

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 104  
Erftstadt-Liblar  
An der Mirgelskaul

1. Begründung

1.1 Größe des Plangebietes

Ca. 3,2 Ha

1.2 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Allgemeines Wohngebiet

Fläche für den Gemeinbedarf, Gebäude für kirchliche Zwecke

1.3 Geplante Wohnungseinheiten

Ca. 90 WE

1.4 Geschoßanzahl

Vorwiegend zweigeschossige Bauweise, jedoch zwei Hausgruppen mit max. drei- bis viergeschossiger Bauweise

1.5 Lage des Plangebietes

Erftstadt-Liblar/Süd, südlich des Wanderweges im Verlauf der ehemaligen Kreisbahn, unmittelbar an die Bliesheimer Straße (L 163) anschließend, in Fortsetzung des Bebauungsplanes Nr. 103

1.6 Vorbereitende Bauleitplanung

Die geplante bauliche und sonstige Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt, der für den Planbereich Wohnbaufläche darstellt.

1.7 Aufschliebung

Das Plangebiet soll über eine neu zu erstellende Kreuzung unmittelbar von der Landstraße L 163 "Bliesheimer Straße" erschlossen werden. Der Standort der künftigen Kreuzung ist mit dem zuständigen Straßenbaulastträger bereits in Verbindung mit dem Verfahren BP Nr. 103 abgestimmt worden.

Von der Kreuzung her führt die Haupteerschließungsstraße im Bogen durch das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 104 und endet im Süden in einem Wendehammer. Später kann diese Straße weitergeführt werden, mit Anbindung an die zukünftige Gemeindeverbindungsstraße Liblar-Lechenich zur Versorgung weiterer Bauflächen.

## Bebauungsplan Nr. 104, Erfstadt-Liblar, An der Mirgelskaul

Angeschlossen an diese Haupterschließungsstraße wird eine verkehrsberuhigte Wohnstraße, die die Baugebiete BP Nr. 104 und BP Nr. 103 unmittelbar verknüpft.

Wohnwege mit Wohnhöfen zweigen von der Hauptstraße ab. Die Bebauung soll sich hier jeweils um die Wohnhöfe gruppieren.

## 1.8 Planungsziel

Nach Erfahrung bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 102 (Holzdamm) und der Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 103 (Steinacker) konnte festgestellt werden, daß auch zum jetzigen Zeitpunkt der Bedarf an Bauflächen für den Eigenheim- und den Mietwohnungsbau weiterhin besteht.

Aufgabe der Planung ist es daher, das Wohngebiet Liblar-Süd in der im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellten Form nach Süden in Richtung Erfstadt-Bliesheim zu erweitern. Diese Erweiterung soll einen Teil der Wohnbauflächen in Anspruch nehmen, die in der Entwicklungsplanung der Stadt als Abrundung des Stadtteils und als Mantelbebauung um zentrale Einrichtungen vorgesehen sind.

Die geplante Wohnbebauung soll die geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches einleiten, ergänzende Bebauungspläne werden sich in Zukunft anschließen können. Schon jetzt ist das Erschließungskonzept auf diese Fortführung ausgerichtet. Über die Sicherung von Wohnbauflächen hinaus ist der Bebauungsplan Nr. 104 erforderlich, um in Ergänzung des Planes 103 den in der Bürgerbeteiligung 103 geforderten Anschluß an das weiterführende Verkehrsnetz - d.h. an die Landstraße L 163 "Bliesheimer Straße" - zu bringen. Der Bebauungsplan dient also auch der verkehrlichen Ordnung des gesamten Bereiches

Der Bebauungsplan wird Reines u. Allgem. Wohngebiet ausweisen, sich der vorhandenen und geplanten Bebauung anpassen. Es sollen Einfamilienhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser bis max. 4geschossig gebaut werden. Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 103 wird hier der mehrgeschossige Wohnungsbau und der Mietwohnungsbau stärker berücksichtigt werden können (Bau-träger).

Darüber hinaus werden auch Bauflächen für den Bedarf des ev. Kirchenverbandes eingeplant sein.

## 1.9 Gliederung der Gesamtfläche

Wie im anschließenden BP 103 ist die große Gesamtfläche des Bebauungsplanes in überschaubare kleinere Einheiten aufgeteilt worden.

Am Eingang zum Wohngebiet, von der Landstraße her günstig zu erreichen, liegt die Fläche für ein kirchliches Zentrum. Eine optische Betonung des Eingangsbereiches ist hier erwünscht.

Es schließen sich nach Norden Wohnhausgruppen an.

Entlang der Haupteerschließungsstraße können in zweigeschossiger Bauweise sowohl Ein- wie auch Zweifamilienhäuser gebaut werden. Am Beginn der verkehrsberuhigten Zone mit durchgehender Verkehrsfläche ist eine zwei- und eine dreigeschossige Hausgruppe geplant, die sich auch für den Mietwohnungsbau eignen.

Von der Haupteerschließungsstraße kommt man nach Norden in ruhige Wohnhöfe, um die sich jeweils eine geringe Anzahl von Wohnhäusern gruppieren läßt.

Als Mittelpunkt des Plangebietes läßt sich klar abgesetzt eine Gruppe von zwei- bis viergeschossigen Häusern erkennen, die in einem Halbrund und anschließendem Bogen angeordnet, den Blick vom Wohngebiet 103 auffangen; hier können sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser, wie auch Stadthäuser und Mehrfamilienhäuser erstellt werden.

#### 1.10 Fließender und ruhender Verkehr

Der Ausweisung entsprechend wird das Baugebiet vorwiegend dem Wohnen dienen; das in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandene Einkaufszentrum deckt den kurz- bis mittelfristigen Bedarf und hält entsprechende Parkflächen vor. Die Bemessung der Straßenflächen und des Parkangebotes im Bebauungsplan Nr. 104 ist vorwiegend auf die Wohnnutzung ausgerichtet.

Die Haupteerschließungsstraße ist von öffentlichen Parkstreifen gesäumt, den übrigen Parkplatzbedarf decken die Wohnstraßen und Wohnhöfe.

Es ist vorgesehen, daß der Großteil der Wohnhäuser seine Garage am Haus haben soll. Die vorgeschlagene Grundstückstiefe, auch für Reihenhäuser, ist hierauf ausgelegt.

Garagenhöfe sind nur für die mehr als zweigeschossigen Häuser des Gebietes vorgesehen bzw. Carport oder Stellplätze oder Tiefgarage möglich.

Dem Kirchengrundstück ist ein Parkplatzstandort zugeordnet. Darüber hinaus sollte, z.B. für Feiertage und Veranstaltungen, der in diesem Falle erhöhte Bedarf auf dem zur Erweiterung des Einkaufszentrums geplanten Parkplatz westlich der Bliesheimer Straße (unmittelbar an der Straßenkreuzung) abgedeckt sein (siehe auch F-Plan-Änderung 016 und Bebauungsplan 105 im Verfahren)

Fuß-, Rad- und Wanderwege verlaufen nördlich und südlich, im angrenzenden BP 103 sind öffentliche Fußwege eingeplant, die die vorhandenen und geplanten Baugebiete untereinander verbinden.

1.11 Lärmschutz

Im Bereich der Landstraße L 163 "Bliesheimer Straße" wird festgesetzt, daß die unmittelbar an die Straße angrenzende Bebauung durch Lärmschutzanlagen abgeschirmt werden soll (schalldämmende Ausführung der entsprechenden Fenster und Türen, ebenerdig ersatzweise 2.00 m hohe Mauer).

1.12 Spielflächen

Im Einfamilienhausgebiet sollten kleinere Kinder innerhalb der privaten Gartenflächen spielen können. Zusätzliche Spielmöglichkeiten sind hier z.B. innerhalb der Wohnhöfe gegeben. Die Grundstücke für Mehrfamilienhäuser sind so bemessen, daß genügend Grundstücksfläche für das geforderte Spielflächenangebot vorhanden ist.

Für größere Kinder wird im Bebauungsplan Nr. 103 am Rande des gesamten Baugebietes unweit der Dauerkleingärten eine große Spielwiese angelegt werden (Entfernung über Rad- und Wanderwege ca. 600 m). Darüber hinaus können Kinder die großzügigen Spielflächen im Grünzug Liblar-Süd unschwer erreichen (Entfernung ca. 400 m). Auch das an das Baugebiet angrenzende Wäldchen Am Renngraben bietet Auslauf.

1.13 Grünflächen

Mit dem Grünzug Liblar-Süd, der in Nordsüdrichtung fast den gesamten Stadtteil durchzieht, ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 104 über den dicht bepflanzten Wanderweg im Verlauf der ehemaligen Kreisbahn verbunden. Diese Grünzone bleibt erhalten und wird im Bebauungsplan verbreitert.

Der Rad- und Wanderweg im Süden des Plangebietes grenzt unmittelbar an die Hausgärten an, eine zusätzliche Begrünung ist zum jetzigen Zeitpunkt somit nicht erforderlich, ergebe sich erst bei einer Baugebietserweiterung in südlicher Richtung.

Es ist eingeplant, die Parkflächen entlang der Haupterschließungsstraße jeweils durch Baumanpflanzungen zu unterbrechen, desgleichen sollen Besucherparkplätze und Wohnhöfe begrünt werden.

2. Voraussichtliche Kosten

Strassenbaukosten incl. Grünflächen		
exkl. Straßenlanderwerb	ca.	826.000,-- DM
Kanalbaukosten	ca.	1.330.000,-- DM
	ca.	<u>2.156.000,-- DM</u>
		=====

3. Finanzierung der Kosten

Die Kosten werden anteilig von Stadt und Anliegern gemäß Satzung getragen, bzw. durch Ablösungsverträge geregelt.

## 4. Bodenordnung

Eine Baulandumlegung gem. §§ 45 ff. BBauG wurde nicht angeordnet. Nur eine begrenzte Anzahl von Eigentümern betreiben als Bauträger die AufschlieÙung.

## 5. Ergänzung der Begründung

## Zu 1.10 Fließender und ruhender Verkehr

Mit wachsendem Motorisierungsgrad wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs immer mehr zu einem Hauptproblem der städtebaulichen Entwicklung in dichter besiedelten Gebieten.

In Gebieten mit mehrgeschossigen Gebäuden kann die Errichtung von ebenerdigen notwendigen Stellplätzen auf den Hausgrundstücken zu einer starken Einschränkung der erforderlichen Freifläche führen. Als Alternative sollten sich Tiefgaragen anbieten.

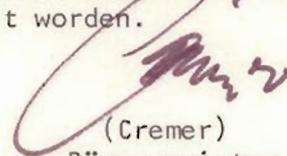
Der § 21a Abs. 5 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, Flächen notwendiger Garagen, die unterirdisch hergestellt werden, der zulässigen Geschoßfläche hinzuzurechnen und gibt so den Bauherren Anreiz, Tiefgaragen zu errichten.

Die Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche und die daraus u.U. resultierende größere Anzahl von Bewohnern auf einem Baugrundstück ist bei Bereitstellung von mehr Freiraum gerechtfertigt. Daher wird bei mehr als zweigeschossiger Bebauung im Bebauungsplan von einer Festsetzung gem. § 21a Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht.

## 6. Ergänzung der Begründung nach der Offenlage

- 6.1 Dem Antrag der RWE Betriebsverwaltung Berggeist auf Einplanung einer Trafostation ist mit Ratsbeschluß vom 4.5.1983 stattgegeben worden. Dieses berührt nicht die Grundzüge der Planung, Träger öffentlicher Belange sind hiervon nicht berührt, der Grundstückseigentümer stimmt der Ausweisung zu.
- 6.2 Erweiterung Punkt 1.10 Abs. 5:  
Der östlich vom Kirchengrundstück gelegene Gemeinschaftsstellplatz wird ebenfalls der Kirche zugeordnet.  
Die südlich an der Erschließungsstraße gelegenen Gemeinschaftsstellplätze gehören zu den Wohneinheiten auf gleichem Grundstück.
- 6.3 Die Präzisierung der Ausweisungen "private Verkehrsfläche, Lärmschutz und Tiefgarage" berühren nicht die Grundzüge der Planung und erfolgten nach Auflage des RP im Einverständnis mit dem Grundstückseigentümer.

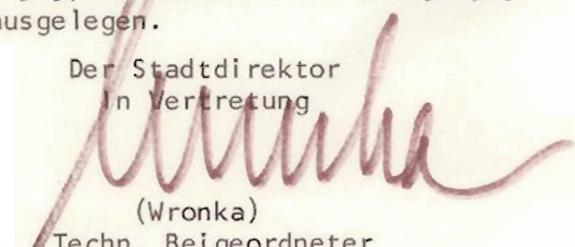
Dieser Plan ist gem. § 2 BBauG in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256/3617), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) durch Beschluß des Rates der Stadt Erfstadt vom 29.09.1982 aufgestellt worden.



(Cremer)  
Bürgermeister

Dieser Plan hat gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256/3617), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) in der Zeit vom 01.03.1983 bis einschließlich 31.03.1983 öffentlich ausgelegen.

Der Stadtdirektor  
in Vertretung



(Wronka)  
Techn. Beigeordneter

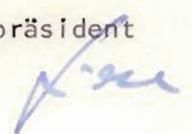
Dieser Plan ist gem. § 10 BBauG vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256/3617), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) vom Rat der Stadt Erfstadt am 04.05.1983 als Satzung beschlossen worden.



(Cremer)  
Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 11 BBauG vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256/3617), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) mit Verfügung vom genehmigt worden.

Der Regierungspräsident  
Im Auftrag



Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 BBauG vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256/3617), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) ist am erfolgt.