

Begründung

Bebauungsplan Nr. 14K
Erfstadt-Liblar
Theodor-Heuss-Straße

1. Begründung und Erläuterung des Planzieles

1.1 Lage des Plangebietes

Stadtteil Liblar, Am Bürgerplatz an der Theodor-Heuss-Straße in Liblar-Süd, zwischen der Donatus-Schule und dem 20-geschossigem Hochhaus.

1.2 Grundeigentümer

Stadt Erftstadt.

1.3 Größe des Plangebietes

0,79 ha.

1.4 Geplante Wohnungseinheiten

Ca. 30 WE.

1.5 Einwohnerdichte

Ca. 85 Einwohner pro ha.

1.6 Vorbereitende Bauleitplanung

Im FNP als Wohngebiet dargestellt.

1.7 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA, entspricht den Darstellungen des FNP.

1.8 AufschlieÙung

Das Grundstück ist unmittelbar von einer Stadtstraße erschlossen, AufschlieÙungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

1.9 Planungsziel

Die städtebauliche Entwicklungsplanung im Siedlungsschwerpunkt geht an dieser Stelle des Stadtgebietes von einer relativen Verdichtung der Bebauung aus.

Dies ist gerechtfertigt durch die zentrale Lage des Planbereiches in unmittelbarer Nachbarschaft zum Einkaufszentrum, zur Schule und Kindergärten und zu großzügigen Spielflächen. Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 K ist zudem verkehrlich sehr gut erschlossen; eine Bushaltestelle mit Anschluß an das Oberzentrum Köln befindet sich vor dem Schulgrundstück, der Bahnhof Liblar, zukünftig auch S-Bahnhaltepunkt mit "park and ride", ist nur ca. 500m entfernt. Die Erholungsflächen des Naturparks Kottenforst / Ville und des Erholungsschwerpunktes Liblarer See sind leicht zu erreichen.

Die Plangrundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Sie sollen sowohl einer Bebauung mit Einfamilienhäusern dienen (der südlich angrenzenden Bebauung angepaßt) wie auch Miet- bzw. Eigentumswohnungen aufnehmen können (wie sie an der Theodor-Heuss-Straße im Norden vorhanden sind).

Handicap für die Planung stellen benachbarte Hochhäuser an der Theodor-Heuss-Straße dar. Ein 16-geschossiges Hochhaus liegt westlich etwa 80 m entfernt; gleichfalls im Westen, auf dem Nachbargrundstück befindet sich ein 20-geschossiges Hochhaus. Das Letztere beeinflusst die Art der zukünftigen Bebauung auf den Plangrundstücken ganz wesentlich.

Rücksicht zu nehmen ist auch auf einen vorhandenen, großzügig ausgebauten Parkplatz an der Ostseite der Plangrundstücke. Anfangs wurde vorgeschlagen, um Abstand zum Hochhaus zu gewinnen, den Parkplatz an die westliche Seite zu verlegen. Hiervon wurde im Planungsprozeß Abstand genommen.

Es ist außerdem davon auszugehen, daß eine Bebauung zwischen dem Hochhaus und dem Schulkomplex den Bürgerplatz erfassen und begrenzen soll.

Durch detaillierte Festsetzungen, die als Maßnahmen zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes zu verstehen sind - also nicht der Gestaltung der Gebäude dienen -, wird der städtebaulichen Situation entsprochen.

2 Hauszeilen gruppieren sich um einen Innenhof:

Im Norden an der Theodor-Heuss-Straße liegt ein mehrgeschossiger Komplex (bis 4-geschossig für Wohnungen geeignet). Es ist hier eine Hauptausrichtung der Wohnbereiche nach Süden möglich. Den Innenhof begrenzt eine Zeile eingeschossiger Bebauung (als Einfamilienhausbebauung geeignet). Auch hier kann der Hauptwohnteil nach Süden, in diesem Fall zu kleinen Gärten, geöffnet werden. Bei der Anordnung der Bauflächen ist darauf geachtet, daß die zur Belichtung und Besonnung vor notwendigen Fenstern erforderlichen Abstandsflächen nicht beeinträchtigt werden. Dies trifft insbesondere auf die Nachbarschaft zum 20-geschossigen Wohnhaus zu.

Ebenerdige Garagen sind im Planbereich nicht ausgewiesen worden. Statt dessen wird der vorhandene Stellplatz beibehalten und zusätzlicher Parkraum unter der Geländeoberfläche angeboten. Die Lösung "Tiefgarage" ist bei dieser Planung in Form eines ganz oder teilweise gedeckten Innenhofes als Erschließungshof gefunden. Die dargestellten Rampen führen sowohl aufwärts zur Andienung der eingeschossigen Hauszeile wie auch abwärts zu den Stellplätzen.

Die Höhenlage des Erschließungshofes bestimmt die Höhenlage der geplanten Gebäudezeilen, sowohl des eingeschossigen Teiles wie auch des mehrgeschossigen Traktes. Es handelt sich bei der Festsetzung der Sockelhöhe wie auch der Traufhöhe der Gebäude im Bebauungsplan also nicht um gestalterische Festsetzungen sondern um eine, aus der städtebaulichen Situation entwickelte, aus der Kontruktion hergeleitete Festsetzung. Die Festsetzung der Traufhöhe vermittelt zwischen der Höhenlage des Erschließungshofes und der der benachbarten Gärten unter Beibehaltung der eingeschossigen Bauweise für die geplante Bauzeile. (s. Beispielskizze im Bebauungsplan).

Die im Bebauungsplan festgesetzte Begrünung auf der Grenze des Plangrundstückes erlaubt eine Abgrenzung der Gartenfläche vom Eingangsbereich des Hochhauses und dient gleichzeitig der Abschirmung der Untergeschosse des Hochhauses gegenüber der Neubebauung. Die Stellplätze sollen ebenfalls eingegrünt werden; sie liegen zwischen der Neubebauung und dem grünen Hügel des Schulkomplexes. Bäume und Sträucher sollen hier eine optische Einbindung bewirken.

2. Voraussichtliche Kosten

Siehe Pkt. 1.8, Aufschließungskosten fallen nicht an.

3. Finanzierung der Kosten

Siehe Pkt. 2

4. Bodenordnung

Siehe Pkt. 1.2, eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

5. Ergänzung der Begründung nach der Offenlage

Die Ergänzung der Zweckbestimmung für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche berührt nicht die Grundzüge der Planung. Sie nimmt die bereits verwirklichte und schon im Plan Nr. 14 festgesetzte Nutzung - öffentliche Verkehrsfläche - auf.

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Erftstadt, den 17.01.1985

(Vogler)
StadtbauDirektor

Gesehen!
Köln, den 18.3.1985
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

