

Begründung

Bebauungsplan Nr. 13D
Erftstadt-Liblar
Carl-Schurz-Straße

Bebauungsplan Nr. 13 D, E.-Liblar,

1. B E G R Ü N D U N G :

1.1 Größe des Plangebietes

Ca. 0,7 ha

1.2 Art der baulichen Nutzung

WA im Rechtsplan BP Nr. 13

WA in der Änderung BP Nr. 13 D

1.3 Geplante Wohneinheiten - neu -

8 WE

1.4 Lage des Plangebietes

Am westlichen Ortseingang des Stadtteils Liblar, mit Straßenfront unmittelbar an der Carl-Schurz-Straße/B 265 und anschließendem Gartenland.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

W = Wohngebiet

1.6 Allgemeine Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 13 D ist eine Änderungsplanung, die auf dem rechtswirksamen BP Nr. 13 aus dem Jahre 1968 basiert.

Aus den Festsetzungen des BP Nr. 13 ist ablesbar, daß mit einer wesentlichen Verbreiterung des Straßenraumes für die, durch den Stadtteil Liblar hindurchführende Bundesstraße B 265 gerechnet würde.

Inzwischen ist das Planfeststellungsverfahren für die B 265n - Umgehung Liblar - weit fortgeschritten; es kann davon ausgegangen werden, daß in absehbarer Zeit eine Abstufung der jetzigen Ortsdurchfahrt der Bundesstraße zur Stadtstraße mit ausschließlich innerörtlichem Verkehr erfolgen wird mit einer weitgehenden Verkehrsberuhigung in diesem Bereich. Eine Überprüfung der Planinhalte des Bebauungsplanes von 1968 war angebracht. Die damals geplante Aufweitung der Straße mit Abriß von Altbebauung ist bis jetzt nur an wenigen Stellen an der Carl-Schurz-Straße durchgeführt worden. Die Straßenfronten sind im wesentlichen erhalten geblieben. Abgesehen von einigen Modernisierungsvorhaben und wenigen Neubauten hat sich keine Änderung des Straßenbildes ergeben.

Vor diesem Hintergrund, veranlaßt durch Abbruch- und Bauanträge jüngerer Datums, hat der Rat beschlossen, den BP Nr. 13 - der fast die gesamte Straßenlänge der Carl-Schurz-Straße abdeckt - schrittweise zu überprüfen.

Bebauungsplan Nr. 13 D, E.-Liblar,

Der Bebauungsplan Nr. 13 D ist der erste Änderungsabschnitt. Die Dringlichkeit ergab sich hier durch einen Antrag auf Errichtung eines Supermarktes. Eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung wurde erlassen.

In mehreren Bürgerversammlungen wurden Planungsalternativen vorgestellt. Sie brachten nur für Teilbereiche Eindeutigkeit über die Wohnvorstellungen und Änderungswünsche der Anwohner. Verzögerungen im Planfeststellungsverfahren der B 265n - Umgehung Liblar -, das mit seinen Anbindungen an das Stadtstraßennetz die Bauleitplanung im Bereich der Carl-Schurz-Straße ganz wesentlich beeinflußt, führten zu zwei Verlängerungen der Veränderungssperre. Inzwischen ist das Planfeststellungsverfahren weitergebracht; hinzu kommt, daß mit Genehmigung des BP Nr. 36 im Südosten des Plangebietes die mit Generalverkehrsplanung Erftstadt geforderte neue Anbindung der Bliesheimer Straße an die Carl-Schurz-Straße als Querspange festliegt. Die Entfernung dieser Straße zum Plangebiet 13 D reicht aus, um die Gärten des Planbereiches wirkungsvoll abschirmen zu können. Das Teilstück der Bliesheimer Straße, das am Plangebiet vorbeiführt, kann später verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Befürworter unter den Grundstückseigentümern im südwestlichen Teil des Planes fand eine Planungsalternative mit Wohnhof im rückwärtigen, nach Süden liegenden Gartenbereich als Erweiterung der Wohnbebauung nicht. In diesem Teil des ursprünglich vorgesehenen Änderungsbereiches Nr. 13 D sah bereits der Bebauungsplan Nr. 13 keine Straßenerweiterung vor, über die Sicherung des Baubestandes wurde hier nicht hinausgegangen.

Aus diesem Grund ist das Plangebiet der Änderung neu begrenzt und nur auf den nordöstlichen Teil beschränkt worden. Die neue Begrenzung ist dem Rat als Änderungs- und Offenlegungsbeschluß vorgelegt worden.

Planungsziel der Änderung ist es, den Straßenraum der Carl-Schurz-Straße nicht mehr als notwendig auszuweiten.

Dieses Ziel ist dadurch gerechtfertigt, daß nach Verwirklichung der Umgehungsstraße die Verkehrsbelastung der Carl-Schurz-Straße erheblich abnehmen wird. Eine Stadtstraße mit angrenzender Wohnbebauung, wie sich das vorliegende Plangebiet nach Herabstufung der Bundesstraße darstellen wird, benötigt weniger Straßenfläche, verlangt weniger Abstand der Bebauung zur Straßenführung. Es ergibt sich Raum für genügend Parkplätze, eine Auflockerung des Straßenbildes wird möglich, kleinere platzartige Aufweitungen erhalten ihren Sinn.

Planungsziel ist es gleichfalls, adäquate Ergänzungen des Straßenbildes zu erlauben.

Eine harmonisch aufeinander abgestimmte Bebauung ist in diesem Teil der Carl-Schurz-Straße nicht vorhanden, gleichfalls gibt es hier keine denkmalwerte Bausubstanz. Trotzdem soll die Altbebauung in ihrer Kleinteiligkeit weitgehend erhalten bleiben. Bei Schließung von Baulücken sollen die verbindenden Kriterien beachtet werden, eine Anpassung und Einpassung von Neubauten in diesem Bereich ist notwendig.

Bebauungsplan Nr. 13 D, E.-Liblar,

Planungsziel ist es ebenfalls, über die Schließung von Baulücken hinaus Möglichkeiten zu eröffnen, die eine Erweiterung der Bebauung über den Bestand hinaus zulassen. Die Hauszeile an der Straße soll weitgehend erhalten bleiben, hinzu kommt eine Wohnhauszeile innerhalb der Gärten, die sich mit Zufahrt von der verkehrsberuhigten Bliesheimer Straße um einen Wohnhof legt.

Die Auswirkungen der Planung beschränken sich für die Altbebauung an der Carl-Schurz-Straße auf einen Erhalt der Substanz bzw. eine Neubebauung im Rahmen des vorhandenen. Die Wohnhausbebauung innerhalb der Gärten erhält ihre Zufahrt über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, sie ist im wesentlichen mit gemeinsamer privater Initiative zu verwirklichen. Mit Rücksicht auf den Altbestand wird die zweite Baureihe nur eingeschossig festgesetzt (siehe Beispielskizze), Sockel- und Traufhöhen mit festgeschriebener Dachneigung garantieren die Belichtung und Besonnung der an die Altbebauung grenzenden Gartenstücke. Die zweite Baureihe wird nicht weiter an die südöstliche Grundstücksgrenze angerückt, um einen geschlossenen Wohnhof zu erhalten, um die nach Südosten liegenden Gärten freizuhalten und um einen genügenden Abstand zur v.g. Querspange zu erreichen.

1.7 Einzelbegründungen

1.7.1 Art der baulichen Nutzung

Der jetzigen und der zukünftig nach Abstufung der B 265 geplanten Nutzung entsprechend wird im Planbereich an dieser Stelle der alten Ortslage Liblar allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Versorgungsbereich von Liblar soll sich auch an der Carl-Schurz-Straße, aber mehr zur Kirche, Fronhof und Schloß Gracht orientiert, erhalten und weiter entwickeln.

1.7.2 Wohnhof- und Bauflächenverteilung

Neben der o.g. Aufteilung der Bauflächen auf Altbebauung und zweite Bauzeile sind im Mittelbereich des Planes auch Bauflächen festgesetzt, die eine Erweiterung der vorhandenen Bauzeile an der Carl-Schurz-Straße erlauben. Während die Bauzeile um den Wohnhof ein zusätzliches Wohnangebot für die Altbesitzer oder eine Neuansiedlung, z.B. für junge Familien bietet, sollen die erweiterten Bauflächen die Existenz vorhandener Läden sichern. Die Baulücke auf dem Flurstück Nr. soll die Einfahrt für eine spätere Wohnhofanlage im Anschlußbereich absichern.

1.7.3 Maß der baulichen Nutzung

Die ausgewiesene Anzahl der Geschosse richtet sich an der Carl-Schurz-Straße nach dem vorhandenen Bestand, die Festsetzung über max. Sockel- und Traufhöhen soll eine maßvolle Einpassung von Neubauten in die Bauzeile gewährleisten. Zur Belichtung und Besonnung innerhalb der Wohnhöfe siehe auch 1.6.

Für die Altbebauung, die kleine Gärten zum Wohnhof erhält, ist eine höhere Ausnutzung der Grundstücke geplant, als sie § 17 BauNVO vorsieht. Die Überschreitung ist gerechtfertigt durch den Erhalt der vorhandenen kleinteiligen Eigentumsstruktur, durch die Anpassung an vorhandene, infolge der historischen Entwicklung enge Bebauung. Die Überschreitung wird ausgeglichen durch Freiflächen, die im Inneren der Wohnhöfe geschaffen werden.

Diese Freiräume stellen sicher, daß allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht beeinträchtigt werden. Die ausgewiesene Hofform gestattet auch auf engem Raum ein ungestörtes Wohnen. Die Überschreitung wird außerdem begründet dadurch, daß das Plangebiet unmittelbar an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden ist — sonstige öffentliche Belange stehen der GRZ-bzw. GFZ-Überschreitung nicht entgegen — daß eine maßvolle Verdichtung im Siedlungsschwerpunkt zu rechtfertigen ist.

1.7.4 Baulinien

Im Plangebiet sind die Verkehrsflächen durch Baulinien eingefabt. Dies dient an der Carl-Schurz-Straße der eindeutigen Begrenzung des Hauptverkehrsraumes, im Wohnhof der räumlichen Abgrenzung und Gestaltung des Wohnhofes.

In den Baufluchten ist ein geringfügiges Vor- und Zurücktreten von Fassadenteilen zulässig, wenn dies z.B. zur Anpassung an bestehende Gebäude erforderlich ist.

1.7.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Die Straßenfläche der Carl-Schurz-Straße/B 265 alt soll zu einem späteren Zeitpunkt nach Abstufung der Bundesstraße überprüft und durchgeplant werden. Private Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten. Für die Neubebauung werden Stellplätze (Carports) auf gesondertem Platz abgesichert. Die Stellplätze für die Altbebauung können von der Carl-Schurz-Straße aus in den Durchfahrten als Garagen angelegt werden, eine rückwärtige Erschließung dieser Grundstücke ist ebenfalls möglich.

1.7.6 Bäume

Aus optischen und ökologischen Gründen sollen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere zur Markierung von Ein- und Ausfahrten zusätzliche Bäume auf Privatgrundstücken gepflanzt werden. Baumanpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen bleiben einer späteren Ausbauplanung B 265 überlassen.

1.7.7 Baugestaltung

Siehe gesonderte Begründung.

2. Schätzung der Kosten und Finanzierung

Da öffentliche Verkehrsflächen nicht ausgewiesen sind, fallen Straßenbaukosten hierfür nicht an.

3. Bodenordnung

Eine Baulandumlegung gemäß § 45 wurde nicht eingeleitet. Bodenordnende Maßnahmen sind nur für den Fall vorgesehen, daß die Planung nicht auf privater Basis verwirklicht werden kann.

~~Erftstadt, den~~

~~Stadt Erftstadt
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag
(Vogler)
Stadtbauirektor~~

Textliche Festsetzung gemäß § 103 BauO NW, ab 1.1.1985, § 81 BauO NW "84"

B E G R Ü N D U N G :

Baugestalterische Festsetzungen f. das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 D betreffen vorwiegend die Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Einfriedigungen und Begrünung. Sie dienen der Gestaltung des Straßenbildes und Wohnumfeldes.

Die einzelnen Vorschriften werden folgendermaßen begründet:

Zu 1.:

Die Festsetzungen über Dachform, Dachneigung und Dachüberstände ergeben sich aus der Rücksichtnahme auf die vorhandene kleinmaßstäbliche Bebauung in der alten Ortslage Liblar. Die Verhältnismäßigkeit in der Wahl der baulichen Formen soll in diesem Stadtgebiet geboten sein. Die Abwägung öffentlicher und privater Belange ergab eine Beschränkung auf wesentliche Gestaltungselemente. Eine Ausweitung dieser Vorschriften läßt sich - gemessen am vorhandenen, nicht einheitlich abgestimmten Baubestand - nicht begründen.

Zu 2.:

Einfriedigungen sollen transparent gehalten sein, um zu erreichen, daß der Freiraum nicht beengt wirkt durch Mauern oder undurchlässige Wandscheiben. Eine Begrünung der festgesetzten Maschendrahtzäune ist vorgeschrieben.

Zu 3.:

Durch die Festsetzung, die Vorgärten innerhalb des Wohnhofes nicht einzufriedigen, nur mit Rasen zu bedecken und zu bepflanzen, soll eine einheitliche, offene Gestaltung des Wohnhofes erreicht werden.

Zu 4. und 5.:

Die geforderte Begrünung soll aus optischen und ökologischen Gründen einen Erhalt und eine Verbesserung des Freiklimas bringen, der Anteil der vorgesehenen Begrünung hält sich im zumutbaren Rahmen. Die Beschränkung der Bodenversiegelung von unbauten Flächen dient dem gleichen o.g. Zweck.

Zu 6.:

Eine Anzeige für Werbeanlagen allgemein scheint in diesem, im wesentlichen dem Wohnen vorbehaltenen Stadtbereich - wie er sich nach Herabstufung der B 265 darstellen wird - erforderlich, da sie das Stadtbild weitgehend beeinflussen können. Auf diese Weise kann auch von der Möglichkeit einer Bauberatung im Vorfeld Gebrauch gemacht werden.

Erftstadt, den

19. NOV. 1984

Stadt Erftstadt
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag

Gesehen!
Köln, den 3.4. 1985
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

(Vogler)
StadtbauDirektor