

BEGRÜNDUNG

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 Verkehrsfläche/Erschließung
 7. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONRW)
 - 7.1 Versiegelung
 8. **Ausgleichsmaßnahmen**
 - 8.1 Externe Ausgleichsflächen
 - 8.2 Kostenerstattungsbeiträge und Erschließungsbeiträge
 9. **Belange der Wasserwirtschaft**
 10. **Flächenbilanz**
- Anlagen: Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz**
-

1. Ausgangslage, Planverfahren

Die Verwaltung der Stadt Erftstadt wurde am 12.06.2012 beauftragt, in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, auf der Grundlage eines Antrages der Eigentümer des Grundstücks Tannenweg 13 eine überbaubare Grundstücksfläche für eine zukünftig zu realisierende Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich festzusetzen. Als mehrere Eigentümer der benachbarten Grundstücke ebenfalls diesen Wunsch äußerten und der Geltungsbereich sich dadurch erheblich vergrößerte entsprachen die Anforderungen nicht mehr einer Vereinfachten Änderung. Es ist erforderlich hier ein Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Das Verfahren nach § 13a BauGB gilt für Bebauungspläne, mit denen die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung städtebaulich entwickelt werden. Diese Bebauungspläne bedürfen u. a. keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie keines Umweltberichtes nach § 2a BauGB; darüber hinaus gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 13a BauGB als erfolgt oder zulässig. Daneben kann im „beschleunigten Verfahren“ auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Da zudem mit dem Bebauungsplan keine Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung) größer als 20.000 qm festgesetzt wird, sind die Voraussetzung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfüllt.

2. Planungszielsetzungen

Durch den Bebauungsplan 14 I, E. –Liblar, Tannenweg, soll entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen, einer nachhaltigen und ökologisch orientierten Stadtplanung sowie dem sinnvollen Ziel einer Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer Wohnbebauung geschaffen werden.

3. Plangebietsbeschreibung

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

Das ca. 2,0 ha große Plangebiet wird im Norden durch den Tannenweg, im Süden, Osten und im Westen durch die vorhandene Bebauung 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 Dirmersheim.

Hinweise auf **Altlasten** und **Altablagerungen** liegen nicht vor bzw. sind dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises 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 genehmigten Abwasserbeseitigungskonzept 5. Fortschreibung und Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Erftstadt – Stand 9/2009, von der Bezirksregierung Köln für einen Anschluss der Entwässerung im Mischsystem vorgesehen.

Auf die gem. § 51 a Landeswassergesetz vorgeschriebene Versickerung des **Oberflächenwassers** vor Ort bzw. ortsnah wird verzichtet, da sie aufgrund der Plangebietsgröße in einem technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig hohem Aufwand steht.

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 einer maximalen Firsthöhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im gesamten Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Das unterschreitet die vorgegebene Obergrenze (GRZ 0,4) gem. § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO .

Die städtebauliche Plankonzeption sieht im Plangebiet entsprechend der vorhandenen umliegenden Bebauung eine max. zweigeschossige Einzelhausbebauung vor. Die Firsthöhe wird auf max. 8,50 m ü. OK ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche im Scheitel.. Als Bezugshöhe für Grundstücke, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen wird die natürliche Geländeoberfläche festgesetzt. Die natürliche Geländeoberfläche wird bei dem jeweilig zu bebauenden Grundstück in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ermittelt.

Diese Höhe passt sich an das höchste bestehende Gebäude an.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird im Bebauungsplan durch die **Baugrenze** bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude eine Bebauung im rückwärtigen Bereich möglich ist. Die Baufenstertiefen sind aus den vorherrschenden Bedingungen entwickelt und ermöglichen eine individuelle Ausnutzung der GRZ.

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes: Schaffung einer aufgelockerten Einfamilienhaus-

bebauung, wird eine **"offene Bauweise"** festgesetzt.

6.4 Verkehrsfläche / Erschließung

Die **äußere und innere Anbindung / Erschließung** des Gebietes erfolgt über die Anbindung an den Tannenweg. Dieser schließt im Nordwesten an den Schlunkweg an, welcher im Osten zum Bahnhof und im Westen über die Theodor-Heuss-Straße zum Einkaufszentrum Erfstadt führt. Die Erschließung der rückwärtigen vorhandenen Grundstücksflächen erfolgt über private Flächen, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu Gunsten der an der Erschließung beteiligten Ver- und Entsorgungsträger sowie an die Flächen angrenzenden Grundstücke.

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

7.1 Versiegelungen

Entsprechend der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtplanung ist die Versiegelung im Plangebiet mit einer GRZ von 0,3 beschränkt. Der Bebauungsplan enthält außerdem eine Festsetzung, nach der Bodenbefestigungen auf die unbedingt notwendigen Flächen zu beschränken sind.

8. Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB

8.1 Externe Ausgleichsflächen

Da die zu erwartenden Eingriffe durch neue Wohnbauflächen im Plangebiet nicht ausgeglichen werden können, werden die laut Ausgleichsbilanzierung zur Kompensation der Eingriffe notwendigen **399 m²** Laubwaldfläche auf einem Teilstück der Ökokontofläche „Friesheimer Busch Nordost“ der Stadt Erfstadt (Gemarkung Friesheim, Flur 10, Flurstück 124) gem. § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt.

8.2 Kostenerstattungsbeträge und Erschließungsbeiträge

Die Flächen zum Ausgleich der Eingriffe durch die Wohnbebauung werden den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Satzung der Stadt Erfstadt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a bis c BauGB (Naturschutzkostensatzung) anteilig zugeordnet.

Bei Erstellung oder Änderung eines B-Plans sind artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu erfüllen. Die betroffene Änderungsfläche wurde im Rahmen einer Begehung im Frühjahr 2013 durch eine fachkundige Person faunistisch begutachtet. Es wurden keine planungsrelevanten Arten festgestellt und es gab auch keinerlei Hinweise für das Vorkommen dieser Arten. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung im Eingriffsbereich und im näheren Umfeld sowie des vorhandenen hohen Störungseinflusses durch Freizeitnutzung erscheint der Planbereich nicht dazu geeignet, planungsrelevanten Arten als Lebensraum zu dienen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden voraussichtlich nicht berührt.

9. Belange der Wasserwirtschaft

Das Bebauungsplangebiet liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erfstadt - 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 zugewandene Entwurf der ordnungsbehördlichen

Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Erfstadt - Dirmerzheim (Wasserschutzgebietsverordnung E. - Dirmerzheim) zu beachten. Mit dem im Bebauungsplan enthaltenen Hinweis soll den o. g. wasserrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden.

10. Flächenbilanz

Plangebietsgröße (gesamt)	2,0	ha
davon		
Fläche für die Wohnbebauung	1,8	ha
davon		
Flächen mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht belastet	0,2	ha
öffentliche Verkehrsfläche	0,2	ha

Der Bebauungsplan 14 I, Erfstadt – Liblar, Tannenweg, hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) Bau-gesetzbuch in der Zeit vom bis einschließlich, öffentlich ausgelegen.

Erfstadt, den

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag

(Wirtz)

Stadtbaudirektor

Anlage:

Anlage:

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zum BP Nr. 14 I, E. - Erftstadt-Liblar, Tannenweg												
Haus Nr.	Flurstücksnummer	Flächen-Größe m ²	alt: mögliche Verstärkung (Baufenster 100%)	neu: mögliche max. Verstärkung bei GRZ 0,3	Differenz alt zu neu bebauten Flächen	vermutliche zukünftige Nutzung	vorhandene Biotoptypen	Biototyp Werte	Biototyp Wert (gemittelt)	Biotopwertverlust (Biotopwert mal neue mögl. Versiegelung)	Ausgleichsbedarf (m ² Ökotoptofläche Friesheimer Busch*)	bei Kosten von 5,00 € / m ² Ökotoptofläche
9	1403	1623	389	485,9	97,9	Wohnhaus möglich	Scherrasen, Versiegelungen, Einzelgehölze	2; 0; 4	2	195,8	48,95	245 €
9 c	1404	684	0	205,2	205,2	k. Wohnbebauung mögl.	nicht relevant			0	0	0 €
10	1688-1687	1028	423	308,4	-114,6	k. Wohnbebauung mögl.	nicht relevant			0	0	0 €
10 b	1630-1989	848	0	254,4	254,4	k. Wohnbebauung mögl.	nicht relevant			0	0	0 €
11	1129	1859	336	557,7	221,7	Wohnhaus möglich	Scherrasen	2	2	443,4	110,85	554 €
12	1659	763	412	228,9	-183,1	k. Wohnbebauung mögl.	nicht relevant			0	0	0 €
12 d	1660	686	0	205,8	205,8	k. Wohnbebauung mögl.	nicht relevant			0	0	0 €
Keine Nr. vergeben	1388	641	0	192,3	192,3	Wohnhaus möglich	Gehölze, Rasen	5; 2	3,5	673,05	168,2625	841 €
13	1396-1395	1605	338	487,5	142,5	Wohnhaus möglich	Scherrasen, W. Gebäude, Einzelgehölze	2; 0; 3	1,67	239,645	59,91125	300 €
14	1124	1551	465,3	465,3	0	Wohnhaus möglich	50% Scherrasen, 50% Gebäude	2; 0	1	0	0	0 €
15	1123	1673	458	501,9	43,9	Wohnhaus möglich	Scherrasen, Gebäude	2; 0	1	43,9	10,975	55 €
16	1386	1105	409	331,5	-77,5	k. Wohnbebauung mögl.	nicht relevant			0	0	0 €
16 a	1385	780	0	234	234	k. Wohnbebauung mögl.	nicht relevant			0	0	0 €
17	1344	2030	609	609	0	Wohnhaus möglich	50% Scherrasen, 50% Gebäude	2; 0	1	0	0	0 €
Gesamt		16.876			846					3.474	869	1.995 €

*beim Ökotoptofläche Friesheimer Busch fand eine Aufwertung um 4 Wertpunkte pro m² statt