

Begründung

Bebauungsplan Nr. 122
Erftstadt-Kierdorf
In den Barbenden

BEGRÜNDUNG

1	Vorbemerkung	2
1.1	Bisheriges Verfahren	2
1.2	Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht	2
1.3	Geltungsbereich.....	2
1.4	Lage des Plangebietes und Bestand	2
1.5	Erschließung des Plangebiets	3
2	Zielsetzung	3
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.3	Private Grundstücksflächen	5
3.3.1	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	5
3.3.2	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	5
3.4	Erschließung.....	5
3.4.1	Straßenverkehrsflächen	5
3.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
3.4.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
3.4.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	6
3.5	Flächen für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	6
3.6	Maßnahmen zum Ausgleich	6
4	Ökologische Belange.....	7
5	Hydrogeologische Situation, Niederschlagswasser	7
6	Technische Ver- und Entsorgung	7
6.1	Abwasser	7
6.2	Niederschlagswasser.....	8
7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
7.1	Dächer, Dachneigung	8
7.2	Traufhöhe	8
7.3	Fasadengestaltung.....	8
8	Verwirklichung der Planung.....	8
9	Kosten	8

1 Vorbemerkung

1.1 Bisheriges Verfahren

Die Stadt Erfstadt hat im August 1999 die Aufstellung des BP 122 beschlossen. Das Plangebiet ist eine der letzten noch aktivierbaren Wohnbauflächen in Kierdorf. In diesem Zusammenhang soll auch die Entwicklung einer mit Mammutbäumen aufgeforsteten Fläche im Süden des Plangebiets dargestellt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB hat vom 07.08. bis zum 06.09.2000 stattgefunden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB hat am 22.03.01 stattgefunden.

1.2 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Der im Juni 1999 in Kraft getretene neue Flächennutzungsplan der Stadt Erfstadt sieht für das Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche vor. Die Flächen mit Bewuchs durch Mammutbäume und Stechfichten sind als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Für das Plangebiet liegt zur Zeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Berrenrather Straße,
- im Nordosten durch landwirtschaftliche Fläche,
- im Südosten durch Wohnbebauung und einen Friedhof und
- im Südwesten durch ein Wohngebäude und den ehemaligen Bahndamm.

Die genaue Abgrenzung ist der Plandarstellung im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2 ha.

1.4 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet schließt im Norden an den Ortsteil Kierdorf an bestehende Wohnbebauung an.

Das Gebiet wird im Nordwesten und Südosten durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Südwestlich liegen gegenüber des Mammutwalds jenseits des alten Bahndamms noch unbebaute Wohnbauflächen.

In nordwestlicher Lage zum Plangebiet ist ein Landschaftsschutzgebiet mit Waldfläche ausgewiesen. Jenseits der Berrenrather Straße befindet sich ein Balsampappel-Rekultivierungsforst. Das Gelände ist von der leicht tiefer liegenden Berrenrather Straße durch einen Graben getrennt.

Im Nordosten schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an. Südöstlich befindet sich ein vor wenigen Jahren angelegtes Friedhofsgelände, für das im Rahmen des Bebauungsplans Stellplätze im Bereich des Flurstücks 12 zugewiesen werden sollen.

Im Südwesten grenzt ein verwilderter Bahndamm an das Plangebiet, der im Landschaftsplan 6 des Erftkreises als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten um 2 – 3 m ab.

Im Süden des Plangebiets befinden sich zwei gemeinsam eingezäunte Grünflächen, von denen die größere mit Mammutbäumen, die kleinere, an den Friedhof angrenzende mit Stechfichten bepflanzt ist.

Das Plangebiet liegt zum Teil in der Wasserschutzzone IIIA für das Wasserwerk Dimerzheim.

Durch das Plangebiet verläuft die tektonische Störzone „Erftsprung“, in deren Verlauf bauwerksschädigende Bodenbewegungen auftreten können. Für diese Zone besteht Bergschadensverzicht und Bauverbot. Nördlich der Störzone steht Grundwasser oberflächennah an, das an der Verwerfung nach Südosten abfließt.

Das Plangebiet wird durch eine Versorgungswasserleitung der RWE-Rheinbraun durchkreuzt. Zu beiden Seiten befindet sich ein Schutzstreifen von 3 m Breite, der von Überbauung frei zu halten ist.

Zur Zeit kennzeichnet sich das Plangebiet durch Brachflächen sowie verwilderte private Nutzgärten.

1.5 Erschließung des Plangebiets

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über die Berrenrather Straße, die weiter östlich in die L 495 mündet und hierüber über die Anschlussstelle Erfstadt-Gymnich an die BAB 61 und über die Anschlussstelle Hürth-Knapsack an die BAB 1 angeschlossen ist.

2 Zielsetzung

Zielsetzung des Vorentwurfs ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Durch den Bebauungsplan wird eine der wenigen für den Ortsteil Kierdorf zur Verfügung stehenden Wohnbauflächenreserven aktiviert. Das bereits durch Wohnnutzung begrenzte Plangebiet soll die vorhandenen Baustrukturen ergänzen.

Hierbei soll auf die Maßstäblichkeit und den Eindruck der bestehenden Bebauung sowie die Lage am Ortsrand Rücksicht genommen werden. Dies schlägt sich in Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und in bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nieder.

Ein weiteres städtebauliches Ziel ist es, für die teilweise zu erwartende Doppelhausbebauung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen jeweils ein in Gebäudehöhe und Fassadengestaltung möglichst einheitliches Bild sicher zu stellen. Dadurch soll verhindert werden, dass die äußere Erscheinung der Doppelhaushälften zu stark voneinander divergieren.

Ein weiteres Ziel ist die Entwicklung der mit Mammutbäumen und Stechfichten bepflanzten Fläche als öffentliches Grün.

Überwiegend werden Grundstücksgrößen von 350 bis 600 m² vorgeschlagen. Einzelne Grundstücke können diese Größe unter- oder überschreiten. Realisierbar sind ca. 25 Wohneinheiten.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht die Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung im nordwestlichen Randbereich von Erfstadt. Die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

In der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorzufinden, so dass eine Belastung des neuen Baugebietes nicht zu erwarten ist.

Die umgebende Nutzung entspricht gem. BauNVO ebenfalls in ihrer Gebietsart einem Allgemeinen Wohngebiet, so dass mit dem geplanten Bebauungsplan die Entwicklung, Wohnbauflächen anzusiedeln, fortgeführt wird.

Um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse und/oder maximale Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 und in Teilen eine Eingeschossigkeit ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung soll eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt werden, wie sie der Ortsrandlage entspricht.

Die GRZ kann für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 50 % überschritten werden. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass auch bei kleinen Grundstücksgrößen die Errichtung von Stellplätzen und Garagen möglich ist.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die Höhe der Bebauung dem ortstypischen Maßstab anzupassen. Da an der Berrenrather Straße das Geländeniveau teilweise nicht unwesentlich von der Straßenhöhe abweicht, ist hier die bauordnungsrechtliche Situation über die Festsetzung einer Geschossigkeit nicht eindeutig zu regeln. Daher werden entlang der Berrenrather Straße maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die sich an der bestehenden Bebauung orientieren.

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird neben Trauf- und Firsthöhen eine Eingeschossigkeit festgesetzt, um der grundsätzlichen Zielsetzung einer Eingeschossigkeit, wie sie in der Nachbarschaft vorzufinden ist, zu entsprechen.

3.3 Private Grundstücksflächen

3.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt und so dimensioniert, dass sie dem individuellen Gestaltungsmöglichkeiten ausreichend Spielraum lassen, ohne die städtebauliche Raumwirkung zu beeinträchtigen.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet werden in Hinblick auf die beabsichtigte aufgelockerte Bebauung und die Ortsrandlage Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

3.3.2 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

Gemäß § 9 (1) 10 BauGB wird auf Vorgabe von der RWE Rheinbraun AG der Bereich der tektonischen Verwerfungszone dort, wo nicht überbaubare Grundstücksflächen überschritten werden, als Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

Der Ausschluss der Bebauung erstreckt sich auch auf Nebenanlagen, da unregelmäßige Bodensetzungen zu Beeinträchtigung der Standsicherheit führen können.

Diese Flächen können teilweise als nicht überbaubare Grundstücksfläche und teilweise als Grünfläche genutzt werden.

3.4 Erschließung

3.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die Berrenrather Straße dient neben ihrer Funktion als übergeordnete Erschließungsstraße der Erschließung der nördlichen Baugebiete.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch die von der Berrenrather Straße ausgehende Straße „In den Barbenden“ sowie durch zwei Stichstraßen, an deren Enden eine Wendemöglichkeit für PKW sowie dreiachsige Ver- und Entsorgungsfahrzeuge unter Berücksichtigung der Maßgaben der EAE 85/95 vorgesehen ist. Die im Westen gelegene Dorfstraße wird als Verkehrsfläche bis an den Friedhof heran festgesetzt, um eine Zuwegung zum Friedhof und den dort zu errichtenden Parkplätzen herstellen zu können. Hierzu wird der bestehende Weg verbreitert.

Die Straße „In den Barbenden“ wird mit einer Breite von 8 m festgesetzt, damit im öffentlichen Straßenraum Parkplätze in Längsaufstellung möglich sind.

Auf der von der Berrenrather Straße abgehenden Stichstraße sollen ebenfalls Parkplätze in Längsaufstellung ermöglicht werden. Die Breite wird mit 6,5 m festgesetzt.

Die Wendeanlage der von der Straße „In den Barbenden“ abgehenden Stichstraße wird über die Maßgabe der EAE 85/95 hinaus um 5 m verlängert. In diesem Bereich sollen Stellplätze sowie eine fußläufige Verbindung zu einem vorgesehenen Fußweg durch den heutigen Mammutwald entstehen. Um die Lage des Fußweges sowie die Ausbauplanung der Straße flexibel gestalten zu können, wird hier auf die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verzichtet.

3.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bereich des Stechfichtenwaldes wird an der Dorfstraße eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplätze festgesetzt. Hier sollen Parkplätze für Friedhofsbesucher errichtet werden.

3.4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die privaten Grundstücksflächen werden im Bereich der vorhandenen Versorgungswasserleitung der Rheinbraun mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zur planungsrechtlichen Absicherung belegt. Dieses Leitungsrecht beinhaltet auch ein eingeschränktes Geh- bzw. Fahrrecht zur Unterhaltung der Leitung.

3.4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen können auf den Grundstücken nachgewiesen werden.
Eine Regelung zu den Nebenanlagen ist mit Ausnahme der tektonischen Störzone nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Nördlich der Straße „In den Barbenden“ wird an die Versorgungswasserleitung der Rheinbraun angrenzend eine Versorgungsfläche für eine C-Transformatorstation festgesetzt. Dies geschieht auf Anregung der RWE Energie Aktiengesellschaft, Netzregion Mitte, Netzbereich Berggeist zur Sicherung der allgemeinen Stromversorgung.

3.6 Maßnahmen zum Ausgleich

Der B-Plan weist insgesamt fünf Maßnahmen aus:

- Baumpflanzungen im Straßenraum (G 1)
- Aufforstung im Bereich der Stechfichten (A 1)
- Auslichten und Ergänzen im Bereich des Mammutbaumbestandes (A 2)
- Strauchpflanzungen zur Einfassung des Plangebietes und der Gehölzpflanzungen (A 3 und A 4)

Die Maßnahmen verfolgen neben den ökologischen Ausgleich auch freiraumgestalterische Ziele. Neben der Auflockerung der Straßenraumes durch die Baumpflanzungen, werden die Gehölzflächen an der Dorfstraße ökologisch aufgewertet. Darüber hinaus wird um diese Flächen erstmalig ein Saum ausgebildet.

4 Ökologische Belange

Zum Bebauungsplan wurde eine ökologische Bilanz erarbeitet, die die vorhandene Situation beschreibt und bewertet sowie den zu erwartenden Eingriff auf der Grundlage der Planung bilanziert.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt ein Ausgleich zu ca. 65%; es verbleibt ein Defizit, was einem Aufforstungsbedarf von ca. 0,6 ha Hecken und Feldgehölzen auf eutrophen Ackerstandorten oder die Neuanlage von 0,6 ha Streuobstwiese auf intensiv genutzten Ackerstandorten entspricht. Dieses Defizit wird südlich von Erfstadt-Liblar auf einer von der Stadt Erfstadt zu erwerbenden Fläche von ca. 0,5 ha extern ausgeglichen. Der externe Ausgleich wird über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Die vollständige Tabelle sowie der Fachbeitrag sind der Begründung als Anlage beigefügt

5 Hydrogeologische Situation, Niederschlagswasser

Zur Beurteilung der Möglichkeiten zur Versickerung von Regenwasser wurde ein Entwässerungskonzept in Auftrag gegeben werden. Das Konzept wurde durch das Büro Fischer Ingenieurbüro GmbH, mit Datum vom 23.02.01 vorgelegt. Die Studie bezieht sich bezüglich der hydrogeologischen Untersuchung auf geologische Untersuchungen der Firma RWE Rheinbraun AG. Danach ist aufgrund der ermittelten k_f -Werte und des teilweise oberflächennah anstehenden Grundwassers von einer Versickerung des Niederschlagswassers abzu-sehen.

Das Entwässerungskonzept empfiehlt die Errichtung eines reinen Mischsystems, das aufgrund des zur Versickerung ungeeigneten Untergrunds und der Tatsache, dass kein ortnahe Gewässer zur Verfügung steht, gem. § 51 a LWG rechtlich zulässig ist. Eine TV-Untersuchung vom 14.10.97 hat ergeben, dass der vorhandene Kanal in der Berrenrather Straße an zahlreichen Stellen schadhaft ist. Das Entwässerungskonzept rät von einer zukünftigen Nutzung dieses Kanals ab.

Das Entwässerungskonzept ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

6 Technische Ver- und Entsorgung

6.1 Abwasser

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird in die Kläranlage Erfstadt über den neu zu errichtenden Kanal in der Berrenrather Straße abgeleitet werden.

6.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird, der Empfehlung des Entwässerungskonzepts folgend, der Mischkanalisation zugeleitet, da der Untergrund für eine Versickerung ungeeignet und kein ortnahe Gewässer zur Einleitung vorhanden ist.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Dächer, Dachneigung

Für das Plangebiet sind Satteldach und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 30°- 45° festgesetzt. Diese Festsetzung nimmt die in der Nachbarschaft üblichen Dachformen auf und entwickelt sie fort. Diese Festsetzung bezieht sich auf den Hauptbaukörper, da er in besonderer Weise das Erscheinungsbild des Gebietes prägt. Für aneinander grenzende Doppelhaushälften wird dieselbe Dachneigung festgesetzt, da unterschiedliche Dachneigungen sich störend auf das Erscheinungsbild auswirken können. Für untergeordnete Bauteile oder Garagen gilt die Festsetzung der Dachneigung nicht.

7.2 Traufhöhe

Doppelhäuser, deren Hälften unterschiedliche Traufhöhen haben, können das Erscheinungsbild empfindlich stören. Daher wird für Doppelhaushälften eine einheitliche Traufhöhe festgesetzt.

7.3 Fassadengestaltung

Auch die unterschiedliche Fassadengestaltung von Doppelhaushälften kann sich negativ auf das Erscheinungsbild auswirken. Daher wird eine in Materialität und Farbgebung einheitliche Gestaltung festgesetzt.

8 Verwirklichung der Planung

Die Planung soll möglichst kurzfristig umgesetzt werden.

9 Kosten

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

Die Kosten für den Flächenerwerb, die Anlage und die Unterhaltung der Erschließungsmaßnahmen sowie Anlage und Unterhaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die RWE Rheinbraun AG getragen.

Anlage:
Naturschutzrechtliche Bewertung,
Entwässerungskonzept

Erfstadt, den 18.12.2001

i.A.  (Wirtz)
DER STADTDIREKTOR