

Begründung

Bebauungsplan Nr. 37
Erftstadt-Kierdorf
Josefstraße

- BEGRÜNDUNG -

Inhaltsübersicht

- 1. Ausgangslage**
- 2. Planungsziel**
- 3. Plangebietsbeschreibung**
- 4. Planungsvorgaben**
- 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung**
- 6. Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB**
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 6.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
 - 6.3 Private Grünfläche**
- 7. Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 BNatSchG und § 4 LG NRW**
- 8. Belange der Bodendenkmalpflege**
- 9. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
 - 9.1 Belange der Wasserwirtschaft**
- 10. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 BauGB**
 - 10.1 Humose Böden**
- 11. Rechtsverbindliche Festsetzungen gem. § 81 BauO NW**
 - 11.1 Einfriedung**
- 12. Flächenbilanz**
- 13. Bodenordnung, Durchführungskosten**

1. Ausgangslage

Der Beschluß des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 12.03.1990. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 04.07.1990 bis 03.08.1990 statt. Die vorzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde als Bürgerversammlung am 21.08.1990 durchgeführt. Der Beschluß über die Offenlage gem. § 2 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I.S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466), erfolgte in Verbindung mit §§ 1 und 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).

2. Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 37 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des dringend benötigten Wohnraums, vorallem für die örtliche Bevölkerung, geschaffen werden. Der Bedarf für den Bebauungsplan orientiert sich dabei an dem von den betroffenen Grundstückseigentümern und ortsansässigen Bürgern bekundeten Bedarf an Baugrundstücken. Diese Situation wird dadurch verschärft, daß innerhalb der "Im Zusammenhang bebauten Ortslage" und in den rechtskräftigen Bebauungsplänen von Kierdorf nennenswerte Baugrundstücke nicht oder nicht mehr zur Verfügung stehen. Belegt wird diese Tatsache u.a. auch durch die Gegenüberstellung der Bevölkerungszahlen von 1984 (3189 Ew) und 1994 (3054 Ew). Die Differenz beträgt demnach - 135 Ew.

Zusätzlich verschärft wird diese Situation durch die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken im gesamten Stadtgebiet. Alleine der Stadtverwaltung Erftstadt liegen zur Zeit ca. 260 Bewerbungen auf ein städtisches Baugrundstück vor. Städtische Baugrundstücke stehen zur Zeit jedoch keine zu Verfügung. Da davon auszugehen ist, daß die Nachfrage nach Grundstücken auf dem freien Markt wesentlich höher sein wird als Bewerbungen bei der Stadt vorliegen, ist auch in der Stadt Erftstadt von einem dringenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken auszugehen.

Der örtlichen Siedlungsstruktur entsprechend soll ein Wohngebiet mit einer eingeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen. Dabei sind die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Bebauung zu schaffen. Hierbei sind insbesondere die ökologischen Belange zu berücksichtigen.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Kierdorf im unbebauten Innenbereich zwischen der Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße (im Westen), der Berrenrather Straße (im Osten), der Josefstraße (im Süden) und einem ehemaligen Bahndamm (im Osten).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1000 zu entnehmen.

4. Planungsvorgaben

Das Plangebiet wird mit Ausnahme einer Parkanlage (Forstgarten) kleingärtnerisch genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als "Wohngebiet" dargestellt.

Die an das Plangebiet angrenzende vorhandene Bebauung wird, zum weitaus größten Teil, zu Wohnzwecken genutzt. Lediglich im Kreuzungsbereich Josefstraße/Friedrich-Ebert-Straße sind zwei Läden für den täglichen Bedarf, eine Gaststätte sowie ein Kindergarten ansässig. In diesem Bereich ist eine zweigeschossige Bebauung vorherrschend. Der übrige Teil der das Plangebiet einschließenden Bebauung wird von einer eingeschossigen Einfamilienhausbebauung geprägt.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Landschaftsplanes (LP) 6 "Rekultivierte Ville". Der LP sieht für diesen Bereich weder eine Schutzfestsetzung noch ein Entwicklungsziel vor.

Allerdings ist der im Osten an das Plangebiet angrenzende ehemalige Bahndamm als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und mit folgender Zielsetzung für die Landschaft versehen:

Der nördlich der Berrenrather Straße gelegene Teil des Bahndammes ist mit dem Entwicklungsziel 4

"Ausbau der Landschaft für die Erholung"

und der südlich gelegene Teil mit dem Entwicklungsziel 2

"Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen"

belegt.

Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen liegen nicht vor bzw. sind dem Altlastenkataster des Erftkreises nicht zu entnehmen.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die **äußere Anbindung** des Plangebietes ist über die Friedrich-Ebert-Straße, die im Norden an die L 495 und im Süden an die B 265 anschließt, sichergestellt.

Der nördliche Teil des Plangebietes soll über eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen werden. Es ist beabsichtigt sie als befahrbaren Wohnweg (Mischprofil) in einer Breite von ca. 4,25 m auszubauen.

Auch die südliche Plangebietshälfte soll über eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen werden. Die Straße führt ebenfalls neben dem Bahndamm in das Plangebiet. Nach ca. 80 m schwenkt sie in Richtung Westen ab, um dann nach weiteren 60 m wieder parallel des Bahndammes das südöstliche Plangebiet zu erschließen. Die Straße soll als Mischprofil in einer Breite von 3,50/4,25 m ausgebaut werden.

Die Versorgung mit **Elektrizität** und die Anbindung an die zentrale Wasserversorgung wird sichergestellt.

Sowohl die Entwässerung der belasteten Abwässer als auch das unverschmutzte Niederschlagswasser erfolgt über die vorhandene Kanalisation in die städtische Zentralkläranlage. Es soll jedoch angestrebt werden, das unbelastete Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser) auf den Grundstücken zu sammeln und einer Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) zuzuführen. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Festsetzungen gem. § 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 als **"Art der baulichen Nutzung"** "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß in den **"Allgemeinen Wohngebieten"** die ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltung,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluß der zuvor genannten Nutzungen ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig Wohnen zuzulassen. Darüber hinaus sind für derartige immissionsträchtige (z.B. Vergnügungsstätten) und flächenintensive Nutzungen (wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) in einem neu geplanten Wohngebiet keine geeigneten Standortvoraussetzungen gegeben.

Das **"Maß der baulichen Nutzung"** ergibt sich aus dem Ziel der Planung und wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossigkeit sowie die Begrenzung der First-, Sockel- und Drempelhöhe der baulichen Anlagen bestimmt. Um die Bodenversiegelung soweit wie möglich einzuschränken wird bei der GRZ von den Höchstwerten des § 17 BauNVO abgewichen. Die Grundflächenzahl liegt zwischen 0,25 und 0,35. Aus gleichem Grund wird die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf max 25 % und die Zulässigkeit der Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 auf die bebaubare Grundstücksfläche eingeschränkt. Es ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Damit entsprechend der Planzielsetzung eine städtebaulich einheitliche, der umliegenden Häuser angepaßte Bebauung entsteht, wird eine Beschränkung der First-, Sockel- und Drempelhöhe vorgenommen.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Den Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend wird eine "Offene Bauweise" für eine "Einzel- und Doppelhausbebauung" festgesetzt. Die bebaubare Grundstücksfläche wird in diesem Plan ausschließlich durch die Baugrenze bestimmt. Sie ist so festgesetzt, daß die Anwendung verschiedener Hausgrundrisse möglich ist.

6.3 Private Grünfläche

Bei der "**Privaten Grünfläche**" handelt es sich um den Garten der Forstverwaltung der Rheinbraun AG. Der Forstgarten ist mit altem Baumbestand, der den gesamten Garten durchzieht, einer Wiesenfläche und einem Nutzgartenbereich sehr abwechslungsreich strukturiert. Er ist erhaltenswert und dient der innerstädtischen Durchgrünung. Mit der Festsetzung als private Grünfläche wird die Erhaltung des Biotops sichergestellt und dem derzeitigen Eigentümer/Nutzer des Gartens die Nutzung weiterhin ermöglicht.

7. Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 BNatSchG und § 4 LG NW

In dem nachfolgenden ökologischen Fachbeitrag sind die das Plangebiet betreffenden ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten dargestellt, die Eingriffe bewertet und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt.

Danach sind insgesamt 29.247 qm an Ausgleichs- und Ersatzflächen bei einer Wertigkeitsstufe 5 erforderlich.

Diese teilen sich auf in den Ausgleich für die Wohnbebauung: 38.846 qm (3) bzw. 23.308 qm (5) und den Ausgleich für die öffentliche Verkehrsflächen: 9.900 qm (3) bzw. 5.939 qm (5).

Diese durch den Eingriff der Bebauung erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können nur teilweise durch Maßnahmen auf den Baugrundstücken kompensiert werden. Da alle Grundstücke in Privatbesitz sind und eine Umlegung weder erforderlich noch erwünscht ist, stehen zusätzliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes nicht zu Verfügung, sodaß ein Kompensationsdefizit entsteht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eines der letzten noch zu Verfügung stehenden ungenutzten Baugebiete im Stadtteil Kierdorf. Bedingt durch die L 495 bzw. der Ortslage Kerpen-Brüggen im Norden, des ehemaligen Bahndammes, der als Landschaftschutzgebiet ausgewiesen ist, im Osten, der Autobahn im Süden und die Begrenzung durch Wasserschutz-, Landschaftschutz- und Überschwemmungsgebiete im Westen (Erftmühlenbach) sind weitere Entwicklungsmöglichkeiten für den Stadtteil Kierdorf nicht mehr vorhanden. Demgegenüber steht jedoch die große Nachfrage insbesondere der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken. Darüberhinaus werden durch die Lage in unmittelbarer Nähe zum Ortsmittelpunkt (Versorgungsbereich) und der direkten Anbindung an den ÖPNV hinsichtlich der Verkehrsreduzierung auch ökologisch positive Effekte erzielt. Angesichts der eingeschränkten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten, des dringenden Bedarfs an Wohnraum sowie der günstigen Lage zu den Versorgungseinrichtungen

und dem ÖPNV wird ein Kompensationsdefizit von 26.044 qm (3) bzw. 15.626 qm (5) für den Ausgleich der Wohnbebauung bei einem Gesamtausgleichsumfang von 29.247 qm (5) in Kauf genommen.

In den textlichen Festsetzungen sind die konkreten durchzuführenden Maßnahmen, die auf den Baugrundstücken durchzuführen sind, festgelegt.

Ausgleichsflächen für die Kompensation der festgesetzten Öffentlichen Verkehrsflächen sind nach der Berechnung des "Ökologischen Fachbeitrages" 0,5939 ha (5) erforderlich. Auch hierfür steht im Plangebiet keine Fläche zu Verfügung. Die Kompensation der Öffentlichen Verkehrsfläche soll daher durch die Anpflanzung einer 0,5939 ha großen und der Wertstufe 5 entsprechenden Fläche außerhalb des Plangebietes auf einem städtischen Grundstück innerhalb des Ersatzflächenkonzeptes erfolgen.

Die Angaben über die festgesetzte Art der Kompensation sind verbindliche Grundlage und Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen.