

Begründung

Bebauungsplan Nr. 145
Erftstadt-Blessem
Süd-Ost

Stadt Erfstadt

Bebauungsplan Nr.145
Erfstadt-Blessem,
Süd-Ost

- Begründung - (Stand: September 2007)

Inhaltsübersicht

1. **Anlass und Ziele der Planung**
2. **Beschreibung des Plangebietes**
3. **Planungsvorgaben**
4. **Verfahren**
5. **Begründung der Planfestsetzungen**
6. **Hinweise**
7. **Umweltbericht**
8. **Flächenbilanz**
9. **Planverwirklichung**

1. Anlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145, Erfstadt-Blessem, Süd-Ost soll das Plangebiet entsprechend dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnquartier entwickelt werden.

1.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen/Planungserfordernis

Der Ortsteil Blessem ist aufgrund seiner Nähe zur Infrastruktur des Siedlungsschwerpunktes Liblar sowie seiner günstigen Verkehrsanbindung ein zentraler und qualitativ hochwertiger Wohnstandort auf dem Gemeindegebiet der Stadt Erfstadt. Das Bebauungsplangebiet stellt in Blessem die letzte umfangreichere Wohnbaulandreserve dar und zielt auf die Schließung des Siedlungskörpers zur Bundesstraße 265 hin.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Ziele der Planung

Entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen einer nachhaltigen und ökologisch orientierten Stadtplanung sollen insbesondere folgende Ziele umgesetzt werden:

- Einfügung in das Orts-/Landschaftsbild
- Minimierung der Flächenversiegelung
- Erhöhung des Durchfahrwiderstandes durch Verkehrsberuhigung
- Hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Orientiert an der örtlichen Siedlungs- und Versorgungsstruktur ist die Entwicklung einer ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung mit Reihen-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Lage des Plangebietes

Der ca. 3,6 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am östlichen Rand des Ortsteils Blessem und wird an die südlich gelegene Frauenthaler Straße angebunden. Eine Auf-/ Abfahrt der Bundesstraße B265 in Richtung Köln schließt sich östlich an das Plangebiet an. Westlich und nördlich wird die Fläche durch die Wohnbebauung „In der Aue/Klaus-Schäfer Str.“ eingefasst. Das Nahversorgungszentrum Carl-Schurz-Straße/ Köttinger Straße mit seinem Angebot an Gütern und Dienstleistungen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf ist in fußläufiger Entfernung (800m) bequem erreichbar.

2.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs, Flurstücke im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
(Flurstücke Gemarkung Lechenich, Flur 13)

- Im Norden: durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1086, 1897, 1898, 1903, Teilstück aus 1175 als Erweiterung der Gartenfläche von 1203 (Bebauung Klaus-Schäfer-Straße)
- Im Süden : durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 514, 402/73, 515, 246/73, 1703, 607, Teilstücke aus 1760, 1175 (Bebauung Frauenthaler Straße)
- Im Westen: die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 622, 1482, 687, 627, 1206, 631, 634, 635 (Bebauung In der Aue)
- Im Osten: die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 1591,1739, (Landwirtschaftlicher Weg) sowie der Frauenthaler Straße (Flurstück 1758)

Der exakte Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen. (Planzeichen Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990)

Folgende Grundstücke befinden sich ganz oder teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

| Flur | Flurstücksnr. | Gegenwärtige Nutzung (Stand: 10/2006) | Eigentümer |
|------|---------------|--|----------------|
| 13 | 1175 | landwirtschaftliche Fläche, Gartenland | Stadt Erfstadt |
| 13 | 1176 | landwirtschaftliche Fläche, Gartenland | Stadt Erfstadt |
| 13 | 1704 | landwirtschaftliche Fläche | Stadt Erfstadt |
| 13 | 1760 | landwirtschaftliche Fläche | Stadt Erfstadt |
| 13 | 1900 | landwirtschaftliche Fläche | Stadt Erfstadt |
| 13 | 1904 | landwirtschaftliche Fläche | Stadt Erfstadt |
| 13 | 1761 | landwirtschaftliche Fläche | Stadt Erfstadt |
| 13 | 1740 | landwirtschaftliche Fläche | Stadt Erfstadt |

2.3 Beschreibung der näheren Umgebung

Der nördlich und westlich des Plangebietes gelegene Bereich entlang der Wohnstraßen In der Aue/Klaus-Schäfer-Straße weist eine homogene Einfamilienhausbebauung in eingeschossiger Bauweise mit Satteldächern auf. Die Bebauung „In der Aue“ hält nur einen geringen Abstand zur Plangebietsgrenze ein, da sich deren private Freiflächen überwiegend nach Süden hin orientieren. Die südliche Wohnbebauung an der Frauenthaler Straße erzeugt aufgrund ihrer unterschiedlich parzellierten Grundstücke eine unregelmäßige Plangebietsgrenze.

In östliche Richtung schließt landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. einen landwirtschaftlicher Weg an, der als Erschließung der Parzelle 1742 dient.

Die charakteristische Form des Geltungsbereiches ergibt sich durch die bis zu 5 m in Tieflage gehende Auffahrt auf die B 265, die mit ihrer eingegrünten

Böschung den östlichen Abschluss des Plangebietes bildet. Der Durchgangsverkehr der Frauenthaler Straße wird durch eine Verkehrsberuhigungsanlage am Ortseingang gedrosselt.

2.4 Beschreibung des Plangebietes

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich Teilbereiche aus den Parzellen 1175/1176 werden als Erweiterung anschließender privater Freibereiche genutzt und sind dementsprechend gärtnerisch gestaltet. Ferner weist das Plangebiet zwei Mulden von geringer Tiefe auf, (80 cm) die keine baulich relevanten Einflüsse auf die Planung haben. Im Einfahrtsbereich des Plangebietes an der Frauenthaler Straße befindet sich ein markantes Ortseingangsschild neben einer bereits straßenbaulich vorbereiteten Zufahrt.

3. Planungsvorgaben

3.1 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfstadt wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. In Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze der Parzelle 1761 schließt eine ca. 50 m breite Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) mit der Zweckbestimmung Grünfläche an. Der Bebauungsplan überplant diese Darstellung im Bereich der Auffahrt zur B 265 um max. 30 m mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V. mit § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sowie überwiegend mit der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ gem. § 9 Abs. 15, überlagert von § 9 Abs. 25 a) „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Im Verlauf des Planungsprozesses ergab sich die Notwendigkeit, von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, um eine städtebaulich sinnvolle Erschließung zu gewährleisten. Die geringfügige Abweichung ergibt sich durch eine Ausdehnung der vorgesehenen Nutzung „Wohnbaufläche“ und stellt somit eine zulässige Konkretisierung beim Übergang in eine stärker verdeutlichende Planungsstufe dar. Darüber hinaus widersprechen die Festsetzungen ihrem Charakter nach überwiegend nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Das Grundkonzept des FNP für den engeren Bereich des Plangebietes bleibt unberührt, sodass das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt wird.

Landschaftsplan

Siehe Umweltprüfung

3.2 Vorhandenes Planungsrecht

Die Zulässigkeit von Vorhaben wurde bisher nach § 35 BauGB (Baugesetzbuch) beurteilt.

4. Verfahren

Der Beschluss des Rates der Stadt Erfstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 21.03.2006. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 4.05.2005 - 3.06.2005 statt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde als Bürgerversammlung am 26.10.2006 durchgeführt. Maßgeblich für die Abwicklung des Verfahrens ist das Baugesetzbuch in der zuletzt gültigen Fassung.

5. Begründung der Planfestsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Ausnahmsweise im „Allgemeine Wohngebiet „ zulässigen Nutzungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

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

Diese Nutzungen sind wegen ihres hohen Flächenbedarfes und ihres intensiven An- und Abfahrtsverkehrs innerhalb eines Wohngebietes nicht verträglich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das "Maß der baulichen Nutzung" wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossigkeit sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im Sinne einer sparsamen Flächennutzung wird die maximale gem. § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ festgesetzt, die durch die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um 50 % überschritten werden kann. Dem gleichen Aspekt trägt auch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen für Teile des Plangebietes Rechnung, wobei differenziert wird zwischen einer zwingenden Festsetzung für die bauliche Mitte des Plangebietes (Reihenhausgruppen) und einer Höchstoffestsetzung in sonstigen Bereichen. Belange des Nachbarschaftsschutzes sowie die Einfügung zur freien Landschaft hin stehen einer Zweigeschossigkeit für das gesamte Plangebiet entgegen.

Um in Anbetracht der Lage am Ortsrand von Blessem einer übermäßige Höhenentwicklung entgegen zu wirken, wurden maximale Firsthöhen festgesetzt. In Bereichen mit festgesetzter Zweigeschossigkeit soll durch eine Traufhöhenfestsetzung ein weitgehend homogenes Erscheinungsbild der raumbedeutenden Gebäudehöhen erreicht werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Baugrenzen/-linien sowie die Stellung baulicher Anlagen

Um den potentiellen Grundstücksäußern ausreichende Möglichkeiten zur Umsetzung ihrer baulichen Vorstellungen zu geben, wird eine Basistiefe der überbaubaren Flächen von 15 m festgesetzt. Zur Wahrung eines angemessenen Sozialabstandes, insbesondere zur Bestandsbebauung „In der Aue“ hin, wird die überbaubare Tiefe teilweise auf 12 m reduziert und zum Ausgleich eine Überbauung durch Wintergärten und überdachte Freisitze unter bestimmten Voraussetzungen (siehe Textliche Festsetzungen) zugelassen.

Entsprechend der Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung wird im gesamten Plangebiet offene Bauweise festgesetzt.

Die o.g. bauliche Mitte stellt ein charakteristisches Element des städtebaulichen Entwurfes dar. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Platzproportionen werden entlang der Straßenfront der Hausgruppen Baulinien festgesetzt.

Entlang des Ortsrandes wird die Stellung der Gebäude durch die Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt, um eine ausschließlich traufständige Bebauung zu erreichen. Übergeordnetes Ziel dieser Festsetzung ist die Schaffung eines homogenen baulichen Abschlusses zur freien Landschaft hin.

5.4 Grundstücksbreiten

Die Festsetzung von Grundstücksmindestbreiten bei Reihenhäusern (6,00m) und bei Doppelhäusern (9,00 m) soll eine Mindesthausbreite von 6,00 m sichern. Mit der Festsetzung werden ausreichend große Grundstücke gebildet, die eine angemessene Wohnqualität sicherstellen. Diese geringen Mindestmaße stellen einen Kompromiss zwischen sparsamen Umgang mit Flächen einerseits und den Zielsetzungen einer aufgelockerten Bebauung andererseits dar.

5.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Um An- und Abfahrtslärm von den rückwärtigen Gartenbereichen fern zu halten, sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Der vorgesehene Mindestabstand dient der Schaffung eines weiteren PKW-Stellplatzes vor der Garage.

Damit der Eingangsbereich von Wohnstraßen nicht durch Wände von Nebenanlagen, Garagen sowie von überdachten Stellplätzen geprägt wird, ist festgesetzt, dass derartige Gebäude (Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze) an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an die Fahrbahn von öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, nur in einem Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze und nur in Verbindung mit einer strauchartigen Bepflanzung (zwischen der Grundstücksgrenze und dem Gebäude) zulässig sind.

5.6 Verkehrsflächen

Das Konzept zur Verkehrsflächengestaltung sieht gegenüber früheren Planungen eine Verringerung des Straßenquerschnitts auf eine Breite von 5,00 m vor. Zielsetzung ist neben einem sparsamen Umgang mit Flächen auch die Konzentration des öffentlichen Parkens auf festgesetzte Sammelstellplätze. Dieses führt einerseits zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität im Straßenraum, die besonders den sich im Nahbereich um die Wohnung aufhaltenden Kindern zu Gute kommt. Andererseits werden Überschneidungen zwischen öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum und Zufahrten privater Garagen vermieden, als deren Resultat meistens öffentliche Stellplätze entfallen und letztendlich ein Mangel an öffentlichen Parkmöglichkeiten entsteht. Das Städtebauliche Konzept sieht eine für diese Bebauungsdichte angemessene Anzahl an Stellplätzen vor, die besonders um die verdichtete bauliche Mitte konzentriert sind.

Als Erschließungsform wurde eine Schleifenerschließung gewählt, die den Verkehr innerhalb des Wohngebietes zirkulieren lässt und somit unter anderem Probleme im Zusammenhang mit Entsorgungsfahrzeugen, die häufig bei Stichstraßensystemen auftreten, vermeidet. Um die Zugänglichkeit des Plangebietes in jedem Fall sicherzustellen, (z.B. Sperrung der Hauptzufahrt durch Kanal- /Straßenarbeiten) ist eine nördliche Zufahrt über die Klaus-Schäfer-Straße vorgesehen, die aus Sicherheitsgründen (z.B. im Brandfall) notwendig ist.

5.7 Versorgungsflächen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch RWE Power eine 2,50 x 5,00 m große Fläche zur Aufstellung einer Trafo-Station gefordert. Diese findet durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB Eingang in den Bebauungsplan.

5.8 Öffentliche Grünfläche, Spielplatz

Die Einfügung in das Orts-/Landschaftsbild stellt ein Hauptziel der Bebauungsplanung dar. Um eine durchgängige Ortsrandeingrünung zu gewährleisten, ist die Fläche für eine entsprechende Ortsrandeingrünung planungsrechtlich gesichert.

Damit das geplante Wohnquartier für die Zielgruppe der jungen Familien mit Kindern attraktiv ist und einen Treffpunkt für Kinder aus dem näheren Umfeld bietet, sieht das städtebauliche Entwicklungskonzept einen großzügig bemessenen Spielplatz mit ca. 630 m² Fläche in der Mitte des Quartiers vor. Zahlen des aktuellen Jugendhilfeplanes der Stadt Erfstadt belegen zudem einen Bedarf an Spielplatzfläche für den Ortsteil Blessem der durch die Planung teilweise gedeckt wird.

Im Sinne einer Generationenübergreifenden Planung wird ein Teilbereich als Treffpunkt für ältere Bewohner mit einer Boule-Bahn sowie entsprechenden Sitz- und Kommunikationsflächen gestaltet und dient ebenfalls der Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes.

5.9 Geh- /Fahr- und Leitungsrechte

Aufgrund der Erschließungsstruktur, der Form des Plangebietes und der vorgeschlagenen Parzellierung ergeben sich zwei Grundstücke, die nicht durch festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden. Um die Erschließung sicherzustellen, wurden als Zufahrten Flächen mit Nutzungsrechten zu Gunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer festgesetzt.

5.10 Flächen für Garagen und Stellplätze

Flächen für Garagen und Stellplätze sind im Bereich der Hausgruppen festgesetzt und sind mit der Zielsetzung festgesetzt, möglichst kurze Laufwege zwischen den Wohneinheiten und den zugeordneten Garagen zu erreichen. (Zuordnung siehe Textliche Festsetzungen) Damit Parkmöglichkeiten für zwei PKW je Wohneinheit und zusätzliche Abstellflächen entstehen können wurde ein Stellplatz vor jeder Garage mit der Länge $l = 5.00$ m sowie eine Garagenlänge von max. 9.00 m berücksichtigt.

5.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes

Bezüglich der Bedeutung der Auf- /Abfahrt der B 265 als Schallemissionsquelle wurden Verkehrszählungen durchgeführt um die maßgeblichen dtV-Werte zu ermitteln. Die überschlägliche Ermittlung des Immissionswertes an den potenziell nächstgelegenen Wohngebäuden (gem. DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -) ergab nur eine geringe Überschreitung der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete. Hinweisgebend für die Festsetzung des Lärmschutzwalles sind einige im Rahmen früherer Bebauungsplanverfahren erstellte gutachterliche Stellungnahmen. Bei vergleichbaren Verkehrsbelastungen und Abständen ergab sich, das als vorbeugende Maßnahme ein Lärmschutzwall der Höhe $H = 2.00$ m für ausreichend befunden wurde.

5.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

siehe Umweltbericht

5.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 86 Landesbauordnung NW (BauONW))

5.13.1 Gestaltung der Haus- /und Vorgärten

Die Festsetzungen bzgl. Haus- /und Vorgärten zielen auf ein begrüntes Erscheinungsbild der Wohnstraßen, das die Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes positiv beeinflusst. Freistehend sichtbare Ansammlungen von Abfallbehältern und ausgeräumte Vorgartenbereiche mit Arbeits- /und Lagerflächen erzeugen den Eindruck einer gewerblichen Nutzung und widersprechen der Zielsetzung, eine hohe Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld zu schaffen.

5.13.2 Bodenbefestigungen

Gemäß § 51 a Wasserhaushaltsgesetz ist Niederschlagswasser möglichst ortsnah zu versickern damit der Wasserabfluss aus dem Plangebiet weitgehend minimiert wird. Deshalb sind wasserdurchlässige Materialien für Bodenbefestigungen auf privaten Flächen zu verwenden. Weitere Details siehe Kapitel 7. (Umweltbericht)

5.13.3 Dacheindeckung

Die farblichen Einschränkung der Dacheindeckung erzeugt ein homogenes Erscheinungsbild der Dachlandschaft am Rand der Ortslage und damit einen harmonischen Abschluss zur freien Landschaft bilden. Innerhalb des Plangebietes wird mit dieser Festsetzung ein Gleichgewicht von Einheitlichkeit und Vielfalt geschaffen, das ortstypische Dacheindeckungen zulässt und ausreichende Gestaltungsfreiheit gewährt. Das Farbspektrum der Dachlandschaft wird auf die traditionell verwendeten Farbtöne Rotbraun, Braun, Anthrazit eingeschränkt. Damit auch gering geneigte Dächer möglich sind, wurde die Farbpalette um graue Metaldächer erweitert.

5.13.4 Dachform

Die Festsetzung der Dachform Satteldach in den mit WA 1-4 bezeichneten Bereichen erzeugt eine einheitliche Ensemblewirkung der Platzbegrenzenden Bebauung, die deren Wirkung als bauliche Mitte des Quartiers betonen soll. Die mit WA 5-7 bezeichneten Teilbereiche prägen den Rand der Ortslage und sollen durch Einheitlichkeit der Dachform einen harmonischen Abschluss zur freien Landschaft bilden.

5.13.5 Gestaltung von Doppelhäusern/ Hausgruppen

Festsetzungen bezüglich der Fassadengestaltung, der Dachform und der Proportionen der Wandöffnungen bei Doppelhäusern und Hausgruppen sollen ein optisches „Auseinanderfallen“ eines Doppelhauses bzw. einer Hausgruppe durch unterschiedliche Materialien verhindern.

5.13.6 Einfriedungen

Mit der Festsetzung der Art und der Höhe der Einfriedung soll der angestrebten gestalterischen Aufwertung und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Wohngebietes Rechnung getragen werden.

Die Beschränkung der Höhen von Vorgarten Einfriedungen bewirkt eine optische Vergrößerung des öffentlichen Raumes, der aufgrund der geringen Querschnittsbreite der Wohnstraße bei massiven, hohen Einfriedungen beeinträchtigt werden könnte.

In rückwärtigen Gartenzonen wird durch eine zulässige Höhe von $h = 2,00$ m der Abschirmung der privaten Freifläche Vorrang vor der Gestaltung des Straßenraumes gegeben.