in der Zeit vom 13.10.1998 bis einschließlich 12.11.1998 öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 03.02.1999

DER STADTDIREKTOR

Im Auftrag

Wirtz

(Wirtz)