

Begründung

Bebauungsplan Nr. 135
Erftstadt-Liblar
Bergstraße

- BEGRÜNDUNG – TEIL A

Inhaltsübersicht

1. **Ausgangslage, Planverfahren**
2. **Planzielsetzungen**
3. **Plangebietsbeschreibung**
4. **Planungsvorgaben**
5. **Ver- und Entsorgung**
6. **Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise
 - 6.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze
 - 6.5 Verkehrsfläche
 - 6.6 Lärm
7. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONRW)
 - 7.1 Dachform
 - 7.3 Gestaltung der Vorgärten
 - 7.4 Einfriedung
 - 7.5 Dachgestaltung
 - 7.6 Versiegelungen
8. **Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB**
 - 8.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind
9. **Belange der Wasserwirtschaft**
10. **Belange der Bodendenkmalpflege**
11. **Belange des Kampfmittelräumdienstes**
12. **Bodenordnung, Durchführungskosten**

Begründung Teil B – Umweltbericht-

1. Ausgangslage, Planverfahren

Der Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 30.06.2009. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15.07.2009. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung erfolgte am 26.11.2009.

Auf der Grundlage der in den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Bürgerversammlung vorgetragenen Anregungen wurde der städtebauliche Entwurf erarbeitet. Das Konzept dieses städtebaulichen Entwurfes dient als Grundlage für diesen Bebauungsplan.

2. Planungszielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 135 soll entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen, einer nachhaltigen und ökologischen orientierten Stadtplanung sowie dem sinnvollen Ziel einer Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbauflächen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 135 liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Liblar. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof und der daraus resultierende optimalen Verkehrsanbindung ist es städtebaulich sinnvoll, hier eine Nachverdichtung eines bereits bebauten Gebietes zu bewirken. Orientiert an der örtlichen Siedlungs- und Versorgungsstruktur ist die Entwicklung einer ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage bzw. des Siedlungsschwerpunktes Liblar in der unmittelbaren Nähe des Bahnhofs.

Das 1,14 ha große Plangebiet wird im Norden durch die Donatusstraße, im Osten durch die Heidebroichstraße, im Süden durch die Bergstraße und im Westen durch den Schlunkweg begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan (Maßstab 1 : 1.000) oder dem Anlageplan (Maßstab 1 : 2.500) zu entnehmen.

4. Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt nach dem gültigen **Gebietsentwicklungsplan**, Region Köln, im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ Liblar. Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Erftstadt ist der Stadtteil Liblar als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Das Plangebiet selbst ist im FNP als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der Stadtteil Liblar und somit auch das geplante Wohngebiet liegt im Einzugsgebiet bzw. im zukünftigen **Wasserschutzgebiet** (Wasserschutzzone III B) des Wasserwerkes Dirmerzheim.

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** sowie an die **Kanalisation** werden sichergestellt.

Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept, 5. Fortschreibung und Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Erftstadt – Stand 9/2009, genehmigt von der Bezirksregierung Köln (19.02.2010: AZ.: 54.2-3.15-3.5-1-Scht) für einen Anschluss der Entwässerung im Mischsystem vorgesehen.

Die gem. § 51 a Landeswassergesetz vorgeschriebene Versickerung des **Oberflächenwassers** vor Ort bzw. ortsnah steht in einem technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig hohem Aufwand.

6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der benachbarten Nutzung wird als "**Art der baulichen Nutzung**" ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise im „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Diese Nutzungen sind wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer verkehrsträchtigen Nutzung innerhalb eines Baugebietes mit der Hauptnutzung Wohnen nicht verträglich und städtebaulich in diesem Bereich nicht erwünscht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das "**Maß der baulichen Nutzung**" wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen (First-, Trauf- und Sockelhöhe) bestimmt.

Im gesamten Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Das entspricht der vorgegebenen Obergrenze gem. § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO. Die städtebauliche Plankonzeption sieht im Eingangsbereich eine zweigeschossige- und in den weiteren Plangebiet eine eingeschossige Einzelhausbebauung vor.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird im Bebauungsplan durch die **Baugrenze** bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass eine gegenseitige Verschattung

der geplanten und vorhandenen Gebäude weitgehend gemindert wird. Die Baufenstertiefen sind aus den vorherrschenden Bedingungen (z. B. tektonische Störzone) entwickelt eine individuelle Gestaltung zu ermöglichen.

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes: Schaffung einer überwiegend aufgelockerten Einfamilienhausbebauung entsprechend, wird "**Offene Bauweise**" festgesetzt.

6.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Innerhalb der tektonischen Störzone, die als „nicht überbaubare Fläche“ gekennzeichnet ist, sind alle Neubauten, auch Nebenanlagen die gemäß §23 Abs. 5 BauNVO auf den nichtbebaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden dürfen und alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind auch bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Bei allen anderen Flächen im Plangebiet wird, um den zukünftigen Grundstückseigentümern genügend Flexibilität bei der Nutzung und Gestaltung ihre Grundstücke zu ermöglichen, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und von Garagen sowie überdachten Stellplätzen gem. § 12 BauNVO nicht eingeschränkt.

6.5 Verkehrsfläche

Die **äußere Anbindung / Erschließung** des Wohngebietes erfolgt über die Anbindung an die Bergstraße. Diese schließt südwestlich des Plangebietes an den Schlunkweg an, welcher im Osten zum Bahnhof führt mit Anbindung an die K45 und über die Theodor-Heuss-Straße zum Einkaufszentrum Erfstadt.

Die **innere Erschließung** besteht aus einer Haupterschließung und zwei Stichstraßen mit einem Wendehammer. Der Platz als „bauliche Mitte“ befindet sich am Schnittpunkt der Erschließungsstraßen.

Der ca. 10,00m x 20,00m große Platz, ist als Grünfläche (Parkanlage) mit Aufenthaltsqualität (Sitzbänke, Spielgeräte für Kinder) geplant.

Die Erschließung soll im **Mischprofil in einer Breite von 4,50 m** mit einseitigem einzelnen Längsparkstreifen (2,00 m) und Wendehammer (für ein 3-Achsiges Müllfahrzeug) ausgebaut werden.

Die **öffentlichen Parkplätze** sind gleichmäßig verteilt über das gesamte Plangebiet in Form von seitlich angeordneten Längsparkplätzen vorgesehen. Insgesamt sind 11 Parkplätze ausgewiesen. Bei ca. 20 geplanten bzw. möglichen Wohneinheiten steht somit für je zwei Wohneinheiten mindestens ein öffentlicher Stellplatz zur Verfügung.

Die **Baumanpflanzungen** innerhalb der Verkehrsfläche dienen der Gliederung bzw. Betonung des Straßenraums, welcher die Aufenthaltsqualität für die Bewohner des Baugebietes erhöht.

Im Norden ist der bereits vorhandene **Fuß- und Radweg** als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Darüber hinaus wird der Gehweg entlang der Bergstraße ausgebaut.

6.6 Lärm

Die möglichen Lärmauswirkungen auf das Plangebiet insbesondere von der Kindertagesstätte St. Barbara und des Pfarrheims wurden geprüft. Hierbei ist als wesentlicher Punkt zu nennen, dass das Pfarrzentrum hinsichtlich seines Immissionsverhaltens durch die hierfür erteilte Baugenehmigung bereits ausreichend reguliert ist: Die von der Nutzung ausgehenden Immissionen dürfen, bezogen auf die nächstgelegene Wohnbebauung dort die gesetzlich geregelten Lärmgrenzwerte eines WA-Gebietes nicht überschreiten. Die Bauleitplanung ist somit nicht in der Pflicht, planerisch Immissionsschutzmaßnahmen festzusetzen. Die möglichen Lärmwerte, die durch die Nutzungen in der benachbarten Kindertagesstätte entstehen, sind aufgrund neuer rechtlicher Rahmenbedingungen nicht relevant.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW)

7.1 Dachform

Im Plangebiet sind Pult- oder Flachdächer nur in Verbindung mit einem Staffelgeschoss zulässig. Damit soll verhindert werden, dass insbesondere bei der festgesetzten eingeschossigen Bebauung ein Einfamilienhaus mit einem Flach- oder Pultdach (ca. 3,5 m Höhe) neben einem Wohnhaus mit Satteldach (max. 9,50m) errichtet und damit die angestrebte einheitliche Bebauung erreicht wird. In den Bereichen des Plangebietes enthält der Bebauungsplan keine Vorgaben bezüglich der Dachform und –neigung oder der Firstrichtung, damit individuelle Lösungen für die Dachform insbesondere auch im Hinblick auf die Sonnenenergienutzung möglich sind.

7.2 Einfriedung

Damit soll eine offene Gestaltung des Siedlungsbereiches möglich werden. Sollten Einfriedungen gewünscht sein, werden mit den Festsetzung über die Art und der Höhe eine gestalterische Einheitlichkeit des Wohngebietes gewährleistet.

Die einschränkende Festsetzung zur Einfriedung zwischen den Baugrundstücken soll eine massive Einfriedung verhindern.

7.3 Dachgestaltung

Die farbliche Einschränkung der Dacheindeckung erfolgt zur gestalterischen Einfügung des Einzelbaukörpers in das Gesamtbild der Siedlung und der bereits vorhandenen Bebauung. Das Farbspektrum der Dachlandschaft wird auf die traditionell verwendeten Farbtöne rotbraun, braun und grau eingeschränkt. Damit auch gering geneigte Dächer möglich sind, sind generell auch graue Metalldächer und Ausnahmen bei Dachneigungen unter 22° zulässig. Zur Förderung der Sonnenenergienutzung ist darüber hinaus eine Ausnahme für die Errichtung von Solaranlagen (Solarzellen und –kollektoren) in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten.

7.6 Versiegelungen

Entsprechend der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtplanung ist die Versiegelung im Plangebiet auf das notwendige Maß beschränkt. Aus diesem Grund enthält der Plan eine Festsetzung,

nach der Bodenbefestigungen auf die unbedingt notwendigen Flächen zu beschränken und Platz- und Wegebefestigungen sowie Befestigungen auf Privatgrundstücken nur mit wasser-durchlässigen Materialien wie breitfugigem Pflaster, versickerungsfähige Pflastersteine oder Ra-sengittersteine etc. auf unversiegeitem Untergrund zu befestigen sind.

8. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

8.1 Flächen die von jeglicher Bebauung frei zu halten sind

Nach Angabe der RWE Power AG wird das Plangebiet (im Nordosten) von einer bewegungsakti-ven tektonischen Störung gekreuzt. Da durch diese tektonische Störungen unterschiedliche bau-werksschädigende Bodenbewegungen auftreten, ist dieser Bereich gekennzeichnet und von jeg-licher Bebauung freizuhalten. Dies gilt für Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO und gem. §14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

9. Belange der Wasserwirtschaft

Das Bebauungsplangebiet liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt - Dirmerzheim in der Wasserschutzzone III B. Bei Planungen und Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.07.1998 zugegangene Entwurf der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Ge-wässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Erftstadt - Dirmerzheim (Wasserschutz-gebietsverordnung E. - Dirmerzheim) zu beachten. Mit dem im Bebauungsplan enthaltenen Hin-weis soll den o. g. wasserrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden.

Nach Angaben des Bergamtes Düren liegt das Plangebiet im Bereich der braunkohlenbergbau-bedingten, großflächigen Grundwasserbeeinflussung. Das Planungsgebiet liegt im Grenzbereich zu den ehemaligen Südtagebauen, eine Beeinträchtigung für die geplante Nutzung bzw. Bebau-ung ist nicht zu erwarten. Dennoch enthält der Plan vorsorglich einen Hinweis auf die Grundwas-serabsenkung.

10. Belange der Bodendenkmalpflege

Nach Aussage des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege wurde für das Plangebiet noch keine systematische Erfassung in Form einer Prospektion (Begehung) durchgeführt. Das Amt verweist auf die Meldepflicht gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW und bittet sicherzu-stellen, dass bei der Planrealisierung auf die gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.

Im Plan ist deshalb ein Hinweis enthalten, nachdem beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhof 45, 52385 Nideggen Tel. 02425 90390 unverzüglich zu informie-ren ist.

11. Belange des Kampfmittelräumdienstes

~~Nach Aussage der Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) war eine Auswertung des Geltungsbereiches möglich. Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche ist erforderlich. Werden im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt, wird eine Tiefensondierung zur „Kampfmittelüberprüfung“ empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung „Merkblatt für das Einbringen von ‚Sondierbohrungen‘“). Zur Durchführung der Tiefensondierung ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD), Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50968 Köln unter Angaben des Aktenzeichens: 22.5-3-5362020-123/09 Kreis Erftkreis, zu benachrichtigen. Im Plan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.~~

12. Bodenordnung, Durchführungskosten

Eine Baulandumlegung gem. § 45 Baugesetzbuch ist bisher nicht eingeleitet.

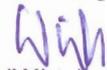
Die Kosten für erforderliche Erschließungsmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach den Maßgaben der Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Der Bebauungsplan Nr. 135, Erftstadt – Liblar, Bergstraße, hat mit dieser Begründung (Teil A und Umweltbericht Teil B) gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom ~~12.09.2011~~ bis ~~12.09.2011~~... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag


(Wirtz)

Stadtbaudirektor

Ergänzungen nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) durch Ratsbeschluss vom 13.12.2011

Ergänzung der textlichen Festsetzungen, Änderung Hinweise:

In der Begründung (Teil A) unter der Ziffer: 11 Belange des Kampfmittelräumdienstes
Wird der gesamte Text gestrichen und durch folgenden Text ersetzt:

Nach Aussage der Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) war eine Auswertung des Geltungsbereiches möglich. Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche im gesamten Geltungsbereich ist erforderlich.

Im dem als „Fläche, deren Böden erkennbare Kriegseinwirkungen aufweisen“ gekennzeichneten Bereich muss vor jeglicher Bautätigkeit ist der Oberboden bis zum gewachsenen Erdreich abzutragen um hier eine Überprüfung des Kampfmittelräumdienstes zu ermöglichen. Daher wurde in den Bebauungsplan eine „Bedingte Festsetzung“ (Ziffer 7) aufgenommen um den Bereich zu kennzeichnen. Werden im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt, wird eine Tiefensondierung zur „Kampfmittelüberprüfung“ empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung „Merkblatt für das Einbringen von 'Sondierbohrungen'“). Zur Durchführung der Tiefensondierung ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD), Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50968 Köln unter Angaben des Aktenzeichens: 22.5-3-5362020-123/09 Kreis Erftkreis, zu benachrichtigen. Im Plan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.