

Begründung

Bebauungsplan Nr. 112B Erftstadt-Liblar Buschfeld

- BEGRÜNDUNG -

Inhaltsübersicht

- 1. Ausgangslage
- 2. Planungsziel
- 3. Plangebietsbeschreibung
- 4. Planungsvorgaben
- 5. 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 Öffentliche und private Verkehrsfläche
- 6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- 6.5 Fläche für die Landwirtschaft und Wald
- 6.6 Öffentliche Grünfläche
- 6.7 Fläche für Gemeinschaftstellplätze und -garagen
- 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (Ökologischer Fachbeitrag)
- 8. Rechtsverbindliche Festsetzungen gem. § 81 BauO NW
- 8.1 Einfriedung
- 9. Flächenbilanz
- Bodenordnung, Durchführungskosten



Ausgangslage

Der Beschluß des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 08.03.1994. Der Beschluß gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253) wurde in Verbindung mit §§ 1 und 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnahmenG) vom 20.04.1993 (BGBI. I S. 622) gefaßt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 29.03.1994 bis 04.05.1994 statt. Da der Aufstellungsbeschluß nach §§ 1 und 2 BauGB MaßnahmenG erfolgte, wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

2. Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 112 B sollen die planungsrechtlichen Vorraussetzungen für die Deckung des dringend benötigten Wohnraums, vor allem im Siedlungsschwerpunkt Liblar geschaffen werden. Der Bedarf für den Bebauungsplan orientiert sich dabei im wesentlichen an der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken in Liblar. Alleine der Stadtverwaltung Erftstadt liegen zur Zeit für den Bebauungsplan 112 A und 112 B ca. 180 Bewerbungen auf ein Baugrundstück für ein Einfamilie- Doppeloder Reihenhaus und 26 Bewerbungen auf ein Mehrfamilienhausgrundstück (Miet- und Eigentumswohnungen) vor. Ahnlich sieht es bei anderen ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen aus. Städtische Baugrundstücke innerhalb der "Im Zusammenhang bebauten Ortslage" und in rechtskräftigen Bebauungsplänen gibt es derzeit jedoch keine bzw. nur im begrenzten Umfang. Auch die innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne noch zu Verfügung stehenden und im Privatbesitz befindlichen Baugrundstücke nimmt stetig ab. Desweiteren kann davon ausgegangen werden, daß die Nachfrage nach Baugrundstücken auf dem freien Markt wesentlich höher sein wird als Bewerbungen bei der Stadt vorliegen. Aus diesen Gründen ist auch in der Stadt Erftstadt von einem dringenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken auszugehen.

Der örtlichen Siedlungsstruktur entsprechend soll ein Wohngebiet für eine Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung entstehen. Dabei stellt die städtbauliche Gestaltung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Bebauung und deren Einbindung in die freie Landschaft sowie die damit verbundene ortsbildgerechte Abrundung die wesentliche Zielsetzung dar



3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Süden des Siedlungsschwerpunktes Liblar. Das ca.ha große Gebiet erstreckt sich über eine Fläche, die im Westen an den Bebauungsplan 112 A und im Norden an die bestehende Bebauung (BP 106) grenzt. Im Osten reicht es bis auf die Höhe des nördlich gelegenen Waldes und im Süden bis an den Feldweg in Höhe "Haus Buschfeld".

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

Mit der nördlichen Begrenzung wird ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 106 in das Plangebiet einbezogen. Dies ergibt sich daraus, daß die Plangebietsgrenze an einer geometrisch exakt bestimmbaren Grenze verlaufen muß. Da die Gemeindeverbindungsstraße zwar gebaut, jedoch katastermäßig noch nicht erfaßt ist, wurde die Plangrenze an die nördlich gelegenen Grundstücksgrenze verlegt. Ähnlich ist es bei der Plangebietsgrenze im Süden des Plangebietes. Auch hier reicht die Grenze weit über die durch den Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbebauung hinaus. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche endet nicht an einer Grundstücksgrenze, sondern verläuft quer durch das Flurstück.

4. Planungsvorgaben

Das Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Im Norden wird es von der Gemeindeverbindungsstraße tangiert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als "Wohngebiet" dargestellt bzw. wird im parallel geführten Verfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung 049 als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Das Plangebiet steht gemäß der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Erftkreis vom 29.08.1988 unter Landschaftschutz.

Auch der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan (LP) 5 sieht im Entwurf für diesen Bereich das Entwicklungsziel 2/2 (Anreicherung mit kleinflächigen und/oder linearen Biotopstrukturen durch die Begrünung von Siedlungsrändern, Straßen und Wirtschaftswegen und die Anlage von Feldgehölzen) sowie eine Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet (Nr. 2.2-1) vor.

Die Höhere Landschaftsbehörde hat die Aufhebung der Landschaftschutzverordnung für den Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (siehe auch Flächennutzungsplan-Änderung 049) in Aussicht gestellt, sodaß im Bebauungsplan die zukünftige Abgrenzung des Landschaftschutzgebietes bereits berücksichtigt ist und entsprechend § (6) BauGB nachrichtlich aufgenommen wurde.

Im Vollzug des Bebauungsplanes werden die Belange des Landschaftschutzes und der Landschaftspflege entsprechend (auch dem ökologischen Fachbeitrag) mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

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

5. Ver- und Entsorgung

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

Für das Plangebiet ist die **Entwässerung** als Trennsystem vorgesehen. Danach sollen die Schmutzwässer in die städtische Zentralkläranlage geleitet werden. Die unbelasteten Oberflächenwässer der privaten Grundstücke (z.B. Dachflächen, Terassen) und der Verkehrsflächen werden zur vollständigen Versickerung in die im Bebauungsplan Nr. 112 A vorgesehene Versickerungsmulde geleitet.

Diese Maßnahme ist mit der seit 29.07.1992 rechtskräftigen Änderung der Abwassersatzung der Stadt Erftstadt vereinbar und entspricht den Vorgaben der Stadtwerke Erftstadt.

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" ausschließlich "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die Ausnahmsweise in "Allgemeinen Wohngebieten" zulässigen Nutzungen, wie

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden innerhalb des Bebauungsplanes 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) 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), die Geschossigkeit sowie die Begrenzung der Firsthöhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Je nach Bauweise ist eine ein- bis maximal dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Die Beschränkung der Firsthöhe erfolgt, damit der Planzielsetzung entsprechend, eine städtbaulich einheitliche dem angrenzenden Wohngebiet und dem Geländeniveau angepaßte, Bebauung entsteht.

Um die Bodenversiegelung soweit wie möglich einzuschränken 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 beschränkt.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Den Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend wird "Offene Bauweise" und "Geschlossene Bauweise" festgesetzt. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird "Offene Bauweise" vorgesehen. Lediglich zur Bildung der Zeilenhausbebauung in der Mitte des Plangebietes wird "Geschlossene Bauweise" ausgewiesen.

Die bebaubare Grundstücksfläche wird in diesem Plan ausschließlich durch die Baugrenze bestimmt. Sie ist so großzügig festgesetzt, daß die Anwendung verschiedener Hausgrundrisse möglich ist.

Mit der Festsetzung der Firstrichtung im Süden des Planes soll zur freien Landschaft hin die traufständige Bebauung eine landschaftsgerechte und städtebauliche einheitliche Einordnung in die Landschaft fördern. Hierdurch werden von der freien Landschaft die niedrigen Traufseiten der Gebäude sichtbar und eine Orientierung der höheren Giebelseite zur Landschaft vermieden.

6.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die **äußere Anbindung** erfolgt über die Kreisverkehre der bereits bestehenden Gemeindeverbindungsstraße. Sie schließt das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz an.

Die innere Haupterschließung erfolgt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 112 A als Schleifenerschließung. Die durch die Haupterschließungsstraße nicht erreichbaren Plangebietsteile werden über weitere verkehrsberuhigte Stichstraßen erschlossen. Sie dienen vorwiegend der Erschließung einer Einfamilienhausbebauung und sollen als befahrbare Wohnwege ausgebaut werden. Dagegen hat die Haupterschließungstraße



die Funktion, den Verkehr von den Wohnwegen und der ihr unmitttelbar zugeordneten Bebauung unmittelbar aufzunehmen und zügigabzuleiten. Die Haupterschließung sowie die Stichstraßen werden als "Öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung des "Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes" dient der Erschließung der ihr zugeordneten Bebauung. Es ist beabsichtigt, diese Bebauung einheitlich in einem "Zuge" zu bebauen; der jeweilige Bauträger stellt dabei gleichzeitig die innere Erschließung sowie die notwendigen Stellplätze/Garagen her. Ziel dieser Maßnahme ist es, eine städtebaulich und architektonisch geschlossene Bebauung zu erzielen und den Anteil an öffentlicher Verkehrsfläche zu reduzieren.

6.5 Fläche für die Landwirtschaft

Die Festsetzung der "Fläche für die Landwirtschaft" im Süden des Plangebietes ergibt sich durch die unter Pkt. 3 erläuterte Plangebietserweiterung. Die Festsetzung entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan und der tatsächlichen landwirschaftlichen Nutzung.

Der ebenfalls innerhalb der Erweiterung festgesetzte "Wald" dient der Bestandssicherung eines ca. 0,1700 ha großen Baumbestandes.

6.6 Öffentliche Grünfläche

Die festgesetzte "Öffentliche Grünfläche" im Westen des Plangebietes dient der Durchgrünung des Plangebietes, der Errichtung eines Kinderspielplatzes sowie der Erholung. Da die Grünfläche darüberhinaus nach dem Ökologischen Fachbeitrag (siehe Pkt. 7 der Begründung) als eingriffsmindernde Maßnahme zu bewerten ist, wurden Festsetzungen in Bezug auf die Art der Bepflanzung vorgenommen.

6.7 Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen

Die im Plangebiet für die vorgesehene Reihenhausbebauung erforderlichen privaten Stellplätze sollen in Garagenhöfen und Parkplätzen untergebracht werden. Die hierfür festgesetzten Flächen sind im Bebauungsplan als "Fläche für Gemeischaftsgaragen- und stellplätze" ausgewiesen.



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In dem nachfolgenden ökologischen Fachbeitrag sind die das Plangebiet betreffenden ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten dargestellt, die Eingriffe bewertet und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt. Die danach durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sollen auf den

"Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" und

auf den Baugrundstücken

erfolgen.

In den textlichen Festsetzungen sind die konkreten durchzuführenden Maßnahmen festgelegt.

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

Die nördlich der Gemeindeverbindungsstraße gelegene "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft" dient dem Ausgleich für die Gemeindeverbindungsstraße. Die
auf dieser Fläche durchzuführenden Maßnahmen sind dem "Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Gemeindeverbindungsstraße" zu entnehmen.