

Begründung

Bebauungsplan Nr. 106
Erftstadt-Liblar
Am kleinen Renngraben

1. Begründung

1.1 Lage des Plangebietes

Erfstadt-Liblar-Süd, an der Bliesheimer Straße (L 163), unmittelbar anschließend an die Bebauungspläne Nr. 103 und 104, benachbart den Bebauungsplänen Nr. 101, 102 und 105.

1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die geplante bauliche Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfstadt entwickelt und zwar aus der Darstellung "Wohnbaufläche im Siedlungsschwerpunkt".

1.3 Größe des Plangebietes

Ca. 7,4 ha. Bruttobauland + 4,1 ha GV-Straße mit Grünfläche - insgesamt 11,5 ha

1.4 Geplante Wohnungseinheiten

Ca. 130 WE.

1.5 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet.

1.6 Geschoßanzahl

1-geschossige Bebauung,
2-geschossige Bebauung.

1.7 Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe fußläufig zu erreichen sind vorhandene Einrichtungen: Einkaufszentrum (inzwischen vergrößert), Schulen, Kindergarten, Post, Bank, Rathaus in Kürze.

vorhandene Verkehrsmittel: Bundesbahnhof,
 Bushaltestellen für den Anschluß an
 das Oberzentrum Köln und den Regional-
 verkehr.

1.8 Planungsziel

Aufgabe der Planung für den Bebauungsplan Nr. 106 ist es, das Wohngebiet Liblar-Süd im Siedlungsschwerpunkt in der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Weise nach Süden zu erweitern.

Diese Erweiterung wird nur einen Teil der in der Entwicklungsplanung zur Abrundung des Stadtteils Liblar und als Mantelbebauung für die zentralen Infrastruktureinrichtungen vorgesehenen Wohnbauflächen beanspruchen. Die Ergänzung ist einer späteren Planung vorbehalten.

Der im Süden des Plangebietes, südlich der Gemeindeverbindungsstraße ausgewiesene Streifen von Fläche für die Landwirtschaft (im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche), der sich aus der rechtssicheren Begrenzung des Plangebietes ergibt, gilt als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Es wird hierdurch lediglich die derzeitige Nutzung der Fläche gesichert. Eine sinnvolle Planung dieses schmalen Geländestreifens zum Zweck einer Bebauung jenseits der Gemeindeverbindungsstraße wird einer zukünftigen großflächigeren Planergänzung überlassen.

Mit Bebauungsplan Nr. 106 soll die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in Liblar-Süd weitergeführt werden, wie sie bereits in den Begründungen und in der Konzeption der Bebauungspläne Nrn. 103 und 104 ausgesprochen wurde. Diese Erweiterung und Abrundung des Wohnquartiers ist bereits in den o.g. Plandarstellungen als zwingendes Erfordernis deutlich erkennbar.

Nach der Erfahrung bei der Realisierung der Bebauungspläne Nr. 103 und Nr. 104 besteht auch weiterhin im Bereich des Siedlungsschwerpunktes Liblar Bedarf für den Eigenheim- und Wohnungsbau, wobei allerdings auf dem Wohnungssektor hier der Bedarf nicht zur großen Wohnanlage tendiert. Daher ist geplant, Baurechte für vorwiegend Ein- und Doppelhäuser und für Hausgruppen in der Art von Reihenhäusern zu schaffen, wobei eine zweite Wohnung in diesen Gebäuden möglich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 106 soll sich der vorhandenen Siedlungsstruktur anpassen und entsprechende Entwurfselemente aufnehmen. So wird sich die 2-geschossige Bebauung der Hausgruppen (nach Süden und Westen orientiert) wie ein Band in der Mitte durch das Plangebiet ziehen, begleitet im Norden und Süden von 1-geschossigen Gebäuden als Einzel- oder Doppelhäuser.

Die Plangebiete der bereits inzwischen verwirklichten Bebauungspläne Nr. 14, Nr. 103 und Nr. 104 in Liblar-Süd weisen eine relativ dichte

Bebauung aus. Mit dem Bebauungsplan Nr. 106 wird im Randbereich des Siedlungsgebietes auf etwas vergrößertem Grundstückszuschnitt lockerer gebaut werden können, durch Schneisen soll die Durchlüftung erreicht werden, der Durchblick in die freie Landschaft und auf das angrenzende Wäldchen gewahrt bleiben. Um eine zu starke bauliche Konzentration auf immer noch beschränktem Raum einzugrenzen, sind teilweise die Höchstfestsetzungen der Ausnutzbarkeit im Rahmen der Baunutzungsverordnung unterschritten worden. Erforderlich war dies insbesondere im Bereich des Wäldchens, wo notwendige Abstände zum Wald einzuhalten waren und wo sich als Konsequenz eine größere Tiefe ergab. Das gleiche gilt für die Grundstücke an der L 163 (Bliesheimer Straße). Hier wurden die Gebäude aus dem unmittelbaren Einwirkungsbereich der Landstraße herausgenommen, wobei gleichzeitig die Abstände nach Straßen- und Wegegesetz eingehalten sind. Ermöglicht ist jedoch weiterhin im Bebauungsplangebiet Nr. 106 eine kosten- und flächensparende Bebauung und zwar durch entsprechende Aufgliederung und Aufschließung.

Die Art der baulichen Nutzung im Planbereich ist - bedingt vor allem durch die Nähe zur L 163 und der Gemeindeverbindungsstraße - als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung erlaubt entsprechend der Baunutzungsverordnung über die erwünschte Zweckbestimmung für das Gebiet hinaus auch die Errichtung von Dienstleistungseinrichtungen, die dem Wohncharakter nicht widersprechen und nach Art und Größe eher in das Wohngebiet als in das benachbarte Einkaufszentrum passen.

1.81 Wand- und Firsthöhenbegrenzung

Dem o.g. Ziel, auf relativ beschränktem Raum eine familiengerechte, jedoch nicht zu massierte Bebauung zu verwirklichen, dienen die Beschränkungen in der Bauhöhe, d.h., die Eingrenzung der Firsthöhe. Auch hier ist der Charakter des vorhandenen Siedlungsgebietes aufgenommen und die Höhe der Neubebauung dem bereits Bestehenden angepaßt. Die Eingrenzung der Traufhöhe erlaubt zudem eine Beruhigung des Erscheinungsbildes der Straßenräumen.

1.82 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 106 wird im Norden an die vorhandenen Straßen Kolberger Straße und Am Schießendahl unmittelbar angeschlossen. Diese Straßenzüge sind im Planbereich weitergeführt und mit der geplanten Gemeindeverbindungsstraße verbunden, die vom Stadtteil Lechenich bis hin zum Bundesbahnhof Liblar führen wird. Der entsprechende Bauabschnitt der Gemeindeverbindungsstraße gehört zum Inhalt dieses Bebauungsplanes; der Abschnitt Lechenich - Liblar ist mit den Bebauungsplänen Nr. 97.1 und 97.2 bereits genehmigt und auch hier eingehend begründet. Die Gemeindeverbindungsstraße erhält im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106 geschwindigkeitsreduzierende Elemente aus Gründen des Umweltschutzes und des Lärmschutzes.

Von den sogenannten Erschließungsachsen in Fortführung der Kolberger Straße und der Straße Am Schießendahl zweigen nach Osten und Westen

Wohnstraßen mit vermindertem Ausbauquerschnitt ohne Fahrbahnabtrennung ab, die die Hauptanzahl der einzelnen Baugrundstücke direkt erschließen. Diese Straßen sind nicht gradlinig geführt, sie erhalten Schleifen und werden geschwindigkeitsreduzierend gestaltet. Die Schleifen erlauben auch bei Bedarf die Führung des Verkehrs in Einbahnrichtung. Darüber hinaus sind die Wohnstraßen in unterschiedlicher Breite ausgelegt, so daß sich Plätze und Straßenverengungen abwechseln, Baumanpflanzungen im Straßenraum möglich sind.

Gesonderte Parkplätze sind nicht ausgewiesen, im Straßenraum insbesondere unter Baumanpflanzungen ist jedoch Platz vorhanden.

Insgesamt ist darauf geachtet, daß die Querschnitte der Straßen flächenschonend ausgelegt sind und möglichst nur die im Wohngebiet zu duldende Verkehrsgeschwindigkeit erlauben. Verbunden werden die Wohn- und Anliegerstraßen durch Fußwege. Die Radwegeverbindungen der Bebauungspläne Nr. 103 und 104 werden aufgenommen und weitergeführt.

1.83 Grünflächen

Das gesamte Neubaugebiet Liblar-Süd durchzieht in Nordsüdrichtung eine Grünfläche. Sie ist mit den Bebauungsplänen Nr. 103 und 104 über den dicht bepflanzten Wanderweg im Verlauf der ehemaligen Kreisbahn verbunden. Diese Grünfläche wird nun im Bebauungsplan Nr. 103 wie auch jetzt im Bebauungsplan 106 fortgesetzt. Im Bebauungsplan 106 verbreitert sie sich zu einem kleinen Wäldchen, das durch einen Teich angereichert wird. So ergeben sich öffentliche Erholungs- und Kommunikationsflächen, die von den bereits ansässigen wie auch von den hinzukommenden Anwohnern genutzt werden können. Sie stellen darüber hinaus mit dem aus Lärmschutzgründen und als optische Barriere geplanten breiten Grünzug nördlich der Gemeindeverbindungsstraße den notwendigen Ausgleich dar für die Inanspruchnahme der Landschaft.

Der kleine Renngraben liegt innerhalb der Grünfläche, er soll nur im Verlauf der Straßenkreuzungen verrohrt werden, ansonsten offen geführt sein. Zu beiden Seiten der Straßenkreuzung L 163 / Gemeindeverbindungsstraße wird der kleine Renngraben in einem Teilstück verlegt, damit die Verrohrungslänge vermindert werden kann.

Bäume einheimischer standortgerechter Arten z.B. auch Obstbäume innerhalb der Straßenräume, zu beiden Seiten der Rad- und Fußwege und südlich der Gemeindeverbindungsstraße in Angrenzung an die freie Landschaft bereichern das Bebauungsplangebiet.

1.84 Lärmschutz

Entsprechend der Detailzeichnung des Bebauungsplanes werden die max. eingeschossig geplanten Häuser im Einwirkungsbereich der Landstraße L 163 und der Kreuzung Gemeindeverbindungsstraße in der Erdgeschoßzone

durch einen Lärmschutzwall geschützt. Wenn Fenster oder Fenstertüren in der Dachgeschoßzone der Häuser zu der o.g. Straße bzw. Kreuzung orientiert sind, wird Lärmschutzausbildung verlangt.

1.85 Spielflächen

In Gebieten, die wie der Bebauungsplan Nr. 106 vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind, sollten kleinere Kinder innerhalb der privaten Gartenflächen spielen können. Zusätzliche Spielmöglichkeiten sind z.B. innerhalb der beruhigten Wohnstraßen und -plätze, im Wäldchen inmitten der Bebauung oder in Wald und Flur der Nachbarschaft gegeben.

Für größere Kinder wird im Bebauungsplan Nr. 103 am Rande des gesamten Baugebietes unweit der Dauerkleingärten eine große Spielwiese angelegt (Entfernung über Rad- und Wanderwege max. 600 m). Darüber hinaus können Kinder die nördlich gelegenen großzügigen Spielflächen des Grünzuges Liblar-Süd unschwer erreichen (Entfernung ca. 400 m). Ein zweiter großer Bolzplatz liegt jenseits der L 163 im Bebauungsplangebiet Nr. 102.

1.86 Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Abgrenzung der Grundstücke ergeben sich aus den Vorgaben der Planung. Die Wohnstraßen - durchweg mit vermindertem Ausbauquerschnitt - sollen nicht durch feste Einfriedungen eingeengt werden. Daher sind überall an öffentlichen Verkehrsflächen Hecken allgemein erwünscht (Drahtzäune erst dahinter). Wer sich darüber hinaus mehr abschirmen will, kann Sichtschutz in fester Form in einem Abstand von mehr als 1,50 m zur Grenze auf dem Grundstück errichten. Auch zu öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen z.B. in Form von Mauern unerwünscht, daher werden sie als Abgrenzung der Grundstücke hier ausgeschlossen.

1.87 Nebenanlagen

Wegen der allgemein beschränkten Grundstücksgröße im Plangebiet sollen hier nur Bauwischgaragen, nicht aber sonstige Nebenanlagen entstehen, um in Angrenzung an die freie Landschaft eine Verdichtung der Bebauung zu vermeiden.

2. Voraussichtliche Kosten

Straßenbaukosten (ohne Gemeindeverbindungsstraße):
Ca. 950.000,-- DM

Gemeindeverbindungsstraße - Baukosten:
Ca. 710.000,-- DM.

- 6 -

Grünflächen:

Ca. 177.000,-- DM

Bepflanzung Kleiner Renngraben:

Ca. 60.000,-- DM

Lärmschutzbepflanzung Gemeindeverbindungsstraße:

Ca. 200.000,-- DM

3. Finanzierung der Kosten

Die Kosten für Straßen, Kanal und Grünfläche werden anteilig von Stadt und Anliegern gemäß Satzung getragen, bzw. durch Ablösungsverträge eingebracht; für die Gemeindeverbindungsstraße ist die Stadt gemäß der Charakteristik dieser Straße Kostenträger.

4. Bodenordnung

Eine Baulandumlegung wurde nicht angeordnet. Der Straßenlanderwerb incl. Grünflächen ist gesichert.

5. Ergänzung der Begründung

Im Planungsverlauf hat sich die Erweiterung des Plangebietes nach Süden ergeben. Da die Begrenzung des Aufstellungsbeschlusses damit nicht übereinstimmt, ist zusammen mit der Offenlage ein Änderungsbeschuß für das erweiterte Plangebiet gefaßt worden.

Nach der Offenlage wurden entsprechend § 3 (3) BauGB folgende Änderungen vorgenommen:

1. Festlegung eines Standortes für eine Trafostation
2. Abgrenzung der Lärmschutzanlagen
3. Wegfall der Gemeinschaftsgaragen
4. Wegfall der Geländeoberflächendefinition
5. Wegfall der Ausnahme bei Einfriedungen.

Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Sie sind von geringfügigem Umfang. Der Grundstückseigentümer, LBS-Bauland GmbH sowie das RWE als Veranlasser zu 1., hatten Gelegenheit zur Stellungnahme. Einwände wurden nicht geäußert (s. Anlage zu V 4/1964). Träger öffentlicher Belange werden von den Änderungen nicht betroffen.

.../7

6. Verträglichkeit der Planung und Ausgleich

6.1 Flächenbilanzen

6.11 Öffentliche Verkehrsflächen:

Im Baugebiet von ca. 7,4 ha Größe (zwischen Radweg im Norden, kleinen Renngraben im Süden, zwischen dem Wald und der L 163 Bliesheimer Straße) wird von der Planung ca. 0,78 ha Fläche für Erschließungsstraßen und Wege,

d.h. ca. 10% der Fläche

für Rad- und Fußwege ca. 0,05 ha,

d.h. 0,8% der Fläche

d.h. insgesamt 11% der Fläche

in Anspruch genommen worden. Dies entspricht aufgrund rationeller Erschließungsführung und flächenreduzierter Verkehrsquerschnitte einer weitgehend flächenschonenden Aufschließung.

6.12 Bebauungsdichte:

In wesentlichen Bereichen des Bebauungsplanes sind die Höchstfestsetzungen der Baunutzungsverordnung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 unterschritten worden. Es wird so eine Verringerung der bebauten Fläche auf den Baugrundstücken erreicht, der Freiflächenanteil bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 m² ist vergrößert.

6.13 Grünflächenausgleich:

Anstelle von landwirtschaftlicher Nutzfläche wie jetzt im Gebiet vorhanden wird als grünes Band in Fortsetzung des durch Liblar-Süd verlaufenden Grünzugs eine Grünfläche von

ca. 0,59 ha Fläche

eingepplant, wobei im südlichen Bereich ein Wäldchen mit Feuchtbiotop angelegt werden soll. Hinzu kommt eine zusätzliche Bachbegrünung des kleinen Renngrabens von

ca. 0,25 ha Fläche

so daß die Grünflächenplanung insgesamt

ca. 11% der Fläche

einnimmt, also ein größeres Ausmaß als die öffentliche Verkehrsfläche für Straßen und Wege.

Der Grünanteil vergrößert sich dadurch noch, daß an Wohnstraßen Grundstückseinfriedungen generell als Pflanzstreifen ausgeführt werden müssen.

Bei dieser Berechnung sind 1,0 ha Bepflanzung beidseitig der geplanten Gemeindeverbindungsstraße (Straßenbegleitgrün, Ausgleichsfläche, Schutzfläche) nicht mit eingerechnet.

6.2 Erhalt von Landschaftsbestandteilen

Der im Plangebiet vorhandene Bachlauf "Kleiner Renngraben" wird unverändert erhalten und bis auf die Straßenüberquerungen weiterhin offen geführt. Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde wird er angereichert durch eine beidseitige, ergänzende Baum- und Strauchbepflanzung. Unverändert erhalten wird auch der im Osten an das Plangebiet grenzende Wald. Eine Gefährdung sowohl des Waldes wie auch der Wohnbebauung wird durch hier eingehaltene Abstände ausgeschlossen. Durch Einplanen eines Rad- und Fußweges am Waldrand entlang wird die Erholungsfläche für die Allgemeinheit erschlossen.

6.3 Lärmschutz an L 163 und Gemeindeverbindungsstraße:

In einer im Jahre 1987 durchgeführten Verkehrszählung sind im Straßenraum der L 163 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 106 in den Spitzenstunden (von 16.00 bis 19.00 Uhr) insgesamt 1118 Kfz (einschl. Lkw) gezählt worden. Auf die Tag- und Nachtzeit gerechnet mit Abschlag für die Stunden außerhalb der Stoßzeiten und der Nachtzeit (z.B. 6 Spitzenstunden ca. 1118 Kfz., 6 Stunden ca. 600 Kfz., Nachtzeit zu vernachlässigen wegen geringen Verkehrsaufkommens auf der L 163 als innerstädtischer Verbindung in diesem Bereich mit 12 Stunden ca. 1000 Kfz.) ergeben sich ca. 2700 Kfz./d, d.h. in 24 Stunden. Das entspricht nach vereinfachtem Ermittlungsverfahren für Lärm-Immissionen (Einführungserlaß zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Ausgabe Mai 1987, Mustererlaß der Argebau vom 05.02.1987) bei ca. 60 km/h Fahrgeschwindigkeit (70 km/h im untersuchten Bereich gestattet, jedoch Ampelanlage benachbart) und bei mindestens 25 m Abstand zwischen der nächstmöglichen Bebauung im Bebauungsplangebiet und der Fahrbahnmitte der L 163

max. 58 dB(A) Mittelungspegel/Tag.

Die auch bei Einrechnung eines Ampelzuschlages geringe Überschreitung der max. zulässigen Werte wird ausgeglichen durch den vorgesehenen Lärmschutzwall und die entsprechend festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen.

Da die Gemeindeverbindungsstraße als Stadtstraße die Werte der Landstraße L 163 nicht überschreiten wird, erübrigt sich in diesem Fall eine gesonderte Untersuchung.

6.4 Altlasten

Der Planbereich wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Für dieses Gebiet und den weiteren Umkreis sind Eintragungen im Altlastenkataster nicht ablesbar. Auch liegen darüber hinaus keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von neuen oder alten Ablagerungen vor.

6.5 Entsprechend Ratsbeschluß vom 03.02.1988 wird zum jetzigen Zeitpunkt diejenige Fläche von der Anzeige ausgenommen, die als Allgemeines Wohngebiet zu beiden Seiten der Gemeindeverbindungsstraße liegt und im Bebauungsplan gekennzeichnet ist.

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Zeit vom 30.11. bis einschl. 29.12.1987 öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 04.07.1988

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

M. Moritz
(Moritz)

gehört zur Verfügung
vom 7.7.88
Az. 35.2/12-3307-73/88
Der Regierungspräsident
im Auftrag
Augohr

7. Änderungen nach der Offenlage:

Nach der Offenlage ist der Bebauungsplanentwurf geändert worden.

Die Änderung, die aufgrund einer Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde vom 21.04.1988 vorgeschlagen wurde, sowie die Verlegung des Standortes für eine Trafostation erfordern keine erneute Offenlage, da Grundzüge der Planung nicht berührt und die Änderungen von geringfügigem Umfang sind. Dem Grundstückseigentümer ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (s. Erklärung und Zustimmung im Planverfahren). Träger öffentlicher Belange sind von der Änderung nicht betroffen (§ 3 (3) BauBG).

Die Änderungen werden folgendermaßen begründet:

Die Abgrenzung der Lärmschutzanlage dient der Konkretisierung der Planaussage.

Bei der geringen Anzahl von festgesetzten Garagenplätzen - über die allgemein auch außerhalb der Bauflächen zulässigen Garagen hinaus - erübrigt sich die Ausweisung von Gemeinschaftsgaragen. Sie soll daher entfallen.

Solange keine konkrete Straßenbauplanung vorliegt, erscheint die dem Text zum Bebauungsplan vorangestellte allgemeine Definition der Geländeoberfläche nicht hinreichend bestimmt. Sie soll daher gleichfalls entfallen.

Der neu ausgewiesene Standort für eine Trafostation wird aus Kostengründen in Abstimmung mit dem RWE festgesetzt.

Die Ausnahmeregelung bei Einfriedungen, d.h. die Abhängigkeit der Ausnahme von der Zustimmung des Nachbarn, ist nicht haltbar. Daher entfällt sie.

Der Satzungsbeschluß vom 03.02.1988 ist am 29.06.1988 im Punkt III wie folgt ergänzt worden:

"Die vorliegende Änderung nach der Offenlage bezüglich Abgrenzung der Lärmschutzanlage, der Garagenfestsetzung und des Wegfalls der Geländeoberflächen- definition sowie der Ausnahmeregelung bei Einfriedungen wird beschlossen. Sie ist mit der ergänzten Begründung Bestandteil des Satzungsbeschlusses."