

Begründung

Bebauungsplan Nr. 158
Erftstadt-Konradsheim
Frenzenstraße

Bebauungsplan Nr. 158 Frenzenstraße
Erftstadt-Konradsheim
- Begründung -

Begr0304.doc 02. Sep. 2008

Inhaltsübersicht

- 1. Räumlich-strukturelle Situation**
- 2. Beschreibung des Plangebietes**
- 3. Anlass und Ziele der Planung**
- 4. Planungsrecht**
- 5. Begründung der Planfestsetzungen**
- 6. Hinweise**
- 7. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
- 8. Planungsalternativen**
- 9. Planverwirklichung**
- 10. Umweltbericht einschließlich Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

Bebauungsplan Nr. 158, Erfstadt-Konradsheim, Frenzenstraße

1. Räumlich-strukturelle Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 158, Erfstadt-Konradsheim, Frenzenstraße, erstreckt sich am nördlichen Siedlungsrand von Konradsheim westlich der Neubebauung Frenzenstraße 171 bis 189.

Hier befindet sich eine teilweise versiegelte ehemalige Hof- und Abstellfläche, die mit verschiedenen Aufbauten bestanden ist (Schuppen und Abstellgaragen).

Der Stadtteil Konradsheim zeichnet sich im Übrigen im Wesentlichen durch eine beidseitige Bebauung entlang der Frenzenstraße aus. Neben Wohnbebauung sind vereinzelte wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden.

Infrastruktureinrichtungen sind im Norden des Stadtzentrums Lechenich erreichbar.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 158 erstreckt sich über die vorhandene Erschließungstrasse des Betriebsgeländes zwischen den Grundstücken Frenzenstraße 169 und 171 nach Westen. Von hier aus entwickelt sich die Bebauung entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche und Wohnwegen nach Norden. Hier wird das Plangebiet wie folgt umgeben:

- im Osten durch die vorhandene Neubebauung Frenzenstraße 171 bis 189,
- im Südwesten durch die Bebauung Frenzenstraße 167 bis 169,
- im Westen und Süden durch die Freie Landschaft und
- im Norden durch eine Freifläche, die für den geplanten Ausbau des angrenzenden Wirtschaftsweges zur Kreisstraße K 44 für mögliche Flächenbedarfe vorbehalten wird. Im nördlichen Anschluss erstrecken sich Golfplatzflächen.

Die katasterrechtliche Abgrenzung ist der Bebauungsplan-Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet gliedert sich im Bestand wie folgt:

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Versiegelte Fläche | 1.580 m ² |
| Schotterfläche | 1.450 m ² |
| Brache | 990 m ² |
| Landwirtschaftliche Fläche | 3.440 m ² |
| | 7.460 m ² |

Das Plangebiet enthält von Süden nach Norden ein geringes natürliches Gefälle.

3. Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159, Erfstadt-Konradsheim, Frenzenstraße, sollen die vorhandene Brachfläche sowie angrenzende landwirtschaftliche Flächen umgenutzt und einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Bebauungsplan Nr. 158, Ertfstadt-Konradsheim, Frenzenstraße

Bereits vor einigen Jahren wurde verwaltungsintern und politisch beraten, die Abgrenzungs- und Abrundungssatzung an dieser Stelle zu erweitern. Es wurde erkannt, dass eine Wohnbebauung zu einer Verbesserung der bisherigen städtebaulichen Situation bzw. zu einer ortsbildgerechteren Abrundung des Eingangsbereiches von Konradsheim beitragen wird.

Dieser Gedanke wurde durch das vorliegende städtebauliche Konzept aufgegriffen:

- Umnutzung einer gewerblichen Brachfläche hin zu einer sinnvollen Folgenutzung nach Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen
- wirtschaftlich tragfähige Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung in zwei Reihen
- ausgewogen gemischtes Angebot an Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern
- Bedienung der Zielgruppe "junge Familien mit Kindern"
- Erschließung über einen öffentlichen Verkehrsberuhigten Bereich mit Wendepunkt und privaten Wohnwegen
- ausreichendes Angebot für den ruhenden Verkehr
- Abgrünung zur Freien Landschaft.

Das Plangebiet liegt zu ca. 2/3 außerhalb der rechtskräftigen Abrundungssatzung des Stadtteils Konradsheim. Daher ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser sieht folgende städtebauliche Kenndaten vor:

| | |
|---|--------------------------------|
| Verfahrensgebiet | rd. 7.460 m² |
| Nettobauland | rd. 5.449 m ² |
| Öffentliche Erschließungsstraße (einschl. 9 öffentl. Parkplätze, Begleitgrün und Müllplätze) | rd. 992 m ² |
| Private Wohnwege | rd. 179 m ² |
| Mistweg | rd. 107 m ² |
| Abgrünung | rd. 739 m ² |
| Anzahl der projektierten Wohneinheiten | ca. 22 |
| mögliche Wohnformen gemäß beispielhafter Projektierung: | |
| Einfamilienhäuser | 2 |
| Doppelhaushälften | 10 |
| Reihenhäuser | 10 |
| Anzahl der möglichen Garagen | 25 |
| Anzahl der privaten Stellplätze (einschließl. Garagenzufahrten) | 20 |

Über ein Bodengutachten wurde festgestellt, dass die innerhalb des Plangebietes anstehenden Böden für eine Versickerung von Niederschlagswässern geeignet sind. Das Entwässerungskonzept kann danach sowohl dezentral auf den einzelnen Grundstücken als auch zentral erfolgen. Zur Sicherung einer möglichen Umsetzung

Bebauungsplan Nr. 158, Erfstadt-Konradsheim, Frenzenstraße

einer zentralen Konzeption wird im Norden des Plangebietes eine entsprechende Versickerungsfläche vorgesehen. Die Zuführung der Wässer erfolgt kanalisiert über die Abpflanzungsfläche im Westen sowie den Mistweg im Osten des Plangebietes.

Dieser Mistweg dient gleichzeitig der rückwärtigen Erschließung der vorhandenen Bebauung Frenzenstraße 171 bis 189 und wurde auf Wunsch der Anwohner in die Planung eingestellt. Gleiches gilt für drei Garagen, die zusätzlich für die bestehende Bebauung eingeplant wurden.

4. Planungsrecht

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für das Plangebiet "allgemeinen Freiraum und Agrarbereich" dar. Es dient ferner

- dem Schutz der Landschaft,
- der landschaftsorientierten Erholung sowie dem
- Grundwasser- und Gewässerschutz.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Gemischte Baufläche "Dorfgebiet" (ca. 1/3 des Plangebietes)
- Fläche für die Landwirtschaft (ca. 2/3 des Plangebietes).

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 im Parallelverfahren in Wohnbauland zu ändern.

Die Anpassungsbestätigung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Bezirksregierung Köln (Bezirksplanungsbehörde) erteilt.

4.3 Abgrenzungs- und Abrundungssatzung

Für den Stadtteil Erfstadt-Konradsheim besteht eine seit dem 14. September 1993 rechtskräftige Abgrenzungs- und Abrundungssatzung. Hiernach liegt das Plangebiet zu ca. 1/3 innerhalb und zu ca. 2/3 außerhalb des Satzungsbereiches.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt ferner zu ca. 2/3 innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 4 "Zülpicher Börde" des Rhein-Erft-Kreises und damit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-3 "Mühlenbach zwischen Lechenich und Dirmerzheim". Hierfür gilt das

Bebauungsplan Nr. 158, Erfstadt-Konradsheim, Frenzenstraße

Entwicklungsziel 1 "Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft".

Der Landschaftsplan wird entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW geändert. Die Untere Landschaftsbehörde hat ihre danach erforderliche Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes erteilt.

5. Begründung der Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den angestrebten Planungszielen soll das Plangebiet in Fortsetzung der vorhandenen Bebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Nicht erwünscht sind dagegen flächen-, verkehrs- und immissionsträchtige Nutzungen. Vor diesem Hintergrund werden in den Allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

generell nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 158.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Anpassung der möglichen Neubebauung innerhalb des Plangebietes an die vorhandenen Bebauungsstrukturen und zur Vermeidung einer zu hohen Verdichtung soll für das Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung auf den für Allgemeine Wohngebiete üblichen Rahmen beschränkt werden:

- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- II-geschossige, offene Bauweise
- Höhenfestsetzungen zu den Hauptbaukörpern.

Dabei dürfen die Grundstücksflächen von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie anteilig entsprechender Gemeinschaftsanlagen außerhalb der Baugrundstücke auf die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung angerechnet werden. Hierdurch erfolgt eine Gleichstellung der möglichen Reihenhausgrundstücke, bei denen der ruhende Verkehr auf externen Flächen untergebracht ist, mit den übrigen Wohnformen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nach den Bestimmungen der BauNVO durch Baugrenzen. Diese dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Treppenvorbauten, Balkone und deren Konstruktionsteile bis zu 1,5 m sowie durch Erker bis zu 0,7 m überschritten werden, um den Erwerberrn für die Zukunft einen individuellen Gestaltungsrahmen zu lassen.

Die räumliche Anordnung und Ausdehnung der Überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht eine ausgewogene Mischung aus den Wohnformen

- freistehendes Einzelhaus
- Doppelhaus
- Hausgruppe.

5.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer Beschränkung der möglichen Versiegelung des Plangebietes sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen genehmigungsfähig.

Aus gleichem Grund sind außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen nur

- Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von maximal 7,5 m² sowie
- Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Ver- und Entsorgung des Bebauungsplanes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Niederschlagswasser oder Abwasser dienen, zulässig.

Dem Wohngebiet WA₂ werden die Einzelgaragen Ga₁ und Ga₂ zugeordnet.

5.5 Gestaltung und Begrünung

Um u.a. ein harmonisches Gesamterscheinungsbild der Neubebauung zu erreichen, werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung getroffen:

- Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer auszubilden.
- Für die Überbaubaren Grundstücksflächen, die sich entlang der Planstraße erstrecken, wird die Firstrichtung mit dem Ziel einer traufständigen Bebauung festgesetzt.
- Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen nicht gestattet. Im Übrigen sind nur Einfriedungen aus Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzaun oder Laubhecken mit heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m über Gelände zulässig. Im Terrassenbereich sind Sichtschutz-Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m über einer Gesamtlänge von 4,0 m zulässig.

Bebauungsplan Nr. 158, Erftstadt-Konradsheim, Frenzenstraße

- Befestigte Vorgarten- und Gartenflächen einschließlich Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag und Wasseraufnahmefähigem Unterbau auszuführen.

5.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll

- innerhalb des Plangebietes über die Ausgestaltung einer Randbegrünung sowie
- außerhalb auf einer in ca. 1 km Entfernung vom Plangebiet befindlichen externen Ausgleichsfläche am Rotbach erfolgen.

Zur Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 158 aufgenommen:

- Zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes ist im westlichen und nördlichen Randbereich ein ca. 2 bis 3 m breiter Gehölzbestand (Strauch-/Baumhecke) vorzusehen. Auf dem nördlichen Teilstück der Grünfläche ist ansonsten eine verdichtete Gehölzpflanzung zu vermeiden. Hier erfolgt die Anlage eines Versickerungsbeckens. Das Versickerungsbecken ist nach Maßgabe der wasserwirtschaftlichen Ausbauplanung als extensive Wiesenfläche herzustellen.

Im Bereich der Versickerungsfläche sind Baum- und Strauchpflanzungen grundsätzlich nur in den Randbereichen zugelassen. Bei der Pflanzenauswahl werden ausschließlich heimische Baum- und Straucharten verwendet. Die zu verwendenden Gehölze sind den Gehölzlisten A und B im Anhang des Umweltberichtes / Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu entnehmen. Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Pro m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind die Auflagen vorhandener Leitungen sowie straßenverkehrliche Belange zu berücksichtigen.

- Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB beträgt der Mindestumfang der externen Ausgleichsfläche ca. 810 m². Aus funktionaler Sicht und unter Berücksichtigung des Landschaftsraumes wird in Abstimmung mit dem Rhein-Erft-Kreis und dem Erftverband entlang des Rotbaches auf den Flurstücken 120, 140 und 154 der Flur 8 und dem Flurstück 67 der Flur 37 auf einer Fläche von ca. 2.500 m² ein naturnaher Uferstreifen entwickelt (siehe Anlage 3 des Umweltberichtes / Landschaftspflegerischen Fachbeitrages). Im Rahmen der Kompensation wird dazu ein 500 m langer und 5 m breiter Uferstreifen ungefähr zur Hälfte mit standortheimischen Baum- und Straucharten bepflanzt. Die verbleibende Fläche kann sich durch Sukzession naturnah entwickeln. Die zu verwendenden Gehölze sind den Gehölzlisten A und B im Anhang des Umweltberichtes / Land-

Bebauungsplan Nr. 158, Ertstadt-Konradsheim, Frenzenstraße

schaftspflegerischen Fachbeitrages zu entnehmen. Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Pro m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.

Die Durchführung der Maßnahmen wird im Rahmen des mit dem Eigentümer abzuschließenden Erschließungsvertrages geregelt (siehe auch Kapitel 9).

5.7 Sonstige Festsetzungen

Die öffentliche Erschließungsfläche wird durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber den Wohngebieten abgegrenzt und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Zur Sicherung der inneren Erschließung sowie der Wohn- und Mistwege werden folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

| | |
|------------------|---|
| GFL ₁ | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die jeweiligen Anlieger Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger |
| GFL ₂ | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die jeweiligen Anlieger Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger |
| GFL ₃ | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die jeweiligen Anlieger Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger |
| GFL ₄ | Geh- und nicht motorisiertes Fahrrecht für die Allgemeinheit Leitungsrecht zugunsten der westlichen Anlieger |
| GF | Geh- und Fahrrecht zugunsten des Entsorgungsträgers der Versickerungsfläche |
| L ₁ | Leitungsrecht zugunsten der Anlieger |
| L ₂ | Leitungsrecht zugunsten der Anlieger. |

Die Leitungsrechte L₁ und L₂ zugunsten der Anlieger dienen der gesicherten Abführung der Niederschlagswässer in die zentrale Versickerungsfläche im Norden des Verfahrensgebietes. Diese hat laut vorliegendem Bodengutachten einen Flächenbedarf von rund 250 m².

Über das Geh- und Fahrrecht GF zugunsten des Entsorgungsträgers der Versickerungsfläche wird die Pflege und Wartung dieser Fläche und Anlage gesichert. Näheres hierzu wird im Erschließungsvertrag geregelt. In diesem Rahmen können auch alternative Zuwegungen geregelt werden, sofern diese die Anforderungen des Entsorgungsträgers gleichermaßen erfüllen.

Die Grundstücke mit benachbarten Garagenzufahrten sind mit Überfahrtsrechten der Zufahrten zugunsten des jeweiligen Nachbarn grundbuch-rechtlich zu belasten. Durch diese Festsetzung sollen zukünftige nachbarschaftliche Streitigkeiten vermieden werden.

Die innere Erschließung über private Wohnwege bedingt die Bereitstellung von Mülltonnenaufstellflächen, auf denen die Mülltonnen am Abholtag gesammelt aufgestellt

Bebauungsplan Nr. 158, Ertfstadt-Konradsheim, Frenzenstraße

werden sollen. Diese Festsetzung kommt einer geordneten städtebaulichen Müllentsorgung entgegen.

6. Hinweise

Aufgrund der Trägerbeteiligung wurden folgende Hinweise im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen aufgenommen:

- Kampfmittelräumdienst
- Grundwasser
- Meldepflicht von Bodendenkmälern
- Wasserschutzzone
- Niederschlagswasser
- Flugsicherung
- Bodenschutz.

7. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

7.1.1 Bürger

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte vom 30. Januar bis 20. Februar 2008. Über die Bürgerversammlung vom 07. Februar 2008 wurde eine Niederschrift gefertigt.

Seitens der Bürger liegen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 158 keine Anregungen vor, die die Grundzüge der Planung berühren.

Der Anregung eines Bürgers zur Erweiterung des Plangebietes nach Süden wird nicht gefolgt. Aufgrund der Einwände der Bezirksregierung Köln in ihrer Funktion als Bezirksplanungsbehörde sowie des Rhein-Erft-Kreises in seiner Funktion als Untere Landschaftsbehörde wurde das Plangebiet bereits auf die vorliegende Abgrenzung reduziert.

Seitens eines weiteren Bürgers wurde darauf hingewiesen, dass er sich als Angrenzer nicht an den Kosten der neuen Planstraße beteiligen werde, da er bereits über die Frenzenstraße erschlossen sei. Der Anregung wird gefolgt. Da die mit der Umsetzung und Erschließung verbundenen Kosten durch den Eigentümer der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 158 getragen werden, fallen für Dritte keine Erschließungskosten an. Dies wird über einen entsprechenden Erschließungsvertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt Ertfstadt gesichert.

7.1.2 Träger öffentlicher Belange

Die Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 01. Oktober bis 02. November 2007.

Bebauungsplan Nr. 158, Ertfstadt-Konradsheim, Frenzenstraße

Das gewählte Plangebiet stellt unter Berücksichtigung der bestehenden Restriktionen

- Nutzung der vorhandenen Erschließungstrasse von der Frenzenstraße
- Beschränkung einer Bebauung in zwei Reihen
- möglicher Flächenbedarf im Norden zum Ausbau der K 44

eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung dar. Eine Erweiterung ist auch aufgrund der Einwände der Bezirksregierung Köln in ihrer Funktion als Bezirksplanungsbehörde sowie des Rhein-Erft-Kreises in seiner Funktion als Untere Landschaftsbehörde nicht möglich.

9. Planverwirklichung

Aufgrund der gegebenen Eigentumsstrukturen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 158 keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich. Die mit der Umsetzung und Erschließung verbundenen Kosten werden von dem Eigentümer getragen. Dies wird über einen entsprechenden Erschließungsvertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt Ertfstadt gesichert.

10. Umweltbericht einschließlich Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der Umweltbericht liegt als eigenständige Ausarbeitung der Planungsgesellschaft mbH Smeets + Damaschek, Ertfstadt, vor und ist wesentlicher Bestandteil dieser Begründung.

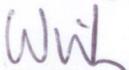
Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag als Teil des Umweltberichtes ist wesentlicher Bestandteil der Verfahrensunterlagen zu dem Bebauungsplan Nr. 158.

Der Bebauungsplan Nr. 158, Ertfstadt – Konradsheim, Frenzenstraße hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 04.04.2008 bis 23.05.2008 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ertfstadt, den 01.07.2008

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag


(Wirtz)

Stadtbaudirektor