

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 66C  
Erftstadt-Köttingen  
Franz-Marc-Straße

## **STADT ERFTSTADT**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 66 C, ERFTSTADT-KÖTTINGEN, FRANZ-MARC-STRASSE**

#### **BEGRÜNDUNG:**

##### **1. ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE**

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 66 C HAT ZUM ZIEL, DIE BISHER IM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND IM BEBAUUNGSPLAN NR. 66 FESTGESETZTE "ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE" ENTSPRECHEND DEN NACHFOLGENDEN PLANUNGSVORGABEN STÄDTEBAULICH NEU ZU GLIEDERN.

ES SOLL DAMIT DIE PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNG FÜR DIE HERSTELLUNG EINER ÖFFENTLICHEN PARKANLAGE MIT EINEM BOLZPLATZ UND EINEM KINDERSPIELPLATZ GESCHAFFEN WERDEN; DES WEITEREN IST ENTLANG DER STRASSE IM LÄNGSBUSCH EINE GEMEINBEDARFSFLÄCHE VORGESEHEN FÜR DIE ERRICHTUNG EINES EVANGELISCHEN PFARRZENTRUMS (ZWECKBESTIMMUNG: KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN).

IM SÜDLICHEN PLANGEBIET IST DAZU, ANGEBUNDEN AN DIE FRANZ-MARC-STRASSE, EIN WA-GEBIET GEPLANT.

##### **2. EINZELBEGRÜNDUNGEN**

###### **2.1 PLANUNGSVORGABEN**

DER WIRKSAME FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SOWIE DER BISHER RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLAN NR. 66 SETZEN FÜR DAS PLANGEBIET BISHER "ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE" DAR. AUßERDEM LIEGT DAS PLANGEBIET IM BEREICH DER WASSERSCHUTZZONE III B.

IN EINEM NOCH AUFZUSTELLENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNGSVERFAHREN SOLLEN DARÜBER HINAUS DIE BISHERIGEN DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN SÜDWESTLICHEN BEREICH DES STADTTEILS KÖTTINGEN (ÜBERWIEGEND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE BISHER DARGESTELLT) DER MITTLERWEILE ÜBERWIEGEND VORHANDENEN NUTZUNG (WOHNBAUFLÄCHE) ANGEPAßT WERDEN.

###### **2.2 ALTLAST**

IM PLANGEBIET LIEGT NACH DEN VORLIEGENDEN UNTERLAGEN KEINE ALTLAST BZW. ALTABLAGERUNG VOR; IM ALTLASTENKATASTER DES ERFTKREISES WIRD KEIN HINWEIS AUFGEFÜHRT.

### **2.3 GEPLANTE BEBAUUNG**

IM PLANGEBIET IST DIE ERRICHTUNG EINES EVANGELISCHEN PFARRZENTRUMS MIT GEBÄUDEN UND EINRICHTUNGEN, DIE KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENEN, GEPLANT. DER BEDARF AN DIESEM "PFARRZENTRUM" IST AUS ÖFFENTLICHEM INTERESSE BEGRÜNDET UND SCHAFFT EINE SINNVOLLE ERGÄNZUNG DER BESTEHENDEN INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN IM STADTTEIL KÖTTINGEN. DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG IST DABEI AUF EINE II-GESCHOSSIGE BAUWEISE BEGRENZT, WOBEI BEI DEM GROßFLÄCHIGEN BAUGRUNDSTÜCK (CA. 2.000 QM) EINE GRUNDFLÄCHENZAHL VON 0,3 FESTGESETZT WIRD. DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND GROßZÜGIG VORGESEHEN; DAMIT SOLL EINERSEITS DER SPÄTEREN BAUPLANUNG EIN GRÖßTMÖGLICHER SPIELRAUM EINGERÄUMT WERDEN, ANDERERSEITS SOLLEN JEDOCH DURCH DIE MAßVORSCHRIFTEN WEITGEHENDE BODENVERSIEGELUNGEN VERMIEDEN WERDEN.

IM SÜDLICHEN PLANBEREICH IST ENTLANG DER FRANZ-MARC-STRABE EIN WA-GEBIET FESTGESETZT. DIE PLANUNG DIESER WOHNBAUGRUNDSTÜCKE BIETET SICH AUFGRUND DER VORHANDENEN ERSCHLIEßUNG SOWIE DER GEGENÜBERLIEGENDEN BEBAUUNG, AUCH ZUR VERMEIDUNG EINER EINSEITIG ANGEBAUTEN ERSCHLIEßUNG, AN. DIE BEABSICHTIGTE NUTZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE WIRD DAMIT NICHT BEEINTRÄCHTIGT. FÜR DIE WOHNBEBAUUNG IST EINE EINGESCHOSSIGE OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT. DARÜBER HINAUS IST DIE MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE FÜR DIE BAUGRUNDSTÜCKE MIT 600 QM FESTGESETZT. DIESE FESTSETZUNG ENTSPRICHT DEN ERSCHLIEßUNGSTECHNISCHEN FORDERUNGEN AUFGRUND DES ABFLUßBEIWERTES VON 0,25. BESTIMMT WIRD DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG DURCH DIE FESTSETZUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ: 0,4), DER GESCHOßFLÄCHENZAHL (GFZ: 0,5) UND DER GESCHOSSIGKEIT (I-GESCHOSSIG).

### **2.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE**

DIE FESTGESETZTE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE IST ZUM AUSBAU ALS PARKÄHNLICHE UND FUßLÄUFIG ERSCHLOSSENE ANLAGE VORGESEHEN. DAZU IST IN DIESER ANLAGE DIE EINRICHTUNG EINES DRINGEND BENÖTIGTEN KINDERSPIELPLATZES UND EINES BOLZPLATZES GEPLANT.

DER BOLZPLATZ SOWIE DER SPIELPLATZ SOLL IN NICHT VERSIEGELTER FORM AUSGEBAUT WERDEN. DIE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE IST ZU ERREICHEN VON DER STRABE IM LÄNGSBUSCH UND DER FRANZ-MARC-STRABE.

### **2.5 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

DER PLANBEREICH IST VON DER STRABE IM LÄNGSBUSCH UND VON DER FRANZ-MARC-STRABE ERSCHLOSSEN. DIE STRABE IM LÄNGSBUSCH WIRD IM SÜDLICHEN BEREICH ENTLANG DES PLANGEBIETES, VERKEHRSTECHNISCH BEDINGT, UM 1,50 M ERWEITERT. DAS PLANGEBIET IST AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNG DER STADT ERFTSTADT ANGESCHLOSSEN. DIE VERSORGUNG MIT ELEKTRIZITÄT IST SICHERGESTELLT. DIE ENTWÄSSERUNG ERFOLGT IN DER STÄDTISCHEN ZENTRALE KLÄRANLAGE.

### **2.6 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 ZUR PARKANLAGE (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE) UND ZU DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN HIN NOTWENDIG. DIESE FESTSETZUNGEN ERGEBEN ZUSAMMEN MIT DEN DURCH DEN ÖKOLOGISCHEN FACHBEITRAG VORGESCHRIEBENEN GRUNDSTÜCKSANPFLANZUNGEN EIN INSGESAMT AUSGEWOGENES STÄDTBAULICHES BILD DES PLANBEREICHES. DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SOLLEN NICHT DURCH FESTE (MASSIVE) EINFRIEDUNGEN EINGEENGT WERDEN. DAHER SIND AN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN HECKEN ALLGEMEIN ERWÜNSCHT. AUCH ZU DEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND MASSIVE EINFRIEDUNGEN (Z. B. ALS MAUER) UNERWÜNSCHT, DAHER WERDEN SIE ALS ABGRENZUNG DER GRUNDSTÜCKE HIER AUSGESCHLOSSEN; DRAHTZÄUNE SIND ZUR EINFRIEDUNG JEDOCH ZULÄSSIG.

3. **BELANGE DES NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZES**

IN DER NACHFOLGENDEN ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG SIND DIE MIT DER VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES VERBUNDENEN EINGRIFFE UND DEREN KOMPENSATION DARGESTELLT.

DAZU SIND FÜR DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DER FESTGESETZTEN WOHNBAUFLÄCHEN UND DER GEMEINBEDARFSFLÄCHE ANPFLANZUNGEN VORGESCHRIEBEN.

DIE ANGABEN ÜBER DIE ART DER KOMPENSATION AUF DIESEN FLÄCHEN SIND VERBINDLICHE GRUNDLAGE UND VORAUSSETZUNG FÜR DIE ERTEILUNG VON BAUGENEHMIGUNGEN.