

Begründung

Bebauungsplan Nr. 137
Erftstadt-Kierdorf
Wiesenstraße

**Stadt Erfstadt, Ortsteil Kierdorf
VEP 137 „Wiesenstraße“**

Begründung

Inhalt	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung	2
1.1 Anlass der Planung, Planungserfordernis	2
1.2 Ziel der Planung	2
2. Beschreibung des Plangebiets	2
2.1 Lage des Plangebietes	2
2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches, Grundstücke im Plangebiet	2
2.3 Städtebauliche Situation im Plangebiet, Bestand	3
2.3.1 Einordnung in den Siedlungsraum, Standortqualität, Eignung	3
2.3.2 Baustruktur und Nutzung	5
2.3.3 Natur und Landschaft, Freiflächen	5
2.3.4 Stadtgestalt, Orts- und Landschaftsbild	6
2.3.5 Verkehr	6
2.3.6 Stadttechnische Erschließung, Entwässerung, Abfallbeseitigung Berücksichtigung vorhandener Leitungstrassen	7
3. Planungsvorgaben	10
3.1 Übergeordnete Planungen	10
3.2 Vorhandenes Planungsrecht, benachbarte Bebauungspläne	11
3.3 Sonstige Fachplanungen	11
4. Verfahren	12
5. Begründung der Planinhalte	13
6. Auswirkungen auf die Umwelt	16
7. Planverwirklichung	17
8. Literaturhinweise	18
9. Änderungen nach der Offenlage	19

Stand: Satzung
Köln, Februar 2005

1. Planungserfordernis, Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung, Planungserfordernis

Der Vorhabenträger, Herr Heinz Buschheuer, Dahlienweg 16, 50169 Kerpen, beabsichtigt, auf einem bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstück am westlichen Ortsrand von Kierdorf, acht Einfamilienhäuser als Doppelhäuser zu errichten. Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 03.11.2003 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) beantragt und sich zur Übernahme der Planungs- und Erschließungsleistungen verpflichtet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Abrundung der Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Kierdorf erforderlich.

1.2 Ziel der Planung

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Errichtung von acht Einfamilienhäusern als Doppelhäuser am westlichen Ortsrand von Kierdorf, kleinteilige Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung,
- Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches nördlich der Goldenbergstraße, Gestaltung des Ortsrandes, Abschluss der Arrondierung.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 0,3 Hektar große Plangebiet (3.400 m² inkl. Planstraße und K46) liegt am westlichen Ortsrand von Kierdorf, an der Goldenbergstraße (K46) Straße, südlich der vorhandenen Wohnbebauung Goldenbergstraße 50). Im Süden und Westen schließen sich ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen an.

2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches, Grundstücke im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 ist in etwa wie folgt begrenzt: (alle Flurstücke Gemarkung Kierdorf, Flur 15):

- | | |
|----------------|--|
| im Nordosten: | durch die südwestliche Begrenzung der vorhandenen Wohnbebauung (Goldenbergstraße 50, 48, Fl.St.Nr. 101, 102, 103), |
| im Südosten: | durch den östlichen Rand der Goldenbergstraße (K46), |
| im Südwesten | durch die gemeinsame Grenze der Fl.St.Nr. 66 (Baugebiet) und 65 (landwirtschaftliche Fläche), |
| im Nordwesten: | durch den südöstlichen Rand des vorhandenen Wirtschaftsweges (Fl.St.Nr. 67). |

Der exakte Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen (Planzeichen Nr.15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990).

Folgende Grundstücke befinden sich ganz oder teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (alle Flurstücke Gemarkung Kierdorf):

Flur	Flurstücksnummer	Erläuterungen zur gegenwärtigen Nutzung der Grundstücke (Stand Januar 2002)
15	104, teilweise	Wirtschaftsweg in Verlängerung der Wiesenstraße
	32, 50, teilweise	Straßenland, Goldenbergstraße
	36, 37	Straßenland, Einmündung Wiesenstraße
	66	Landwirtschaft, Acker (zukünftiges Baugebiet)

Veränderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde gegenüber dem Einleitungsbeschluss vom 09.12.2003 verändert.

Ursprünglich war vorgesehen, lediglich das zukünftige Bauland (Fl.St.Nr. 66) in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde deutlich, dass der Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges und die geringfügigen Anpassungen im Einmündungsbereich an der Goldenbergstraße ebenfalls einer planungsrechtlichen Grundlage bedürfen.

2.3 Städtebauliche Situation im Plangebiet, Bestand

2.3.1 Einordnung in den Siedlungsraum, Standortqualität, Eignung

Stadt Erftstadt, zentralörtliche Gliederung, Bevölkerung

Die Stadt Erftstadt nimmt die Aufgaben eines Mittelzentrums wahr. Sie liegt an einer Entwicklungsachse 2. Ordnung (Mönchengladbach-Koblenz), ca. 20 km südwestlich von Köln, am Südrand der niederrheinischen Bucht. Die Stadt Erftstadt verzeichnet durch die Wanderungsgewinne aus dem benachbarten Ballungsraum Köln ein moderates, aber stetiges Bevölkerungswachstum, das allerdings seit Ende der 90er Jahre geringer ausfällt (1999: + 496, 2002: + 224, 2003: + 75). Gegenwärtig leben im Stadtgebiet Erftstadt etwa 52.000 Menschen.

Ortsteil Kierdorf, Bevölkerung und Wirtschaft

Kierdorf gehört zu den größeren Ortsteilen Erftstadts. Die Einwohnerzahl steigt seit Mitte der 90er Jahre langsam an (1995: 3.025 EW, 1998: 3.102 EW, 2001: 3.251 EW, 2003: 3.213 EW). Kierdorf liegt unmittelbar an der Grenze zum Stadtgebiet Kerpen. Kierdorf verfügt über ein ausgeprägtes Ortszentrum an der Friedrich-Ebert-Straße. Hier befinden sich die meisten gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen.

- Lebensmitteleinzelhandel (2 Bäckereien, Getränkeshop, Drogeriemarkt, Kiosk),
- sonstiger Einzelhandel (Möbel, Autohandel, An- und Verkauf)
- Dienstleister (2 Bankfilialen, Arzt, Zahnarzt, Apotheke),
- Handwerk (Heizung-Sanitär),
- Gastronomie (Restaurant, Pizzeria, Imbiss),
- Tankstelle,
- Begegnungsstätte, Kirchengemeinden, Grundschule, Kindertagesstätte.

Dazu kommen noch vereinzelte landwirtschaftliche Betriebe, sportliche Einrichtungen (Freibad, Turnhalle, Sportplatz, Schützenbruderschaft), Gaststätten (z.B. Haus Roggendorf) und verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (Friseur, Grab schmuck, Tierfutter, Geschenke, Dachdecker) abseits der Friedrich-Ebert-Straße.

Am westlichen Ortsrand - in der Nähe des Plangebietes - befinden sich großmaßstäbliche stadttechnischen Einrichtungen (Umspannwerk, Wasserwerk), die auf die Verwurzelung des Ortes im rheinischen Braunkohlerevier verweisen.

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, sowie die Bandbreite gewerblicher Nutzungen ist entsprechend der Größe des Ortsteiles begrenzt.

Standortqualität

Kierdorf wird als beschaulicher Wohnstandort geschätzt. Seine überschaubare Größe und das in Teilen noch dörflich geprägte Erscheinungsbild mit seinen historischen Bauensembles, sowie die landschaftlichen Reize der unmittelbaren Umgebung begründen seine Anziehungskraft insbesondere für junge Familien. Daneben spielen allgemeine Lagekriterien, wie die Nähe zu den Siedlungsschwerpunkten Liblar und Lechenich mit ihrem vielseitigen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten und die gute Erreichbarkeit des Wirtschaftszentrums Köln eine wichtige Rolle.

Kierdorf liegt im Einzugs-/Ausstrahlungsbereich traditioneller Arbeitsplatzschwerpunkte (Braunkohlerevier, Industriegebiet Hürth-Knapsack) und entwicklungsfähiger Neuan siedlungen (Gewerbegebiet Lechenich, Gewerbegebiet Kerpen-Sindorf).

Eignung des Plangebietes als Wohnstandort

Das Ortszentrum ist etwa 500 m entfernt. Eine Kindertagesstätte befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Die Grundschule im Ortszentrum kann auf sicheren Straßen problemlos zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Die Grundversorgung ist unter Berücksichtigung benachbarter Einzelhandelsstandorte gesichert (z.B. LIDL im benachbarten Kerpen-Brüggen). Die Lage des Baugrundstücks erlaubt eine nach Südwesten, zur angrenzenden freien Landschaft hin orientierte Wohnbebauung. Die vorhandenen Einfamilienhäuser in der unmittelbaren Nachbarschaft werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Die angrenzende Kreisstraße K46 kann den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Die stadttechnische Erschließung ist gesichert.

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm von der etwa 200 m entfernten L495 und von der angrenzenden K 46 vorbelastet.

Historische Einordnung

Der heutige Ortsteil Kierdorf geht ursprünglich auf vier selbständige Orte zurück (Kierdorf, Roggendorf, Schildgen und Zieselsmaar). Bis Ende der 50er Jahre befand sich das Plangebiet am südlichen Rand der Streusiedlung „Schildgen“ (ca. 20 bebaute Grundstücke, Schreinerei, Gasthaus), zwischen dem Sportplatz, dem Wasserwerk und landwirtschaftlichen Flächen. Die Landstraße von Dirmerzheim nach Zieselsmaar bildet das Rückgrat dieser ländlichen Ansiedlung. Der Friedhof ist in der Nähe, weiter westlich wird Kies abgebaut. Eine planmäßige Besiedelung des weiteren Untersuchungsgebietes setzt erst ein, als in den 60er Jahren der Bebauungsplan Nr. 3 „Steinweg“ aufgestellt wird, auf dessen Grundlage in den folgenden Jahren nordwestlich der Steinstraße (heute Goldenbergstraße) ein zusammenhängendes Wohngebiet entwickelt wird (Louisenstraße, Mertensweg, Schildgensweg).

2.3.2 Baustruktur und Nutzung

Erhebungszeitraum: Oktober 2004

Das eigentliche Plangebiet ist unbebaut. Im weiteren Untersuchungsgebiet lassen sich vier charakteristische Teilräume erkennen:

Wohngebiet (WA) nördlich des Plangebietes

Nördlich des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Wiesenstraße schließt sich ein locker bebautes, stark durchgrüntes Ein- und Zweifamilienhausgebiet an (I – II). Die ca. 85 m tiefen Grundstücke werden von der Goldenbergstraße aus erschlossen und verfügen über sehr große Gärten. Einzelne gewerbliche Nutzungen (Rechtsanwalt, ehem. Schreinerei, KFZ- Werkstatt und Gaststätte am Schildgensweg) fügen sich verträglich in die Wohnbebauung ein.

Öffentliche Einrichtungen östlich der Goldenbergstraße

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich eine Kindertagesstätte des Arbeiter Samariter Bundes, das Feuerwehrgerätehaus der freiwilligen Feuerwehr Kierdorf und das überregional wegen seines traditionellen Erscheinungsbildes geschätzte Freibad Kierdorf.

Wasserwerk Kierdorf

Südöstlich des Plangebietes schließen sich die weitläufigen Anlagen des Wasserwerks Kierdorf an (RWE Goldenbergwerk, Wasserwerk 1). Dieses Ensemble aus anspruchsvoller Architektur (u.a. Wasserwerk von Alfred Fischer, Essen, ca. 1910), gepflegten Grünanlagen (u.a. Tennisplatz) und altem Baumbestand setzt gestalterische Maßstäbe in der Umgebung.

Bauunternehmung Niederhaus, Kranlager

Etwas 200 m nördlich des Plangebietes, zwischen dem Ortsrand von Kierdorf und der Landstraße L495 befindet sich der Bauhof des Bauunternehmens Niederhaus. Die Kräne, die das Unternehmen zum Umsetzen der gelagerten Maschinenteile benötigt (Kranverleih), prägen das Orts- und Landschaftsbild im weiten Umfeld.

2.3.3 Natur und Landschaft, Freiflächen

siehe auch: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Smeets und Damaschek, Erftstadt Dezember 2004

Der Wirtschaftsweg in Verlängerung der Wiesenstraße ist asphaltiert, der Wirtschaftsweg parallel zur Goldenbergstraße ist lediglich mit Schotter/Kies befestigt. An den Rändern haben sich Krautsäume gebildet (Ackersaum, Wiese). Im Bereich der Wegekreuzung befindet sich eine eingezäunte Gasstation der GVG.

Die nördlich angrenzenden Wohngärten sind mit einer Hecke eingefriedet, Laubbäume stehen bevorzugt an den Grundstücksgrenzen und in der Nähe der Gebäude. Wertvolle Baumbestände im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes finden sich aber vor allem auf dem Grundstück des Wasserwerks Kierdorf. Straßenbäume sind nicht vorhanden, lediglich der asphaltierte Parkplatz des Freibades - östlich der Goldenbergstraße - ist mit einer Baumreihe eingefasst.

Das weitere Untersuchungsgebiet ist außerhalb der Ortslage Kierdorf von weiträumigen, strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen und Verkehrsanlagen gekennzeichnet. Gliedernde Gehölzbestände finden sich in untergeordnetem Umfang im Verlauf von Straßen (z.B. L 495), Wirtschaftswegen oder Fließgewässern (Erftmühlenbach).

2.3.4 Stadtgestalt, Orts- und Landschaftsbild

Das Wohngebiet nördlich des Plangebietes weist nicht zuletzt aufgrund seiner geringen Baudichte, der durchschnittlichen architektonischen Qualität der Gebäude und der intensiven Begrünung ein harmonisches Gesamtbild auf. Ganz entscheidend für den überwiegend positiven Gesamteindruck des Gebietes ist jedoch die parkähnliche Landschaft rund um das Wasserwerk Kierdorf mit ihrem alten Baumbestand. Nordwestlich des Plangebietes stellt sich dagegen ein unbefriedigender Gesamteindruck ein (Umzäunte Gasstation, Kranlager, Brachen, stark befahrene Landstraße).

2.3.5 Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Buslinie 975 (Haltestelle Kierdorf Mitte, ca. 500 m nördlich des Plangebietes) verbindet das Plangebiet mit den benachbarten Ortsteilen Köttingen (ca. 3 Minuten), Liblar (ca. 10 Minuten) und mit der Kreisstadt Bergheim (40 Minuten). Am Bahnhof Kerpen-Horrem und am Bahnhof Liblar (beide ca. 10 Minuten) besteht Anschluss an die Deutsche Bundesbahn (Köln - Aachen, Köln - Euskirchen). Die Buslinien 977 und das Anrufsammeltaxi verdichten das Netz des ÖPNV.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die Goldenbergstraße (K 46) an das überregionale Hauptstraßennetz angeschlossen (L 495). Der Anschluss an die Autobahn A 61 ist über die Anschlussstelle Gymnich möglich (ca. 1,5 km entfernt), die A1 kann über die Anschlussstelle Knapsack (ca. 2 km entfernt) erreicht werden.

Goldenbergstraße

Die Goldenbergstraße K46 (innerorts 50 km/h, außerorts 70 km/h, außerhalb keine Fahrbahnmarkierung) verbindet Kierdorf mit dem benachbarten Dirmerzheim. Sie hat nur eine untergeordnete Verkehrsbedeutung (Nebenstrecke für Ortskundige, Flächenerschließung). Der Abschnitt der K 46 unmittelbar am Plangebiet ist als „freie Strecke außerhalb der Ortslage Kierdorf“ anzusehen, die grundsätzlich nicht zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke zur Verfügung steht. Die Ortsdurchfahrt beginnt an der Wiesenstraße.

Wiesenstraße

Die Wiesenstraße (Tempo 30) übernimmt Sammelfunktion für den Ortsteil Kierdorf. Die Verkehrsbelastung ist als sehr gering einzustufen.

Geringes Verkehrsaufkommen im Plangebiet

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine stichprobenharte Verkehrszählung an der Einmündung der Wiesenstraße durchgeführt (Viertelstundenmessung, 18.11.04, 06.00 - 09.00). Dabei wurde deutlich, dass der PKW- Verkehr das Verkehrsgeschehen dominiert (570 PKW in drei Stunden). motorisierte Zweiräder (10), Fußgänger (8) und Fahrradfahrer (5) spielen in dem betrachteten Raum keine Rolle.

Die morgendlichen Spitzenstunden bei den PKW- Belastung liegen in der Größenordnung 190 – 224 PKW/h in der Goldenbergstraße und bei etwa 78 PKW/h in der Wiesenstraße.

Der LKW- Anteil war zumindest im Messzeitraum vernachlässigbar gering (8 LKW in drei Stunden), darunter der Schulbus und zwei Traktoren), was z.B. an der Tonnagebeschränkung der Brücke über den Erftmühlengraben und der generell für LKW ungünstigen Trassierung der Straße liegen kann. Der LKW- Verkehr nutzt überwiegend die parallele L495.

Im Messzeitraum wurden keine besonderen Sicherheitsprobleme beobachtet. Am Ortseingang wird der Straßenraum durch Verkehrsinseln eingeengt, so dass nur noch eine Fahrbahnbreite zur Verfügung steht. Fahrzeuge, die den Ort nach Süden verlassen, haben Vorfahrt. Vor Umsetzung dieser Verkehrsberuhigungsmaßnahme kam es nach Aussage der zuständigen Straßenverkehrsbehörde wiederholt zu Unfällen an der Einmündung zur Wiesenstraße. Diese waren in erster Linie auf die schwierigen Sichtverhältnisse (Baumkulisse RWE Grundstück) und die unangepassten Fahrgeschwindigkeiten zurückzuführen.

Fußgänger und Fahrradfahrer

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf den Straßen im weiteren Untersuchungsgebiet können diese Straßenräume gefahrlos von Fußgängern und Fahrradfahrern benutzt werden.

2.3.6 Stadttechnische Erschließung, Entwässerung, Abfallbeseitigung Berücksichtigung vorhandener Leitungstrassen

Das Plangebiet ist ausreichend stadttechnisch erschlossen.

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Leitungstrassen, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen.

Elektrische Energie

Das Plangebiet kann über vorhandene Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen in der Goldenbergstraße und in dem Feldweg in Verlängerung der Wiesenstraße versorgt werden (RWE Net). Etwa 3 m westlich der Goldenbergstraße verlaufen u.a. zwei 10 KV Leitungen der RWE Rhein-Ruhr- Netzservice.

Gas

Das Plangebiet kann über eine vorhandene Versorgungsleitung DN 150 in dem Wirtschaftsweg (in Verlängerung der Wiesenstraße) versorgt werden. Die Leitung verläuft ca. 1 m südwestlich der gemeinsamen Grenze der Fl.St.Nr 104 (Wirtschaftsweg in Verlängerung der Wiesenstraße) und 102/103 (benachbarte Wohngrundstücke, Haus Nr. 50). Sie versorgt den gesamten Ortsteil Kierdorf mit Erdgas.

Gasübernahmestation

An der Übernahmestation nördlich des Plangebietes übernimmt die GVG Gas von der Thyssengas. Von hier wird das gesamte Stadtgebiet Erfstadt versorgt.

Überörtliche Gastransportleitung

Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft in dem Wirtschaftsweg parallel zur K 46 eine Gas- Transportleitung DN 250 (Kierdorf-Köttingen), die der Versorgung der gesamten Stadt Erfstadt dient. Nach Aussage der GVG verläuft diese Leitung ca. 2

m nordwestlich der gemeinsamen Grenze der Fl.St.Nr. 67 (Wirtschaftsweg) und 66 (geplantes Baugebiet). Sie befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Um eine Beschädigung der Leitungen durch Wurzeln zu verhindern, dürfen Gehölze nur in einem Abstand > 2,5 m beidseits der Mittelachse angepflanzt werden. Die Trasse selbst muss frei von Bewuchs sein, damit im Rahmen der turnusmäßigen Gasrohrnetzüberprüfungen die Dichtigkeit der Leitungen überprüft werden kann.

Trinkwasser, Löschwasser

Das Plangebiet kann aus vorhandenen Trinkwasserleitungen in der Goldenbergstraße (DN 100), bzw. in der Wiesenstraße (DN 125) versorgt werden. Das Trinkwasser stammt aus der Wassergewinnungsanlage Dirmerzheim (Brunnengalerie zwischen Dirmerzheim und Gymnich).

Für die Löschwasserversorgung ist ausreichend Wasserdruck vorhanden (H 100). Hygienische Probleme, wie z.B. durch Verkeimung des Wassers an den jeweiligen Leitungsenden, sind nicht zu befürchten (Spülhydrant am Ende der Leitung).

Aus der Sicht der Wasserversorgung steht einer Erschließung des Plangebietes nichts im Wege.

Überörtliche Wassertransportleitung

Die Transportleitung DN 400 der Stadtwerke Erfstadt DN 400 verläuft im Plangebiet etwa 4 m westlich der Goldenbergstraße. Die Stadtwerke Erfstadt fordern bei dieser übergeordneten Leitung einen Regelabstandabstand von ca. 2,5 m beidseits der Mittelachse (Sicherheit, Zugänglichkeit), der nicht mit Gebäuden bebaut werden soll. Im Einzelfall kann durch technische Schutzvorrichtungen an der Leitung auch ein geringerer Abstand zugelassen werden. Der Schutzstreifen sollte nicht mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden, da andernfalls mit einer Beschädigung der Leitung zu rechnen ist. Ggf. ist eine entsprechender Durchwurzelungsschutz vorzusehen.

In Abstimmung mit den Stadtwerken Erfstadt wurde ein Schutzstreifen von 1 m vereinbart (ab Trassenmitte), innerhalb dessen keine Nebenanlagen und Garagen errichtet werden dürfen. Die geplanten Wohnhäuser müssen den Regelabstand von 2,5 m einhalten.

Leitungstrassen des Wasserwerks Kierdorf, RWE/Rheinbraun

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befindet sich das Wasserwerk I Kierdorf, das u.a. der Versorgung des Goldenberg Werkes in Hürth Knapsack mit Rohwasser dient (Braunkohlekraftwerk). Die in der Erläuterungskarte zum FNP dargestellten „Wasserleitung 3 und 4, RWE Kierdorf-Godorf NW 700“ verlaufen östlich der Goldenbergstraße auf dem Grundstück der RWE. Dies geht aus Bestandskarten der RWE/Rheinbraun hervor. Sie liegen damit ausreichend weit vom Plangebiet entfernt und beeinträchtigen das geplante Bauvorhaben in keiner Weise.

Aus den vorhandenen Leitungsplänen der RWE/Rheinbraun geht hervor, dass im Straßenraum der K46 noch mindestens zwei alte Transportleitungen liegen (DN 450, 600), die schon lange nicht mehr in Betrieb sind. Sollten diese Leitungen im Zuge der Erschließungsarbeiten zu Tage treten, ist ein kontrollierter Ausbau in Abstimmung mit der RWE grundsätzlich möglich. Am östlichen Rand der Goldenbergstraße liegt ein ebenfalls stillgelegtes Leitungspaket des Wasserwerks Kierdorf (Strom, z.B. 25 KV und Telephon).

Entwässerung

Das Plangebiet ist in der aktuellen Netzplanung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Erftstadt-Köttingen berücksichtigt. Die Entwässerung erfolgt für diese Fläche im Mischsystem.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und wird erstmals bebaut, befestigt bzw. an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Es unterliegt damit den Vorschriften des § 51a Landeswassergesetz NRW, wonach Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

~~In Abstimmung mit den Stadtwerken Erftstadt wurde ein Bewirtschaftungskonzept erstellt, das u.a. vorsieht, Teile des unbelasteten Niederschlagswassers von Dachflächen in Versickerungsanlagen innerhalb der Wohngrundstücke zu versickern. Das Oberflächenwasser der geplanten Erschließungsstraße soll in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.~~

Das Vorhaben wird den Vorschriften des § 51 a LWG insofern gerecht, als Teile des Dachflächenwassers geeigneten Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken zugeführt werden. Daneben wird geprüft, ob das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße über die Schulter entwässert werden kann (z.B. in eine straßenbegleitende Wiese). Angesichts des geringen Umfangs der Baumaßnahme sind weitergehende Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig im Sinne des § 51 a Abs. 4 LWG (z.B. neuer Regenwasserkanal, öffentliches Versickerungsbecken). Eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit ist mit der geplanten Entwässerung nicht zu befürchten.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Details zur technischen Entwässerung werden in die nachgeordneten Genehmigungsverfahren delegiert (Baugenehmigung, wasserrechtliche Erlaubnis). Das grundsätzliche Entwässerungskonzept wurde mit den Stadtwerken Erftstadt abgestimmt.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser im weiteren Untersuchungsgebiet wird über vorhandene Mischwasserkanäle in der Goldenbergstraße (Eiprofil 60/90) und in der Wiesenstraße (Eiprofil 80/120) der Kläranlage Erftstadt-Köttingen zugeführt. Die geplanten Wohngebäude können an diese Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Die vorhandenen Kanäle verfügen über ausreichende Kapazitätsreserven.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des Hausmülls (DSD- Wertstoffe, Biomüll, Restmüll) wird im Stadtgebiet Erftstadt von der RWE-Umwelt GmbH gewährleistet (gelbe, blaue, braune und graue Tonne in den einzelnen Haushalten).

3. Planungsvorgaben

3.1 Übergeordnete Planungen

Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Köln, 2001) ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Flächen außerhalb des ASB werden nicht in Anspruch genommen. Die Freiflächen außerhalb der Ortslage werden im GEP als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt (22.06.1999) ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Die angrenzenden Freiflächen sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das Gelände des Wasserwerks Kierdorf ist als „Fläche für Versorgungsanlagen...“ mit der Zweckbestimmung „Wasserwerk“ dargestellt. Dies ist u.U. insofern missverständlich, als das Wasserwerk Kierdorf offensichtlich seit vielen Jahren nicht mehr aus eigenen Brunnen fördert. Eine entsprechende **förmlich festgesetzte** Wasserschutzzone existiert nicht. Der Bereich zwischen dem Ortsrand von Kierdorf und der L 495 (nördlich des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Wiesenstraße) ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet ist nicht von aktuellen FNP- Änderungen betroffen.

Der Bebauungsplan trägt durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 5 des Rhein-Erft-Kreises („Erfttal Süd, 1. Änderung“). Der Landschaftsplan Nr. 5 stellt für die angrenzenden Freiräume das Entwicklungsziel 2.1 dar: „Wiederherstellung und Entwicklung der Gewässeraue als regionale Vernetzungsachse in einem kreisweiten Biotopverbundsystem“. Zu diesem Zweck sollen u.a. folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- naturnahe Umgestaltung und bessere Landschaftseinbindung der Fließgewässer,
- naturnahe Uferbepflanzung, Beseitigung von Störelementen,
- Wiederherstellung auenspezifischer Nutzungstypen (Wiesen, Weiden, Obstwiesen), extensive Grünlandbewirtschaftung,
- Anlage von Auengehölzen, Wiederbegründung von Auenwäldern,
- Renaturierung noch erkennbarer ehemaliger Mäanderbögen der Erft.

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 „Erfttal im Bereich Gymnicher Mühle und Brüggener Mühle. Neben den allgemeinen Ge- und Verboten für Landschaftsschutzgebiete sind hier folgende Bestimmungen zu beachten:

- naturnahe Unterhaltung der Fließgewässer, Anpflanzen standortgerechter Ufergehölze, Erhaltung und Entwicklung von Wegrainen,
- Entwicklung extensiv genutzter Grünlandbereiche, Wiederherstellung von Streuobstwiesen, Anlegen naturnaher Laubholzbestände.

Der Landschaftsplan Nr. 5 setzt für das Plangebiet selbst ein sog. „temporäres Landschaftsschutzgebiet“ fest. Darunter ist zu verstehen, dass der betroffene Freiraum bis zur Umsetzung der Bauleitplanung als Teil des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes anzusehen ist. Mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Plangebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

Der Bebauungsplan steht den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes nicht entgegen. Das nächstgelegene Fließgewässer, der Erftmühlenbach, liegt etwa 250 m südlich des Plangebietes. Dazwischen liegen intensiv genutzte Ackerflächen und das Umspannwerk Kierdorf (direkt am Gewässer). Extensiv genutztes Grünland oder andere Ansätze auenspezifischer Laubgehölze sind nicht vorhanden.

3.2 Vorhandenes Planungsrecht, benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Nördlich des Plangebietes schließt sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 aus dem Jahre 1968 an, der an der Grenze zum Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 137 ein Allgemeines Wohngebiet nach Bundesbaugesetz 1960 festsetzt. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um den ehemaligen Bebauungsplan Nr. 3 „Steinweg“ der Gemeinde Kierdorf.

3.3 Sonstige Fachplanungen

Zentrenkonzept

Im Rahmen eines Zentrenkonzeptes für das gesamte Stadtgebiet (Dr. Paul G. Jansen, 1999) wurde auch der Einzelhandel in Kierdorf untersucht. Für den Ortsteil ist demnach rechnerisch von einer Unterversorgung auszugehen, wobei allerdings die Ausstattung der unmittelbar angrenzenden Kerpener Stadtteile Türnich, Balkhausen und Brüggen mitberücksichtigt werden muss. Aussagen, die das Plangebiet unmittelbar betreffen, werden nicht gemacht.

Wasserschutzgebiet (siehe auch Umweltbericht Kapitel 6.2.3)

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA - Entwurf - um die Wassergewinnungsanlage Erftstadt-Dirmerzheim, die sich etwa 1 km südöstlich des Plangebietes befindet. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht steht der Umsetzung des Bebauungsplanes grundsätzlich nichts im Wege.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Erft (ca. 100 m südlich).

4. Verfahren

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 03.11.2003 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB um die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gebeten. Der Rat der Stadt Erfstadt hat am 09.12.2003 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 137, Erfstadt-Kierdorf, Wiesenstraße beschlossen.

Am 23.06.2004 hat der Planungsausschuss der Stadt Erfstadt den Bebauungsplanvorentwurf zustimmend zur Kenntnis genommen und die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer einwöchigen Offenlage im Rathaus Erfstadt vom 30.09.2004 bis zum 07.10.2004 durchzuführen (Einzelerörterung mit einer Woche Nachfrist). Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind keine Anregungen eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 19.12.2003 bis zum 13.02.2004 durchgeführt. Insgesamt 34 Dienststellen wurden beteiligt, 13 Stellungnahmen liegen vor. Die Anregungen konnten überwiegend berücksichtigt werden.

Der Ausschuss für Planung der Stadt Erfstadt hat am 30.11.2004 den Bebauungsplanentwurf zustimmend zur Kenntnis genommen und dem Rat der Stadt Erfstadt empfohlen, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. ~~Der Rat der Stadt Erfstadt hat am die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird voraussichtlich im 2005 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Offenlage unterrichtet.~~

~~Das Verfahren wird nach BauGB 1998 durchgeführt.~~

Der Rat der Stadt Erfstadt hat am 21.12.2004 die Offenlage des Bebauungsplan Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 20.01.2005 bis zum 19.02.2005 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.01.2005 von der Offenlage unterrichtet. Insgesamt 31 Dienststellen wurden beteiligt, 7 Stellungnahmen liegen vor. Die Anregungen konnten überwiegend berücksichtigt werden. Im Rahmen der Offenlage ist lediglich eine Bürgeranregung eingegangen.

Der Rat der Stadt Erfstadt hat in seiner Sitzung am 16.03.2005 den Satzungsbeschluss gefasst. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist am 19.04.2005 erfolgt. Der Rat der Stadt Erfstadt hat in der selben Sitzung dem Wechsel des Vorhabenträgers zugestimmt.

5. Begründung der Planinhalte

Festsetzungsdichte im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für ein konkretes, zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bekanntes Vorhaben. Die gewählten planungsrechtlichen Festsetzungen müssen sich nach einschlägiger Rechtsauffassung sehr eng an den tatsächlichen Bauabsichten des Vorhabenträgers orientieren. Großzügige Spielräume wie bei einem sog. „Angebotsbebauungsplan“ sind hier ausgeschlossen.

Um dennoch die Gestaltungsmöglichkeiten des Vorhabenträgers und der späteren Nutzer nicht weit über das Maß einer städtebaulichen Erforderlichkeit hinaus einzuschränken – z.B. bei einer späteren Nutzungsänderung in einzelnen Räumen, oder beim Anbau von Nebenanlagen (Wintergarten) – wurde bei allen Festsetzungen darauf geachtet, einen billigerweise zu erwartenden Gestaltungsspielraum zu gewähren, der die beabsichtigte städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt und mit den nachbarlichen Belangen vereinbar ist.

Art der baulichen Nutzung

Die gewählte Baugebietskategorie berücksichtigt die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und ist Ausdruck der planerischen Zielvorstellung, ergänzenden Wohnungsbau als Abrundung der vorhandenen Quartiere vorzusehen. Die gewählte Baugebietskategorie korrespondiert mit den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 11.

Ausschluss bestimmter Nutzungen

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind nicht Gegenstand des geplanten Vorhabens. Aufgrund der peripheren Lage des Plangebietes sollen alle im weitesten Sinne zentrenrelevanten Nutzungen auf das tatsächliche Ortszentrum beschränkt werden.

Flächenintensive Vorhaben, wie z.B. Gartenbaubetriebe oder Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie dem zu entwickelnden Gebietscharakter nicht entsprechen. Eine Ansiedlung derart großflächiger Betriebe ist nirgends im Plangebiet realisierbar, ohne dass funktionale und gestalterische Beeinträchtigungen zu befürchten wären. Tankstellen sind darüber hinaus wegen des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens (Immissionsschutz) ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Alle Festsetzungen, die auf die baukörperliche Ausformung der geplanten Gebäude und ihre Stellung auf dem Grundstück Einfluss nehmen (Stellung, Grundfläche, Höhe, etc.), dienen vordringlich dazu, das geplante Baugebiet harmonisch in den umgebenden Siedlungsraum einzubinden.

Die GRZ orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, um eine ausreichende Baudichte und damit einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gerade auch im ländlichen Wohnungsbau sicherzustellen. Die angemessene Ausnutzung des Grundstückes trägt wesentlich zu einer wirtschaftlichen Gesamtbelastung bei (Kosten- und flächensparendes Bauen).

Ökologische oder gestalterische Beeinträchtigungen sind nicht zu befürchten.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen orientieren sich am Gebäudebestand in der Nachbarschaft und verhindern schädliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (Silhouette).

Die maximale Firsthöhe von 102 m üNN (= ca. 9,5 m über der Planstraße A) ermöglicht zwei Vollgeschosse von jeweils 2,75 bzw. 3 m Geschosshöhe, ggf. einen Gebäudesockel von ca. 80 cm und ein flach geneigtes Satteldach.

überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in Übereinstimmung mit der Gebäudeplanung mit sehr engen Gestaltungsspielräumen festgesetzt (< 0,5 m) um ein geordnetes Erscheinungsbild der Gebäudegruppe sicherzustellen (Bauflicht) und gleichwohl eine gewisse Bautoleranz im Ausbau zu gewähren (Fassadenaufbau, Wärmedämmung, Schallschutz, etc.).

Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen (orthogonal zur Erschließungsstraße) sichern eine geordnete stadträumliche und baukörperliche Entwicklung.

Wintergärten

Die Angaben zur ausnahmsweisen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Wintergärten dienen der Konkretisierung der Regelungen in § 23 Abs. 5 BauNVO, wonach Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

Doppelhäuser

Im Interesse einer ausreichenden Bestimmtheit der Vorhabenbezogenen Bauleitplanung werden nur Doppelhäuser zugelassen.

Stellplätze und Garagen

Die Garagen werden paarweise zwischen den Doppelhäusern angeordnet. Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen (2) können auch im untergeordneten Maße Nebenräume (Heizung, Abstellraum, etc.) untergebracht werden. Die räumliche Konkretisierung der Garagen dient dem geordneten Erscheinungsbild der Gebäudegruppe und verhindert eine zusätzliche Verschattung der Wohngärten. Ebenerdige Stellplätze oder Carports können zusätzlich vor den Garagen errichtet werden (Fläche für Nebenanlagen 1).

Abstand der Nebenanlagen von der Planstraße A

Die Fahrbahn in der Planstraße A kann aufgrund der Grundstückssituation nur mit einer Breite von 4,75 m ausgebaut werden (Breite des Wirtschaftsweges, geforderte öffentliche Parkplätze, geringe Tiefe des Wohnungsbaugrundstücks). Um dennoch ein bequemes Befahren der Wohngrundstücke zu gewährleisten soll ein Streifen von ca. 1,5 m von jeglichen Hindernissen wie z.B. Zäunen, Elektrokästen, Fahrradschuppen, etc. freigehalten werden.

Darüberhinaus muss bedacht werden, dass die Planstraße A auch von Baumaschinen, LKW und landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt wird, die ebenfalls auf eine gewisse lichte Durchfahrtsbreite angewiesen sind.

Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt Straßenverkehrsflächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke fest (Innere Erschließung). Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Goldenbergstraße gewährleistet.

Die geplante Einmündung in die Goldenbergstraße wurde mit der zuständigen Straßenbaubehörde abgestimmt. Verkehrstechnische Schwierigkeiten sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht zu befürchten.

Alternativ wurde auch die Verlegung der östlich einmündenden Wiesenstraße geprüft, um den heute vorhandenen Versatz der einmündenden Straßen als mögliche Unfallquelle auszuschließen. Dazu wäre es erforderlich Teile des RWE- Grundstückes zu erwerben und den ortsbildprägenden Baumbestand zu entfernen. Der verkehrstechnische Nutzen muss angesichts des überaus geringen Verkehrsaufkommens in der Wiesenstraße und in der Planstraße A als gering angesehen werden.

Die Planstraße A hat in erster Linie Aufenthaltswirkung, für sie ist folgender Regelaufbau vorgesehen (unverbindliche Kennzeichnung, keine Festsetzung):

- 4,75 m Mischfläche,
- 2,5 m Längsparken inkl. Schrammbord (öffentliche Stellplätze, Straßenbäume).

Die Müllabfuhr fährt von der Goldenbergstraße kommend in die Planstraße A und wendet an der Kreuzung der vorhandenen Wirtschaftswege. Gegenwärtig wird geprüft, ob ein Müllstandort im Einmündungsbereich der Planstraße A vorgesehen werden kann, damit die Müllabfuhr erst gar nicht in die Wohnstraße einfahren muss.

Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der angrenzenden Goldenbergstraße und von der L 495 belastet. Die Festsetzungen zum Lärmschutz dienen dem Schutz der Bevölkerung vor Verkehrslärm.

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 21 BNatSchG zu erwarten, die durch geeignete Festsetzungen auf ihr unvermeidliches Maß zu beschränken, bzw. auszugleichen sind.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung der nicht überbauten Grün- und Freiflächen entsprechend den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes dienen in gleichem Maße der Anreicherung des Siedlungsraumes mit naturnahen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie der Ortsrandgestaltung und Wohnumfeldverbesserung. Die ausschließliche Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen ist Grundlage eines Biotop- und Artenschutzes, dem gerade am Ortsrand, im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet Erfttal erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken ist.

Externer Ausgleich

~~Die Bilanzierung des Einriff/Ausgleichs in den Naturhaushalt ergab einen verbleibenden externen Ausgleichsbedarf von ca. 610 m², der außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden muss (Ökokontoflächen in der Erftaue, südlich von Liblar). Die Einzelheiten des externen Ausgleichs regelt der städtebauliche Vertrag.~~

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergab einen verbleibenden externen Ausgleichsbedarf von ca. 930 m², der außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden muss (Ökokontofläche zwischen Bliesheim und Liblar).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die geplante Gebäudegruppe wird nicht zuletzt aufgrund der gewählten Baudichte und der Gebäudeabstände als Ensemble wahrgenommen. Bei niedrigen Gebäuden mit Satteldach trägt erfahrungsgemäß die äußere Gestaltung der Dachflächen wesentlich zum Gesamteindruck bei. Die Fernwirkung der Gebäude, z.B. aus der angrenzenden Erftaue, wird sogar ausschließlich von der Dachgestaltung geprägt.

Der Bebauungsplan lässt für Dachflächen nur schwarze oder graue Materialien zu. Diese einheitliche Dachgestaltung erlaubt eine größere Gestaltungsfreiheit bei den Fassadenmaterialien (voraussichtlich helle Putzfläche oder Ziegel). Die Festsetzungen zur Dachform (Satteldach) sind Ausdruck architektonischen Gestaltungswillens.

Die Dachflächen der benachbarten Garagen sind aufeinander abzustimmen. Hier sind nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer zulässig.

Einfriedung

Die Regelungen zur Einfriedung der Baugrundstücke geben einen verbindlichen Gestaltungs- und Materialkanon vor, auf dessen Grundlage ein ästhetisch befriedigendes Wohn- und Arbeitsumfeld entwickelt werden kann, ohne funktionale Einbußen im Einzelfall befürchten zu müssen und ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit unangemessen zu beschränken.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Vorhaben unterliegt nicht den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine schalltechnische Untersuchung als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der Belange gemäß § 1 und § 1a BauGB erarbeitet. Eine detaillierte Aufarbeitung der ökologischen Belange und der voraussichtlichen Auswirkungen auf den Menschen können diesen Fachbeiträgen entnommen werden (siehe dort).

Natur und Landschaft

Als Ergebnis der Untersuchungen kann festgehalten werden, dass erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft lediglich durch die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erwarten sind (Bodenversiegelung, Verlust von Vegetation, Verlust landwirtschaftlicher Kulturen). Die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb europäischer Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete). Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele des nächstgelegenen FFH- Meldegebietes „Kerpener Bruch und Parrig“ können aufgrund der geplanten Nutzung und der großen Entfernung zu den Schutzgebieten ausgeschlossen werden. Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmale (§ 22 LGNW), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LGNW), oder besonders geschützte Biotope (§ 62 LGNW). Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser (Grundwasser), Tierlebensräume, Klima, Landschaftsbild, sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Gewerbelärm, Freizeitlärm

Aufgrund des großen Abstandes der gewerblichen Nutzungen und der Freizeitanlagen von der geplanten Wohnbebauung können die gültigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden. Das bedeutet allerdings nicht zwangsläufig, dass die gewerblichen Immissionen in den angrenzenden Wohngebieten überhaupt nicht wahrgenommen werden können. Sie werden lediglich auf ein der allgemeinen Verkehrsauffassung gemäßes zumutbares Maß gesenkt.

Verkehrslärm

Der Straßenverkehrslärm überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Goldenbergstraße. Durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen an der Fassade zur Goldenbergstraße werden die gesunden Wohnverhältnisse sichergestellt.

7. Planverwirklichung

Grundstücksverkehr

Mit Ausnahme kleiner Anpassungen im Einmündungsbereich der Planstraße A sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt in einem Zuge von der Goldenbergstraße aus. Die vorhandenen stadttechnischen Anlagen verfügen über ausreichende Kapazitätsreserven.

Einzelheiten der Erschließungsregelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erfstadt und dem Vorhabenträger niedergelegt (siehe dort).

Kosten für die Stadt Erfstadt

Für die Stadt Erfstadt fallen keine Kosten an.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 137, Erfstadt - Kierdorf, Wiesenstraße, hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 20.01.2005 bis 19.02.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Erfstadt, den

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag


(Wirtz)

Stadtbaudirektor

8. Literaturverzeichnis

- 8.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Bezirksregierung Köln, Bezirksplanungsbehörde, Köln 2001
- 8.2 Landschaftsplan 5 „Erfttal Süd“, Rhein-Erft-Kreis, Amt für Kreisplanung und Naturschutz, Bergheim 2002
- 8.2 Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt, 1999, Planzeichnung und Erläuterungsbericht
- 8.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Smeets + Damaschek, Erftstadt 2004
- 8.4 Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßenverkehr, Freizeit und Gewerbe im Bereich des Planvorhabens VEP Nr. 137 „Wiesenstraße“, ADU Cologne, Köln 2004
- 8.5 Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Erftstadt-Dirmerzheim GbR, Entwurf zur TÖB- Beteiligung, Köln 1998
- 8.6 Immissionsschutz in der Bauleitplanung, Erläuterungen zum Abstandserlass, Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 1998
- 8.7 Der sachgerechte Bebauungsplan, Ulrich Kuschnerus, Bonn 2004
- 8.8 Stadt Erftstadt, Einwohnerentwicklung 1988 – 2003 (Stadt Erftstadt, Einwohnerdaten)
- 8.9 Stichprobe zur Verkehrssituation, Professor Ulrich Coersmeier GmbH, Köln 2004

9. Änderungen nach der Offenlage

Die Abwägung der im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Anregungen durch die Untere Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises führte zu folgenden geringfügigen redaktionellen Anpassungen des Bebauungsplanes.

Planzeichnung

Keine Änderungen erforderlich.

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Die textliche Festsetzung zu externen Ausgleichsbedarf für Eingriffe und Natur und Landschaft wurde geändert:

- alte Fassung (entfällt):

~~Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen in der Erftaue südlich von Liblar festgesetzt (externer Ausgleich, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen, ca. 610 m²). Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.~~

- neue Fassung:

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB werden zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes auf von der Stadt Erftstadt bereitgestellten Flächen zwischen Bliesheim und Liblar festgesetzt (Ökokontoflächen).

Externer Ausgleichsbedarf für Baugebiete: 700 m²

Externer Ausgleichsbedarf für öffentliche Straße: 230 m²

Begründung

Die Passagen, die geändert wurden, bzw. ganz weggefallen sind, wurden gekennzeichnet (durchgestrichen), neu eingefügte Textpassagen wurden durch **Fettdruck** hervorgehoben.

Von den o.g. Änderung ist lediglich der Vorhabenträger betroffen, der sich mit den Änderungen einverstanden erklärt hat. Belange Dritter sind nicht berührt. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind mit den Änderungen nicht verbunden.