

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 14P  
Erftstadt-Liblar  
Tannenhimmelchen

BEGRÜNDUNG

## 1. Allgemeine Angaben

## 1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnbaufläche" dar. Die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" ist aus dieser Darstellung entwickelt. Der Wohnsiedlungsbereich Liblar ist außerdem im Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.

## 1.2 Flächenbilanz

|                             |   |            |
|-----------------------------|---|------------|
| Gesamtfläche                | : | ca. 3,7 ha |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | : | ca. 2,6 ha |
| öffentl. Verkehrsfläche     | : | ca. 0,6 ha |
| öffentl. Grünfläche         | : | ca. 0,5 ha |

Im Baugebiet von ca. 3,7 ha Gesamtgröße wird von der Planung ca. 0,6 ha Fläche für Erschließungsstraßen und -Wege, d.h., ca. 16,2% der Gesamtfläche, in Anspruch genommen. Dies entspricht aufgrund flächenreduzierter Straßenquerschnitte einer weitgehend flächensparenden Erschließung.

Die Grünflächenplanung entspricht mit ca. 0,5 ha Fläche, rd. ca. 13,5% der Gesamtfläche, in etwa dem Flächenanspruch der öffentlichen Verkehrsflächen. Dieser Grünanteil vergrößert sich dadurch noch, daß an Wohnstraßen Grundstückseinfriedungen generell als Pflanzstreifen ausgeführt werden müssen.

## 1.3 Geplante Wohnungseinheiten

ca. 34 WE bei eingeschossiger Bauweise;  
ca. 13 WE bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise.

#### 1.4 Infrastruktur

In unmittelbarer Nachbarschaft fußläufig zu erreichen sind vorhandene Einrichtungen:

- Schulen (Schulzentrum Liblar)
- Kindergarten
- Post
- Bank
- "Bürgerplatz"
- Bundesbahnhof
- Bushaltestellen mit Anschluß an das Oberzentrum Köln.

In ca. 600 m Entfernung vom Plangebiet liegt das inzwischen erweiterte Einkaufszentrum mit Hallenbad, Rathaus (Baubeginn in Kürze) etc.

#### 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 14 P hat zum Ziel, für dieses bisher noch unbebaute Gebiet in Liblar-Süd eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die Neuplanung orientiert sich dabei hauptsächlich an die vorhandene Siedlungsstruktur in diesem Bereich; geprägt wird diese vor allem durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger offener Bauweise.

Der Bebauungsplan nimmt diese Entwurfsvorgaben auf und setzt im nördlichen Planbereich eine eingeschossige offene Bauweise als Einzelhausbebauung sowie südlich der Bertolt-Brecht-Straße außerdem Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung fest, ergänzt wird diese um eine mögliche Reihenhausbebauung in Nachbarschaft zum Neubaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 103.

Im Bebauungsplan ist für die Gebiete, für die eine eingeschossige offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt ist, das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) verringert. Damit ist beabsichtigt, auf Grundstücken mit entsprechend großen Flächeninhalten eine "aufgelockerte" Bebauung zu erreichen. Erforderlich ist dies insbesondere, um das von diesen Grundstücken eingerahmte "Wäldchen" (erhaltenswerter Baumbestand - öffentliche Grünfläche) in seiner Lage und Bedeutung für den Siedlungsbereich "transparenter" und zugänglicher zu machen, dies auch im Zusammenhang mit einer Verbesserung der Durchlüftungsverhältnisse für das Wohnumfeld.

Ermöglicht ist jedoch weiterhin im Plangebiet eine kosten- und flächensparende Bebauung und zwar durch entsprechende Aufgliederung und Aufschließung.

Die Art der baulichen Nutzung im Planbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgestellt. Dies ist vor allem bedingt durch die Nachbarschaft zu den WA-Gebieten des Neubaugebietes Bebauungsplan Nr. 103 und des Bebauungsplanes Nr. 14 E, in dem vereinzelt noch Ställe für Kleintierhaltung der ehemals als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen errichteten Siedlung vorhanden sind; darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet verschiedene Arztpraxen.

## 2.1 Grünflächen

Das Plangebiet wird u.a. geprägt durch zwei Grünflächen mit erhaltenswerten Bäumen. Dieser "Waldbestand" soll weitestgehend in seiner jetzigen Form erhalten bleiben und als öffentliche Grünfläche / Parkanlage der Naherholung dienen. Angebunden an die "Parkanlage" im Süden des Plangebietes verläuft der begrünte Wanderweg, der die Grenze zum Neubaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 103 bildet. Neben der Funktion als "optische Barriere" zwischen den Baugebieten dient der Wanderweg auch als direkte fußläufige Verbindung zum Einkaufszentrum an der Bliesheimer Straße.

## 2.2 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird von den vorhandenen Straßen Am Schießendahl, dem Tannenweg und der Franz-Rüth-Straße eingerahmt; die davon ausgehende innere Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Bertolt-Brecht-Straße, die in den Tannenweg mündet, für den nördlichen Planbereich durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit, für den südlichen Planbereich durch eine Straßenschleife. Die Querschnitte dieser inneren Erschließungsstraßen entsprechen dabei den Anforderungen an verkehrsberuhigte Straßenflächen ohne Fahrbahnabtrennung; darüber hinaus sind diese Wohnstraßen in unterschiedlicher Breite ausgelegt, so daß sich Plätze und Straßenverengungen abwechseln und Baumanpflanzungen im Straßenraum ermöglicht werden. Gesonderte Parkplätze sind nicht ausgewiesen, im Straßenraum insbesondere unter Baumanpflanzungen ist jedoch Platz vorhanden.

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs (notwendige Stellplätze) für die im Bebauungsplan dargestellte Reihenhausbebauung sind Gemeinschaftsgaragen festgesetzt.

Die Anbindung der Stichstraße im nördlichen Planbereich an den vorhandenen Wendehammer ist aufgrund des Höhenunterschiedes (Böschung) von über 2 m lediglich als Fußweg realisierbar. Eine direkte Fußwegeverbindung von

der Franz-Rüth-Straße bis zum Wanderweg und dem geplanten Bolzplatz im Neubaugebiet Bebauungsplan Nr. 103 ist jedoch damit ermöglicht.

### 2.3 Wand- und Firsthöhenbegrenzung

Dem Ziel des Bebauungsplanes, eine insgesamt nicht zu massierte Bebauung zu verwirklichen, dienen die Beschränkungen in der Bauhöhe, d.h., die Begrenzung der Firsthöhe. Auch hier ist der Charakter des vorhandenen und beabsichtigten Siedlungsbildes in Liblar-Süd aufgenommen und die Höhe der Neubebauung entsprechend angepaßt.

An Eingrenzung der Traufhöhe erlaubt zudem eine Beruhigung des Erscheinungsbildes der Straßenräume.

### 2.4 Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Abgrenzung der Grundstücke ergeben sich aus den Vorgaben der Planung. Die Wohnstraßen - durchweg mit vermindertem Ausbauquerschnitt - sollen nicht durch feste (massive) Einfriedungen eingeengt werden. Daher sind an öffentlichen Verkehrsflächen Hecken allgemein erwünscht (Drahtzäune erst dahinter). Eine Abschirmung als massive Einfriedung ist in einem Abstand von mehr als 1,50 m jedoch möglich.

Auch zu öffentlichen Grünflächen sind massive Einfriedungen (z.B. als Mauern) unerwünscht, daher werden sie als Abgrenzung der Grundstücke hier ausgeschlossen.

### 2.5 Nebenanlagen

Um eine nicht beabsichtigte Verdichtung der Bebauung zu vermeiden (s. Begründung Pkt. 2), sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) Baunutzungsverordnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, das betrifft nicht notwendige Nebenanlagen gem. § 14 (2) Baunutzungsverordnung wie z.B. Trafostationen sowie zulässige Garagen und Stellplätze gem. § 12 Baunutzungsverordnung.

## 3. Voraussichtliche Kosten

Straßenbaukosten : ca. 600.000,-- DM

Grünflächen : ca. 150.000,-- DM

4. Finanzierung der Kosten

Die Kosten für Straßen-, Kanal- und Grünflächenausbau werden anteilig von Stadt und Anliegern gem. den Satzungen und des Haushaltes der Stadt Erftstadt getragen, bzw. durch Ablösungsverträge eingebracht.

5. Altlast

Das Bebauungsplangebiet ist nach den vorliegenden Erkenntnissen und den Auskünften des Erftkreises (Untere Wasserbehörde) und Rheinbraun nicht als ehemaliges Deponiegelände vorbelastet; eine Eintragung in das Altlastenkataster des Erftkreises liegt nicht vor.

6. Ergänzung der Begründung

Im Planungsverlauf hat sich die Erweiterung des Plangebietes um die noch unbebauten Grundstücke östlich und westlich der Straße Am Schießendahl ergeben, um eine bessere Anpassung an die vorgesehene Neuplanung zu gewährleisten und die vorhandene Grünfläche in den Planbereich einzubeziehen.

Ergänzung der Begründung nach der Offenlage

Nach der Offenlage gem. § 3 (4) BauGB sind mit Ratsbeschluß vom 10.05.1988 textliche und zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes geändert worden.

Die Änderung betrifft den Wegfall der Festsetzungen über Gemeinschaftsgaragen, der Ausnahmeregelung bei Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksgrenzen und der Definition der Geländeoberfläche.

Die Festsetzung von **Gemeinschaftsgaragen** erübrigt sich bei der geringen Anzahl der festgesetzten Einstellplätze; die Garagenflächen sind bei der Grundstücksvergabe (die Grundstücke befinden sich im städtischen Besitz) nach Bedarf aufzuteilen.

Die Ausnahmeregelung bei **Einfriedungen**, die dem Nachbarfrieden im städtebaulich weniger kritischen Bereich der Nachbargärten dienen sollte, ist nicht haltbar; über Ausnahmen und Befreiungen ist daher nach der BauO NW (Bauordnung Nordrhein-Westfalen) zu entscheiden.

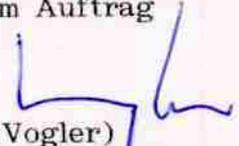
Die lediglich zur Klarstellung gewählte Definition der **Geländeoberfläche** ist aufgrund der fehlenden Bezugshöhe (es liegt noch keine Straßenausbauplanung mit exakten Höhenangaben vor) in dieser Form entbehrlich.

---

Dieser Plan hat gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) mit Begründung in der Zeit vom 20.01. bis einschließlich 19.02.1988 öffentlich ausgelegen.

Erfstadt, den 30.05.1988

Der Stadtdirektor  
Im Auftrag

  
(Vogler)  
Stadtbaudirektor

gehört zur Vereinbarung  
vom 24.8.88  
Az. 35.2.12-3307-51/88  
Der Regierungspräsident  
Im Auftrag  
