

Begründung

Bebauungsplan Nr. 115
Erftstadt-Liblar
Bahnhofstraße

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Ausgangslage
2. Planungsziel
3. Plangebietsbeschreibung
4. Planungsvorgaben
5. Ver- und Entsorgung
6. Festsetzungen gem. §9 Abs.1 BauGB
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.3 Verkehrsflächen
 - 6.4 Grünflächen
 - 6.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 6.6 Gemeinschaftsstellplätze
 - 6.7 Nebenanlagen
 - 6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm
8. Ökologischer Fachbeitrag
9. Festsetzungen gem. §9 Abs.4 BauGB i. V. mit §86 Abs.4 BauO NW
 - 9.1 Dachformen und -neigungen
 - 9.2 Firstrichtung
 - 9.3 Staffelgeschosse
 - 9.4 Gestaltung der Gesamtanlage, Fassaden- und Dachmaterialien
 - 9.5 Einfriedungen
 - 9.6 Stellplätze/Gemeinschaftsstellplätze
 - 9.7 Müll- und Recyclingstandplätze
10. Flächenbilanz
11. Bodenordnung, Durchführungskosten

1. Ausgangslage

Der Beschluß des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte am 4.10.95.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Ge. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.10.95 bis 12.11.95 statt. Die vorzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde als Bürgerversammlung am 13.3.96 durchgeführt.

2. Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 115 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Bebauung dieses in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Erftstadt gelegenen Gebietes geschaffen werden. Aufgrund der guten Infrastrukturversorgung und der Bahnanbindung wird eine verdichtete zwei bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Sie orientiert sich von der Lage und Höhe an der umgebenden Bebauung und gruppiert sich um einen zentralen Platzraum.

Da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dient und die Eigentümerin eine kurzfristige Planrealisierung beabsichtigt, wird das Planverfahren nach den Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch durchgeführt.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Erftstadt-Liblar. Es wird im Norden von der Bahnhofstraße, im Osten von der Heidebroichstraße sowie im Süden und Westen von der Donatusstraße bzw. von der Bebauung entlang dieser Straßen begrenzt.

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

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha. Es umfaßt neben der vorhandenen Wohnnutzung eine öffentliche Grünfläche, Nutzgärten sowie stark bewachsene als auch teilversiegelte Brachflächen.

Der südliche Teil des Planbereichs ist bisher Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 15.

4. Planungsvorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "Wohngebiet" ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplans 6 "Rekultivierte Ville". Im Landschaftsplan werden für den Bereich des Plangebietes keine Festsetzungen getroffen.

Im Rahmen der Altlastenuntersuchung gibt es Hinweise auf einen 1981 im nördlichen Teilbereich des Gebietes ausgelaufenen Dieselmotortank. Mit der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde des Erftkreises wurde die gutachterliche Überwachung der gesamten auf dem Grundstück durchzufüh-

renden Bauarbeiten durch die Eigentümerin vereinbart.
Ein Teil des Plangebietes liegt im Bereich einer bewegungsaktiven tektonischen Störzone. Die Fa. Rheinbraun hat im Rahmen ihrer Beteiligung als Trägerin öffentlicher Belange genaue Angaben zur Abgrenzung dieser von der tektonischen Störzone betroffenen Flächen gemacht. Demnach sind die städtischen Grundstücke (öffentliche Grünfläche) und ein 15 m breiter Streifen der angrenzenden Privatgrundstücke grundbuchlich mit Bergschadensverzicht belastet und somit nicht bebaubar.

5. **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität und die Anbindung an die zentrale Wasserversorgung ist bzw. wird sichergestellt.
Gem. § 51 LWG Abs. 1 ist das Niederschlagswasser von Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.
Das Plangebiet liegt im genehmigten "Rahmenentwurf für die Mischwasserbehandlung im Einzugsbereich der Kläranlage Erfstadt-Köttingen". Gem. § 51 Abs. 4 LWG besteht in einem solchen Fall keine Verpflichtung zur Niederschlagsbeseitigung auf dem Grundstück, wenn der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.
Aufgrund der begrenzten Plangebietsgröße (innerörtliche Lage) und der gewünschten verdichteten Bauweise ist eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers nicht möglich.
Für das Plangebiet ist die Entwässerung der Schmutz- und Regenwässer über den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen. Die Aufnahmekapazität der städtischen Zentralkläranlage ist dafür ausreichend.
Die Anlage einer Versickerungsmulde zur Entwässerung des auf Dachflächen und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der begrenzten Plangebietsgröße, hervorgerufen durch die innerstädtische Lage bei gleichzeitiger städtebaulich gewünschter verdichteter Bauweise, nicht vorgesehen.

6. **Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

6.1 **Art- und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Zielen der Planung, den Vorgaben des Flächennutzungsplans und der benachbarten Nutzung wird der bebaubare Bereich des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet und die heute schon bestehende öffentliche Grünfläche als solche ausgewiesen.
Die ausnahmsweise im "Allgemeinen Wohngebiet" zulässigen Nutzungen
Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr.2 Anlagen für Verwaltungen
Nr.3 Gartenbaubetriebe
Nr.5 Tankstellen
sind nicht zulässig.
Der Ausschluß dieser Nutzungen ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig Wohnen zuzulassen. Darüber hinaus sind für derartig flächenintensive Nutzungen sowie Nutzungen mit erhöhtem Kfz-Aufkommen in einem solchen räumlich begrenztem Wohngebiet keine geeigneten Standort-

voraussetzungen gegeben.

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

Entsprechend § 17 BauNVO ist eine GRZ von 0,4 zulässig. Eine Abweichung gem. § 17, Abs. 2 von der zulässigen GRZ bildet das Baugebiet W2, für welche eine GRZ von 0,45 aufgrund der geringeren Grundstücksflächen festgesetzt ist. Dieser Verdichtung steht eine großzügige gemeinschaftliche bzw. öffentliche Freiraumplanung (öffentliche und private Grünfläche) zur Kompensation gegenüber.

Es wird entlang der Donatus- und Bahnhofstraße eine dreigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt. Sie nimmt die teilweise vorhandene Dreigeschossigkeit der direkten Nachbarbebauung und der Bebauung entlang der Heidebroichstraße auf und ist bevorzugt für Geschößwohnungsbau geeignet. Für die den inneren Platzraum bildenden Baukörper wird mit Rücksicht auf die Gartenseite der umgebenden vorhandenen Bebauung Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt.

Das Gelände des Plangebietes fällt von Südosten nach Nordwesten um 2.50 m ab. Zur Anpassung der geplanten Bebauung an das Gelände und an die umgebende vorhandene Bebauung beziehen sich die festgesetzten Firsthöhen auf vier innerhalb der geplanten Verkehrsfläche festgesetzte Höhenpunkte.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Baulinie wird zur Sicherung des städtebaulichen Ziels der baulichen Fassung der Platzzugänge eingesetzt. Ohne diese zwingende Festsetzung müßte der Baukörper gem. §6 BauO NW ausreichende Abstandsflächen auf dem eigenem Grundstück einhalten.

Zur Umsetzung der städtebaulich gewünschten baulichen Verdichtung wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Ausweisung wird sowohl Geschößwohnungsbau, als auch eine Reihenhausbauweise ermöglicht. Diese Festsetzung der geschlossenen Bauweise für die vorhandene Bebauung entlang der Heidebroichstraße führt die heutige, überwiegend geschlossene Bauweise dieser Straße fort.

6.3 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz und die innere Erschließung erfolgt über eine die Donatusstraße mit der Bahnhofstraße verbindende durchgehende öffentliche Verkehrsfläche. Zur Minimierung des Verkehrsflusses wird die Verkehrsfläche als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die Verkehrsfläche wird im Bereich der privaten Grünfläche von 5,50 m auf 3,50 m verengt und sollte zusätzlich als Einbahnstraße ausgeschildert werden. Mit diesen Maßnahmen soll das Zentrum des Wohngebietes weitgehendst von KfZ-Verkehr freigehalten werden.

Zur Erschließung privater Stellplätze wird eine private Verkehrsfläche als Stichweg festgesetzt.

6.4 Grünflächen

Die schon vorhandene kleine öffentliche Grünfläche wird um eine bisher brachliegende öffentliche Fläche (Wiese) erweitert und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die im Zentrum der geplanten Bebauung liegende Fläche ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Aufenthaltsfläche festgesetzt. Sie soll als begrünte Fläche den AnwohnerInnen als Treffpunkt dienen und sowohl für Kinder und Jugendliche, als auch Erwachsene Aufenthaltsmöglichkeiten bieten. Neben Sitzgelegenheiten wäre beispielsweise die Anlage einer Sandspielfläche sowie einer Fläche für Boulespiel wünschenswert.

6.5 Anpflanzen von Bäumen

Zur Gliederung und Begrünung der Verkehrsflächen werden Bäume mit ihrem jeweiligen Standort festgesetzt. Sie betonen die Enge bzw. die Weite des Straßenraumes und gliedern die Reihe der öffentlichen Stellplätze und privaten Carports.

Von besonderer Bedeutung ist die umschließende Baumanpflanzung für die zentrale Grünfläche. Sie faßt den Platz räumlich gegenüber der Verkehrsfläche und trägt somit zu seiner Aufenthaltsqualität wesentlich bei.

6.6 Gemeinschaftsstellplätze/Stellplätze

Die privaten, gemäß BauO NW notwendigen Stellplätze, werden in Form von drei Sammelstellplätzen und Gemeinschaftsstellplätzen entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche festgesetzt. Dies sichert die städtebauliche Einordnung der Stellplätze in das gestalterische Gesamtkonzept und führt zu einer flächensparenden Anordnung.

Aufgrund dieser Anordnung der Stellplätze direkt an der Erschließungsstraße und ihrer Anordnung in Hofgruppen von bis zu 8 Stellplätzen, würde die Errichtung von Garagen zu einer massiven Abschottung des Straßenraums von den angrenzenden Flächen führen. Aus diesem Grunde wurden Garagen im Bebauungsplan generell ausgeschlossen.

6.7 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan werden Flächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Städtebauliches Ziel ist die Begrenzung der Nebenanlagenstandorte auf eine über alle Grundstücke durchgängig verlaufende Gartenzone, so daß nicht überbaubare zusammenhängende Freiflächen gesichert sind.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für die private Verkehrsfläche sichert die Zufahrt zu den privaten Stellplätzen und den öffentlichen

9. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 4 BauO NW

9.1 Dachformen und -Neigungen

Die geplante Bebauung soll ein homogenes und modernes Erscheinungsbild besitzen. Aus diesem Grunde wird als einheitliche Dachform das Pultdach mit einer Dachneigung von 7°-15° festgesetzt. Die Festsetzung der Dachform und -neigung für bereits bebaute Bauflächen orientiert sich am Bestand. Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 25°-40°.

9.2 Firstrichtung

Die festgesetzten Firstrichtungen nehmen die Traufständigkeit der umgebenden Altbebauung auf und sichern die durchgängige Traufständigkeit der um den Platz gruppierten Baukörper.

9.3 Staffelgeschosse

Um ein einheitliches städtebauliches Bild zu erreichen, werden über die Vollgeschosse hinausgehende Geschosse als Staffelgeschosse festgesetzt, welche um mindestens 1m von den darunterliegenden Außenwänden zurückzusetzen sind.

9.4 Gestaltung der Gesamtanlage, Fassaden - und Dachmaterialien

Zur gestalterischen Homogenität der Neubebauung trägt auch eine Begrenzung der zulässigen Fassaden - und Dacheindeckungsmaterialien bei. Die vorhandene Bebauung besitzt überwiegend Putzfassaden oder rotes Ziegelmauerwerk. Diese werden für die Neubebauung als Hauptfassadenmaterialien festgesetzt, um eine optische Integration der modernen Bauformen in den Baubestand zu unterstützen.

Die bis zu 37 m langen Baukörper der geplanten Bebauung sollen durch die Festsetzung von Vor- und Rücksprüngen optisch in kürzere Abschnitte gegliedert werden.

9.5 Einfriedungen

Die zur Erschließungsstraße und zur zentral gelegenen privaten Grünfläche orientierten "Vorgärten" der privaten Grundstücke sollen optisch in den Straßen- und Platzraum einbezogen werden. Aus diesem Grunde ist die Errichtung von Einfriedungen in diesem Bereich unzulässig.

Im Bereich der Hausgärten wird die Höhe und die Anzahl der zulässigen Einfriedungsmaterialien begrenzt, um eine wahrnehmbare gestalterische Qualität zu erhalten. Besonders wichtig ist hierfür die ausschließliche Zulässigkeit von Hecken entlang der öffentlich zugänglichen Flächen.

9.6 Stellplätze

Als Witterungsschutz und als gestalterisches Element sind zur Stellplatz-

überdachung extensiv begrünte Carports und begrünte Pergolasysteme zulässig. Sie können auch als Sitz- und Spielfläche genutzt werden. Die Errichtung von Wandelementen als Teil des Carports ist unzulässig, da die Blickbeziehung vom Straßenraum zu den angrenzenden Grundstücksflächen erhalten werden soll.

9.7 Gestaltung der Müll- und Recyclingbehälterstandplätze

Im Bebauungsplan werden zwei Sammelstandplätze für Müll- und Recycling-Großbehälter vorgeschlagen. Damit werden Flächen für die Abfallsorgung auf den privaten Freiflächen nicht mehr benötigt und somit ihre gestalterische Qualität wesentlich verbessert.
Darüber hinaus wird die gestalterische Einbindung der Müll- und Recyclingstandplätze durch Wand- und Heckennischen oder Rankgerüste festgesetzt.

10. Flächenbilanz

Plangebietsgröße	ca. 13400 qm
Nettowohnbauland	ca. 9870 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 690 qm
Private Verkehrsfläche	ca. 270 qm
Öffentliche Grünfläche	ca. 2230 qm
Private Grünfläche	ca. 360 qm
vorgesehene Wohneinheiten	ca. 47

11. Bodenordnung, Durchführungskosten

Eine Baulandumlegung 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 Ertstadt 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. § 8a BnatSchG erhoben. Die durch die Ausgleichsmaßnahmen für die öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Unkosten werden mit den Erschließungskosten abgerechnet.

Außerhalb des Plangebietes erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden über städtebauliche Verträge mit der Grundeigentümerin gesichert.

Anlage:

Schalltechnisches Gutachten

Der Bebauungsplan Nr. 115, Erfstadt-Liblar, Bahnhofstraße, hat mit dieser Begründung gem. §3 (2) Baugesetzbuch vom 18.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) in der Zeit vom 15.4.97 bis einschließlich 14.5.97 öffentlich ausgelegen.

Erfstadt, den 26.6.1997

DER STADTDIREKTOR

Im Auftrag

Wirtz

(Wirtz)

Zugang zur Parkanlage.

Von diesem Stichweg führt ein privater Fuß- und Radweg, welcher mit Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert ist, in die öffentliche Parkfläche.

Die private Grünfläche ist mit Geh- und Leitungsrecht belastet, um die öffentliche Zugänglichkeit der zentralen Grünfläche zu sichern und die Erschließung der angrenzenden privaten Grundstücke zu gewährleisten.

7. **Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm**

Aufgrund der räumlichen Nähe des Sportplatzes Oberliblar wurde ein schalltechnisches Gutachten über die zu erwartenden Schallimmissionen der Sportanlage auf die geplante Bebauung erstellt. Demnach ist für die nördliche Gebäudefront der Baufläche W 4 ein passiver Lärmschutz erforderlich. Im Bebauungsplan wird das, gem. DIN 4109, für nach außen abschließende Bauteile erforderliche, resultierende Schalldämmmaß R_w res. (erf.) = 35 dB(A) festgesetzt. (siehe Anlage Schalltechnisches Gutachten)