

Begründung

Bebauungsplan Nr. 14I
Erftstadt-Liblar
Tannenweg

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. **Ausgangslage, Planverfahren**
 2. **Planzielsetzungen**
 3. **Plangebietsbeschreibung**
 4. **Planungsvorgaben**
 5. **Ver- und Entsorgung**
 6. **Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise
 - 6.4 Verkehrsfläche/Erschließung
 7. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONRW)
 - 7.1 Versiegelung
 8. **Ausgleichsmaßnahmen**
 - 8.1 Externe Ausgleichsflächen
 - 8.2 Kostenerstattungsbeiträge und Erschließungsbeiträge
 9. **Belange der Wasserwirtschaft**
 10. **Flächenbilanz**
- Anlagen: Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz**
-

1. Ausgangslage, Planverfahren

Die Verwaltung der Stadt Erftstadt wurde am 12.06.2012 beauftragt, in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, auf der Grundlage eines Antrages der Eigentümer des Grundstücks Tannenweg 13 eine überbaubare Grundstücksfläche für eine zukünftig zu realisierende Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich festzusetzen. Als mehrere Eigentümer der benachbarten Grundstücke ebenfalls diesen Wunsch äußerten und der Geltungsbereich sich dadurch erheblich vergrößerte entsprachen die Anforderungen nicht mehr einer Vereinfachten Änderung. Es ist erforderlich hier ein Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Das Verfahren nach § 13a BauGB gilt für Bebauungspläne, mit denen die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung städtebaulich entwickelt werden. Diese Bebauungspläne bedürfen u. a. keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie keines Umweltberichtes nach § 2a BauGB; darüber hinaus gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 13a BauGB als erfolgt oder zulässig. Daneben kann im „beschleunigten Verfahren“ auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Da zudem mit dem Bebauungsplan keine Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung) größer als 20.000 qm festgesetzt wird, sind die Voraussetzung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfüllt.

2. Planungszielsetzungen

Durch den Bebauungsplan 14 I, E. –Liblar, Tannenweg, soll entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen, einer nachhaltigen und ökologisch orientierten Stadtplanung sowie dem sinnvollen Ziel einer Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer Wohnbebauung geschaffen werden.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage bzw. des Siedlungsschwerpunktes Liblar in der Nähe des Bahnhofs.

Das ca. 2,0 ha große Plangebiet wird im Norden durch den Tannenweg, im Süden, Osten und im Westen durch die vorhandene Bebauung begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan (Maßstab 1: 1.000) oder dem Anlageplan (Maßstab 1 : 2.500) zu entnehmen.

4. Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt nach dem gültigen **Gebietsentwicklungsplan**, Region Köln, im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ Liblar. Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Erftstadt ist der Stadtteil Liblar als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Das Plangebiet selbst ist im FNP als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der Stadtteil Liblar und somit auch das geplante Wohngebiet liegt im Einzugsgebiet bzw. im zukünftigen **Wasserschutzgebiet** (Wasserschutzzone III B) des Wasserwerkes Dirmerzheim.

Hinweise auf **Altlasten** und **Altablagerungen** liegen nicht vor bzw. sind dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises nicht zu entnehmen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und die Anbindung an die **zentrale Wasserversorgung** sowie an die **Kanalisation** werden sichergestellt.

Das Plangebiet ist im genehmigten Abwasserbeseitigungskonzept 5. Fortschreibung und Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Erftstadt – Stand 9/2009, von der Bezirksregierung Köln für einen Anschluss der Entwässerung im Mischsystem vorgesehen.

Auf die gem. § 51 a Landeswassergesetz vorgeschriebene Versickerung des **Oberflächenwassers** vor Ort bzw. ortsnah wird verzichtet, da sie aufgrund der Plangebietsgröße in einem technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig hohem Aufwand steht.

6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der benachbarten Nutzung wird als "**Art der baulichen Nutzung**" ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise im „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Diese Nutzungen sind wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer verkehrsträchtigen Nutzung innerhalb eines Baugebietes mit der Hauptnutzung „Wohnen“ nicht verträglich und städtebaulich in diesem Bereich nicht erwünscht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das "**Maß der baulichen Nutzung**" wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit und einer maximalen Firsthöhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im gesamten Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Das unterschreitet die vorgegebene Obergrenze (GRZ 0,4) gem. § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO .

Die städtebauliche Plankonzeption sieht im Plangebiet entsprechend der vorhandenen umliegenden Bebauung eine max. zweigeschossige Einzelhausbebauung vor. Die Firsthöhe wird auf max. 8,50 m ü. OK ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche im Scheitel. Diese Höhe passt sich an das höchste bestehende Gebäude an.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird im Bebauungsplan durch die **Baugrenze** bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude eine Bebauung im rückwärtigen Bereich möglich ist. Die Baufenstertiefen sind aus den vorherrschenden Bedingungen entwickelt und ermöglichen eine individuelle Ausnutzung der GRZ.

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes: Schaffung einer aufgelockerten Einfamili-

enhausbebauung, wird eine **"offene Bauweise"** festgesetzt.

6.4 Verkehrsfläche / Erschließung

Die **äußere und innere Anbindung / Erschließung** des Gebietes erfolgt über die Anbindung an den Tannenweg. Dieser schließt im Nordwesten an den Schlunkweg an, welcher im Osten zum Bahnhof und im Westen über die Theodor-Heuss-Straße zum Einkaufszentrum Erfstadt führt. Die Erschließung der rückwärtigen vorhandenen Grundstücksflächen erfolgt über private Flächen, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu Gunsten der an der Erschließung beteiligten Ver- und Entsorgungsträger sowie der eingetragenen Eigentümer zu belasten sind.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW)

7.1 Versiegelungen

Entsprechend der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtplanung ist die Versiegelung im Plangebiet mit einer GRZ von 0,3 beschränkt. Der Bebauungsplan enthält außerdem eine Festsetzung, nach der Bodenbefestigungen auf die unbedingt notwendigen Flächen zu beschränken sind.

8. Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB

8.1 Externe Ausgleichsflächen

Da die zu erwartenden Eingriffe durch neue Wohnbauflächen im Plangebiet nicht ausgeglichen werden können, werden die laut Ausgleichsbilanzierung zur Kompensation der Eingriffe notwendigen **399 m²** Laubwaldfläche auf einem Teilstück der Ökokontofläche „Friesheimer Busch Nordost“ der Stadt Erfstadt (Gemarkung Friesheim, Flur 10, Flurstück 124) gem. § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt.

8.2 Kostenerstattungsbeträge und Erschließungsbeiträge

Die Flächen zum Ausgleich der Eingriffe durch die Wohnbebauung werden den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Satzung der Stadt Erfstadt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a bis c BauGB (Naturschutzkostensatzung) anteilig zugeordnet.

Bei Erstellung oder Änderung eines B-Plans sind artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu erfüllen. Die betroffene Änderungsfläche wurde im Rahmen einer Begehung im Frühjahr 2013 durch eine fachkundige Person faunistisch begutachtet. Es wurden keine planungsrelevanten Arten festgestellt und es gab auch keinerlei Hinweise für das Vorkommen dieser Arten. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung im Eingriffsbereich und im näheren Umfeld sowie des vorhandenen hohen Störungseinflusses durch Freizeitnutzung erscheint der Planbereich nicht dazu geeignet, planungsrelevanten Arten als Lebensraum zu dienen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden voraussichtlich nicht berührt.

9. Belange der Wasserwirtschaft

Das Bebauungsplangebiet liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erfstadt - Dirmerzheim in der

Wasserschutzzone III B. Bei Planungen und Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.07.1998 zugegangene Entwurf der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Erfstadt - Dirmerzheim (Wasserschutzgebietsverordnung E. - Dirmerzheim) zu beachten. Mit dem im Bebauungsplan enthaltenen Hinweis soll den o. g. wasserrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden.

10. Flächenbilanz

Plangebietsgröße (gesamt)	2,0	ha
davon		
Fläche für die Wohnbebauung	1,8	ha
davon		
Flächen mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht belastet	0,2	ha
öffentliche Verkehrsfläche	0,2	ha

Der Bebauungsplan 14 I, Erfstadt – Liblar, Tannenweg, hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 29.7.2013 bis 28.8.2013 einschließlich, öffentlich ausgelegen.

Erfstadt, den 01.10.2013

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag



(Wirtz)

Stadtbaudirektor

Anlage:

Anlage: