

Begründung

Bebauungsplan Nr. 21C
Erftstadt-Friesheim
Talstraße

Begründung

1. Ausgangslage

Der Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 12.12.2000.

2. Planungsziel

Mit der Planung sollen auf Grundlage einer städtebaulich abgestimmten Gesamtkonzeption die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung in diesem Bereich geschaffen werden.

3. Plangebietsbeschreibung

Der Planbereich liegt im Ortskern von Friesheim, östlich des Niederweges. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3300 m².

4. Planungsvorhaben

Planungsrechtliche Grundlage des Bebauungsplanes sind die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich Wohnbaufläche bzw. Gemischte Baufläche vorsieht.

5. Äußere Erschließung

Die äußere Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz (L 162) ist über den Niederweg und die Kriegergasse gegeben.

Die Versorgung mit Elektrizität und Gas sowie die Anbindung an die zentrale Wasserversorgung ist gesichert.

Das Schmutzwasser wird in die Zentralkläranlage in E.-Köttingen geleitet.

Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird -wegen der begrenzten Aufnahmefähigkeit des vorhandenen Schmutzwasserkanals auf den Baugrundstücken versickert. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung (bei der Untere Wasserbehörde) einzuholen.

6. Festsetzungen gern. § 9 Abs. 1 BauGB

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der benachbarten Nutzung wird im Plangebiet als „Art der baulichen Nutzung“ ausschließlich „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die ausnahmsweise in „allgemeinen Wohngebieten“ zulässigen Nutzungen, wie

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig Wohnen zuzulassen. Darüber hinaus sind für derartige flächenintensive Nutzungen (wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) und Nutzungen mit erhöhtem Kfz-Aufkommen in einem räumlichen begrenzten Wohngebiet keine geeigneten Standortvoraussetzungen gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Ziel der Planung und wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Entsprechend § 17 BauNVO ist eine GRZ von 0,4 zulässig.
In dem Plangebiet ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

6.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweisen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend wird „offene Bauweise“ festgesetzt. Diese Festsetzung führt die vorhandene Bauweise des Wohngebietes fort.

6.3. Öffentliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist der Stichweg, der die südlich gelegenen Baugrundstücke erschließt.

Im Anschluss daran ist die vorhandene Verkehrsfläche als „Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Hier soll eine Verkehrsführung „Einbahnstraße“ erreicht werden.

6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Da die Erschließung des Flurstückes 357 als private Straße erfolgen soll, ist die erforderliche Stichstraße als „Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche“ festgesetzt.

Die Erschließung des Flurstückes 197 erfolgt über eine als „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche“ um eine eventuelle Erschließung der angrenzenden Flurstücke zu gewährleisten.

7. Ökologischer Fachbeitrag

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können und die somit einen Eingriff nach § 8a BNatSchG bzw. § 4 Landschaftsgesetz NW in Natur und Landschaft darstellen. Im Rahmen des Ökologischen Fachbeitrages, der Anlage zu dieser Begründung ist, wurde entsprechend die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und den Vorschriften des BauGB durchgeführt, um die Ergebnisse nach §1(6) BauGB in die Abwägung einzustellen.

Die Eingriffsbilanzierung im Bereich Biotop- und Artenschutz ergab einen Ausgleichsbedarf von 732 qm in Wertstufe 5 nach dem Adam/Nohl/Valentin Verfahren. Dieser Ausgleichsbedarf kann nicht innerhalb des Plangebiets verwirklicht werden, sondern ist außerhalb des Plangebiets, auf von der Stadt Erftstadt bereitgestellten Flächen nach § 9 (1) Nr.20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1a) BauGB und § 1a (3) BauGB als Fläche zum Ausgleich festzusetzen. Die 598 qm zum Ausgleich der Eingriffe durch die Wohnbebauung sind den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, gem. Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a bis c BauGB (Naturschutzkostensatzung) vom 22.01.1999 zuzuordnen. Die 134 qm zum Ausgleich der Eingriffe durch Verkehrsflächen werden den Grundstücken gem. Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zugeordnet.

Neben dieser Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets, die im wesentlichen dem Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz dient, ist vor allem im Hinblick auf das Schutzgut Boden- und Wasserhaushalt die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken festgesetzt worden.

Neben diesen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen entwickelt worden, die vor allem eine Verringerung der Auswirkungen von Versiegelungen zum Ziel haben (siehe V1 bis V3 des Ökologischen Fachbeitrages als Anlage zu dieser Begründung) und z.T. bereits im Planentwurf berücksichtigt wurden, z.T. als Festsetzungen in den Plan aufgenommen wurden. Weitere festgesetzte Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen dienen der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz und der Neugestaltung des Ortbildes (siehe V4 und V5 des Ökologischen Fachbeitrages als Anlage zu dieser Begründung).

Als ökologisch motivierte Empfehlungen werden im Plan die Nutzung des Niederschlagswassers, die aktive und passive Solarenergienutzung sowie die Pflanzung von ausschließlich heimischen Arten in den Hausgärten genannt.

Da sämtliche im Ökologischen Fachbeitrag entwickelten Maßnahmen entweder im Plan berücksichtigt wurden oder als Festsetzungen und Empfehlungen in den Plan aufgenommen wurden, werden die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

8. Festsetzungen gem. §9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (4) BauONW

8.1. Einfriedungen, Traufhöhe und Fassadengestaltung

Die zu den Wohnwegen gelegenen Vorgärten sollen optisch in den Straßenraum einbezogen werden. Aus diesem Grunde ist die Errichtung von massiven Einfriedungen in diesem Bereich unzulässig.

Die Höhe und die Einfriedungsmaterialart wurden eingeschränkt, um eine wahrnehmbare gestalterische Qualität zu erreichen. Daher ist die ausschließliche Zulässigkeit der Einfriedung nur in Verbindung mit Hecken festgesetzt. Mit den textlichen Festsetzungen über eine einheitliche Traufhöhe sowie Fassadengestaltung bei Doppelhäusern soll eine städtebaulich unerwünschte, unruhige Fassadengestaltung ausgeschlossen werden.

8.2. Begrünung der Müllbehälter und Vorgärten

Die gestalterischen Einbindung der Müllstandplätze durch Wand- und Heckenkennzeichen sowie die Begrünung der Vorgärten wird festgesetzt, um die gestalterische Qualität zu verbessern.

9. Empfehlungen

Aus ökologischen Gesichtspunkten wird empfohlen,

- die unbelasteten Dachflächenwässer zur Brauchwassernutzung (z.B. Grünanlagenbewässerung) zu verwenden,
- Dächer unter 20 Grad Dachneigung extensiv zu begrünen,
- nur heimische Pflanzarten zu pflanzen und auf das Pflanzen von Nadelhölzern mit Ausnahme der gern. Kiefer (*Pinus silvestris*) und der Eibe (*Taxus baccata*) zu verzichten und
- Solarkollektoren zu Warmwasseraufbereitung und Solarzellen zur Stromerzeugung einzusetzen.

10. Bodenordnung, Durchführungskosten

Eine Baulandumlegung gem. § 45 Baugesetzbuch ist nicht vorgesehen.

Die Kosten für erforderliche Erschließungsmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 127 ff.) sowie nach den Maßgaben der Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Der Bebauungsplan Nr. 21 C, Erftstadt - Friesheim, Talstraße hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 466) in der Zeit vom 24.04.2002 bis einschließlich 23.05.2002 öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 05.11.2002

Der Bürgermeister

Im Auftrag


(Wirtz)

(Stadtoberbaurat)