

Begründung

Bebauungsplan Nr. 28A
Erftstadt-Gymnich
Ardennenstraße

1. Begründung:

1.1 Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Planbereich umfaßt neben der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche zwischen der Eifelstraße und der Ardennenstraße auch einen Teilbereich südöstlich der Ardennenstraße (in einer Bautiefe), für den bisher "Fläche für die Landwirtschaft" sowie "Fläche des Entwicklungsplanes für den Zustand der maximalen Aufnahmefähigkeit" dargestellt ist; dieser Teilbereich wird im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 07 in "Wohnbaufläche" geändert, so daß die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung von "Allgemeinem Wohngebiet" im Bebauungsplan vorliegen.

1.2 Planungsziele und -zwecke des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan soll die Voraussetzung für eine geordnete Bebauung der bisher noch nicht bebauten Freiflächen zwischen der Eifelstraße und der Ardennenstraße schaffen. Planerisch vorgegeben ist dabei bereits die vorhandene Erschließung über die Ardennenstraße sowie die Fortführung des Maarweges als innere Erschließung des neuen Baugebietes. Gleichzeitig werden zur Abrundung des Wohngebietes Bauflächen (in einer Bautiefe) südöstlich entlang der Ardennenstraße festgesetzt.

1.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
Die weiteren Festsetzungen: Überwiegend 1-geschossige Bebauung mit einer Firsthöhenbegrenzung sollen sich dem vorhandenen Siedlungsbild einfügen.

1.2.2 Bepflanzung

Die Vorschriften zur Bepflanzung der Grundstücke dienen der Einbindung der Bebauung in die umgebende freie Landschaft.

1.2.3 Nutzungsbeschränkung

Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone II des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Nörvenich (Fluglärmgesetz vom 30.3.1971; BGBI. I S. 282) sowie in der Lärmschutzzone B gemäß der 2. Fortschreibung des ersten räumlichen Teilabschnittes des Landesentwicklungsplanes IV.
Es ist hier von einer erheblichen Lärmbelastung auszugehen.
(Fluglärm)

Der unabweisbar notwendige Bedarf für die Ausweisung von Wohngebiet an dieser Stelle wird folgendermaßen begründet:

Der Stadtteil Erftstadt-Gymnich ist gemäß GEP Wohnsiedlungsbereich, also ein weiter zu entwickelnder Standort. Der Bedarf für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ist nachgewiesen, die Nachfrage ist vorhanden.

Bebauungsplan Nr. 28 A, Erftstadt-Gymnich, Ardennenstraße

Die Investition zur Aufschließung dieses Bereiches ist vergleichsweise gering, es wird lediglich eine Ergänzung bzw. Abrundung des Wohngebietes sichergestellt.

Die Erfordernisse des Schallschutzes (Schutz vor Fluglärm) sind bei der Planung berücksichtigt. Es ist möglich, bei der baulichen Ausführung angemessenen Schallschutz zu verwirklichen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sehen eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichendem Freiraum für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vor, so daß die Dämpfung des Schalls am Boden gewährleistet ist. Es ist überwiegend eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen mit einer gleichzeitigen Begrenzung der Firsthöhe.

Als zusätzliche Schallschutzvorkehrung ist festgesetzt, daß die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Schallschutzverordnung), insbesondere hier der § 4 - Erfüllung der Anforderungen - verbindlich anzuwenden ist.

1.3 Größe des Plangebietes:

Ca. 2,7 ha

1.4 Geplante Wohnungseinheiten:

Ca. 33 WE

2. Voraussichtliche Kosten:

Straßenbaukosten einschl. Kanal und Straßenlanderwerb ca. 250.000,-- DM.

3. Bodenordnung:

Eine Baulandumlegung gemäß § 45 ff. Bundesbaugesetz wurde nicht eingeleitet und erscheint bei der Berücksichtigung des vorhandenen Grundstückszuschnittes nicht erforderlich.

Erftstadt, den 30.7.1985

Der Stadtdirektor
Im Auftrag



(Vogler)
Stadtbaudirektor

Dieser Plan hat gem. § 2a (6) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) mit Begründung in der Zeit vom 30.10.1985 bis einschließlich 29.11.1985 öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 11.03.1986

Der Stadtdirektor
Im Auftrag



(Vogler)
Stadtbaudirektor

Gesehen:
Köln, den 11.6.86
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

