

Begründung

Bebauungsplan Nr. 95
Erftstadt-Friesheim
Ackerstraße

Stadt Erftstadt

Bebauungsplan Nr. 95, Erftstadt-Friesheim, Ackerstraße

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Ausgangslage
2. Planungsziel
3. Plangebietsbeschreibung
4. Planungsvorgaben
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung
6. Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 - 6.3 Öffentliche und Private Grünfläche
 - 6.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
7. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 BauGB
8. Rechtsverbindliche Festsetzungen gem. § 81 Bauo NW
9. Flächenbilanz
10. Bodenordnung, Durchführungskosten

1. Ausgangslage

Der Beschluß des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 23.03.1993. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 21.04.1993 bis 21.05.1993 statt. Die vorzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde als Bürgerversammlung am 03.06.1993 durchgeführt.

2. Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 95 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des dringend benötigten Wohnraums vorallem für die örtliche Bevölkerung geschaffen werden. Der Bedarf für den Bebauungsplan orientiert sich dabei an dem von betroffenen Grundstückseigentümern und ortsansässigen Bürgen bekundeten Bedarf an Baugrundstücken. Diese Situation wird dadurch verschärft, daß innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und in den rechtskräftigen Bebauungsplänen in Friesheim nennenswerte Baugrundstücke nicht mehr zu Verfügung stehen. Belegt wird diese Tatsache durch die stagnierende Bevölkerungsentwicklung von Friesheim in den letzten 10 Jahren (+ 19 Einwohner).

Zusätzlich verschärft wird diese Situation durch die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken im gesamten Stadtgebiet. Alleine der Stadtverwaltung Erftstadt liegen zur Zeit ca. 150 Bewerbungen auf ein städtisches Baugrundstück vor. Städtische Baugrundstücke gibt es derzeit jedoch keine. 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 Erftstadt von einem dringenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken auszugehen.

Der örtlichen Siedlungsstruktur entsprechend soll ein Wohngebiet mit einer eingeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen. Dabei sind die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Bebauung zu schaffen. Hierbei sind insbesondere die ökologischen Belange zu berücksichtigen.

Ein weiteres Ziel ist es, eine sinnvolle Abrundung des Stadtbildes im Anschluß an die freie Landschaft zu erreichen.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Friesheim und wird im Westen und im Norden von der Ackerstraße (einschl. einer Bautiefe westlich und nördlich davon), im Osten durch die Bebauung an der Graf-Emundus-Straße sowie im Süden durch die bereits vorhandene Bebauung an der Ackerstraße begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1000 zu entnehmen.

4. Planungsvorgaben

Die Fläche des Plangebietes wird zur Zeit landwirt-

schaftlich genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. In der im Verfahren befindlichen und bereits fortgeschrittenen Flächennutzungsplan-Änderung (Nr.046) ist für die westliche Plangebietshälfte eine Ausweisung als "Wohngebiet" und in der östlichen eine als "Dorfgebiet" vorgesehen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Landschaftsplanes (LP) 4 "Zülpicher Börde". Der LP setzt für diesen Bereich das Entwicklungsziel 6:

"Ausbau der Agrarlandschaft mit ökologischen, gliedernden und belebenden Elementen"

fest. An der Graf-Emundus-Straße jedoch außerhalb des Plangebietes sieht er eine Baum- und Strauchbepflanzung (Nr.: 5.1-117) aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation vor.

Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen liegen nicht vor bzw. sind dem Altlastenkataster des Erftkreises nicht zu entnehmen.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die **äußere Anbindung** des Plangebietes erfolgt über die Graf-Emundus-Straße im Norden und der Weilerswister Straße im Süden. Sie stellen gleichzeitig die Verbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz her.

Als **innere Erschließung** ist eine Haupterschließung in Nord/Südrichtung geplant; sie soll als Wohnstraße mit Längsparkplätzen und als Mischprofil ausgebaut werden. Von der Haupterschließung gehen vier Stichstraßen ab, die in Plätze münden und als gemischte Verkehrsfläche gestaltet werden sollen. Die Plätze dienen sowohl dem Wenden als auch dem Spielen und Verweilen. Die von den Wendeplätzen abgehenden Erschließungswege sind ebenfalls als befahrbare Wohnwege mit Mischprofil geplant. Eine Befahrbarkeit dieser Wohnwege mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen, so daß die Anlieger ihre Müllgefäße am Entleerungstag jeweils zum nächstliegenden Entsorgungspunkt befördern müssen.

Um die Wohngebiete an den Stichstraßen weitgehend vom Autoverkehr freizuhalten, sind die erforderlichen **Stellplätze** an der Haupterschließungsstraße vorgesehen.

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

Für das Plangebiet ist eine **Entwässerung** als

Trennsystem vorgesehen. Danach sollen die Schmutzwässer in die städtische Zentralkläranlage geleitet werden. Die unbelasteten Oberflächenwässer der privaten Grundstücke (z.B. Dachflächen, Terrassen) und der Verkehrsflächen werden im Plangebiet zur vollständigen Versickerung in eine Mulde geführt. Hierfür ist im Nordwesten ein entsprechende Fläche ausgewiesen. Mit der Versickerung wird eine Einleitung in den Rotbach, die zur Verschärfung des Hochwassers in den Ortslagen Friesheim und Lechenich führen würde, verhindert. Die Versickerung ist mit der seit 29.07.1992 rechtskräftigen Änderung der Abwassersatzung der Stadt Erftstadt vereinbar und entspricht den Vorgaben der Stadtwerke Erftstadt.

6. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes bzw. der noch im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan-Änderung 046 ("Wohngebiet" und "Dorfgebiet") und der benachbarten Nutzung wird als **"Art der baulichen Nutzung"** "Allgemeines Wohngebiet" und "Dorfgebiet" festgesetzt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß die in den **"Dorfgebieten"** allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO

Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung
land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe,
Nr. 8 Gartenbaubetriebe und
Nr. 9 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

An der mit ihrer Bebauung im Osten an das Plangebiet angrenzenden Graf-Emundus-Straße sind mehrere landwirtschaftliche Voll- und Nebenerwerbsstellen ansässig. Um deren Entwicklungsmöglichkeiten oder gar Existenz durch die heranrückende Wohnbebauung nicht zu gefährden, wurde im Anschluß dieser Nutzung **"Dorfgebiet"** festgesetzt. Andererseits entspricht die uneingeschränkte Nutzung als Dorfgebiet nicht den Planungszielen dieses Bebauungsplanes. Aus diesem Grund wurde ein Teil der flächenintensiven und immissionssträchtigen Nutzungen, wie die o.g. Nutzungen unter Ziffer 4, 6, 8 u. 9, ausgeschlossen.

Des weiteren wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß in den **"Dorfgebieten"** und **"Allgemeinen Wohngebieten"** die ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO:

Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und

nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 Nr. 3 Anlagen für Verwaltung,
 Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
 Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluß der zu vor genannten Nutzungen ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig Wohnen zuzulassen. Darüber hinaus sind für derartige immissionsträchtige (z.B. Vergnügungsstätten) und flächenintensive Nutzungen (wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) in einem neu geplanten Wohngebiet keine geeigneten Standortvoraussetzungen gegeben.

Das **"Maß der baulichen Nutzung"** ergibt sich aus dem Ziel der Planung und wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Begrenzung der First-, Sockel- und Drempelhöhe der baulichen Anlagen sowie der Geschossigkeit bestimmt. Um die Bodenversiegelung soweit wie möglich einzuschränken wird bei der GRZ von den Höchstwerten des § 17 BauNVO abgewichen. Die Grundflächenzahl für das Dorfgebiet wird auf 0,3 und die des "Allgemeinen Wohngebietes" auf 0,25 bzw. 0,3 festgesetzt. Aus gleichem Grund wird die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § Abs. 4 BauNVO auf max 25 % und die Zulässigkeit der Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 auf die bebaubare Grundstücksfläche beschränkt. Entsprechend der Planzielsetzung wird für das gesamte Plangebiet eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Mit der Firsthöhenbegrenzung soll der Planzielsetzung entsprechend eine städtebaulich einheitliche und homogene Ortsrandbebauung entstehen, die einen behutsamen Übergang zur freien Landschaft schafft.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Den Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend wird eine "Offene Bauweise" für eine "Einzel- und Doppelhausbebauung" festgesetzt. Die bebaubare Grundstücksfläche wird in diesem Plan ausschließlich durch die Baugrenze bestimmt. Sie ist so festgesetzt, daß die Anwendung verschiedener Hausgrundrisse möglich ist.

Mit der Festsetzung der Firstrichtung im Westen und Norden des Baugebietes soll zur freien Landschaft hin eine traufständige Bebauung entstehen, die eine möglichst einheitliche Einbindung und einen landschaftsgerechten Übergang in die Landschaft bewirkt.

6.3 Öffentliche und Private Grünfläche

Die festgesetzten "Öffentliche Grünflächen", dienen der Errichtung von zwei Kleinkinderspielflächen. Jeweils ein Spielfeld in der nördlichen und einer in der südlichen Plangebietshälfte, so daß beide einen Einzugsbereich von max. 175 m haben.

Bei der "Privaten Grünfläche" handelt es sich um einen vorhandenen, ökologisch gestalteten und genutzten Privatgarten. Er ist erhaltenswert und dient als wertvolle Ergänzung/Ansatz für die geplante und angrenzende Ausgleichsflächen. Mit der Festsetzung als private Grünfläche wird darüber hinaus dem derzeitigen Eigentümer und Nutzer des Gartens die weitere Benutzung ermöglicht und eine spätere vollständige Einbeziehung in die Ausgleichsflächen offengehalten.

6.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In dem nachfolgenden ökologischen Fachbeitrag sind die das Plangebiet betreffenden ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten dargestellt, die Eingriffe bewertet und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt. Die danach durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sollen auf den im Zentrum und im Nordwesten des Plangebietes ausgewiesenen

"Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" und

auf den Baugrundstücken

erfolgen.

In den textlichen Festsetzungen sind die konkreten durchzuführenden Maßnahmen festgelegt.

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

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts dient der Zuwegung eines außerhalb des Plangebietes liegenden und mit einer landwirtschaftlichen Halle bebauten Grundstückes.

Bisher erfolgte die Zufahrt über den Wirtschaftsweg "Ackerstraße". Mit dem Bebauungsplan bzw. der geplanten Bebauung wird das Grundstück jedoch von der Ackerstraße abgebunden. Da auch eine Zuwegung von der Graf-Emundus-Straße nicht möglich ist und eine Einbeziehung in das Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht kommt, soll mit dem Wegerecht die Zufahrt gesichert werden.

Im nordwestlichen Rand des Plangebietes ist die Versickerung der im Plangebiet anfallenden Oberflächenwässer von den Dach- und Straßenflächen vorgesehen. Ein direkter Zugang von der HAUPTerschließungsstraße ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen. Notwendig ist allerdings eine direkte Zuleitung. Diese soll mit der Festsetzung des Leitungsrechtes gesichert werden. Die Trasse ist aus Gründen der Unterhaltung von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Nach der Bodenkarte des Landes NW, Blatt L 5306, sind in einem Teil des Bebauungsplanes Böden ausgewiesen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so daß selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Bei der Bebauung sind gegebenenfalls entsprechende bauliche Maßnahmen erforderlich; hierbei sind insbesondere die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" zu beachten.

8. Rechtsverbindliche Festsetzungen gem. § 81 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984 (GV NW S. 419)

Einfriedung

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Straßenräume zu erreichen, ist eine Regelung über die Einfriedung erforderlich. Die Wohnstraßen sollen nicht durch feste (massive) Einfriedungen eingeengt werden. Deshalb sind an öffentlichen Verkehrsflächen Hecken allgemein erwünscht (Drahtzäune erst dahinter).

9. Flächenbilanz

Plangebietsgröße	ca. 7,5000 ha
Nettowohnbauland	ca. 5,5740 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,7750 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,0380 ha
Private Grünfläche	ca. 0,0780 ha
Ausgleichsfläche	ca. 1,0350 ha
Vorgesehene Wohneinheiten	105

10. Bodenordnung, Durchführungskosten

Eine Baulandumlegung gem. § 45 Baugesetzbuch wurde bereits eingeleitet.

Die Kosten für erforderliche Erschließungsmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach den Maßgaben der Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aller Flächen im Plangebiet (Sammelzuordnung) mit Ausnahme der Ausgleichsmaßnahmen für die Öffentlichen Verkehrsflächen werden nach der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gem. § 8 a BNatSchG erhoben. Die durch die Ausgleichsmaßnahmen für die Öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Unkosten werden mit den Erschließungskosten abgerechnet.

Der Bebauungsplan Nr. 95, Erftstadt-Friesheim, Ackerstraße, 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 27.7.94 bis einschließlich 26.8.94 öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den

DER STADTDIREKTOR
Im Auftrag

Wirtz
(Wirtz)

Bebauungsplan Nr. 95

Änderung der Begründung nach der Offenlage gemäß Ratsbeschluß vom 07.02.1995:

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95 wird auf Seite 6, hinter dem letzten Absatz, wie folgend ergänzt:

Durch die Aufnahme einer "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg" südlich der Versickerungsmulde und die Verlängerung und Verbreiterung des Stichweges in Verlängerung des nördlichen Wendekreises nach der Offenlage, wird eine Fläche von ca. 250 qm zusätzlich versiegelt sowie eine Ausgleichsfläche von ca. 100 qm in Anspruch genommen. Der daraus resultierende zusätzliche Kompensationsbedarf kann bei einem Gesamtausgleichsumfang von 10.352 qm vernachlässigt werden.