

- BEGRÜNDUNG -
Entwurf
(Stand: Oktober 2015)

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 Erschließung
 - 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONRW)**
 - 7.1 Dachform
 - 7.2 Einfriedung
 - 7.3 Vorgärten
 - 7.4 Versiegelungen
 - 8. Umweltbelange**
 - 8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 8.2 Artenschutz
 - 9. Belange der Wasserwirtschaft**
 - 10. Belange der Bodendenkmalpflege**
 - 11. Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes**
 - 12. Bodenordnung, Durchführungskosten**
-

1. Ausgangslage, Planverfahren

Der Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am Die Öffentlichkeit wurde am 22.04.2015 über die Planung informiert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 soll die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebauliche Entwicklung der hinteren Grundstücksflächen an der Klarastraße (nordöstlich) sowie der Straße In der Aue (südlich) mit dem Ziel der Innenverdichtung geschaffen werden.

Der seit dem 28.08.1973 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62 A, Erftstadt-Blessem, Schule/Kindergarten, der in diesem Bereich keine Bauflächen vorsieht, wird hierdurch teilweise überplant. Zur Umsetzung der Ziele der Planung ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB, in dem unter anderem auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden kann, durchgeführt. Die erforderlichen Kriterien (Grundfläche unter 20.000 m², keine erheblichen Umweltauswirkungen) sind erfüllt.

2. Planungszielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 179 soll entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen, einer nachhaltigen und ökologisch orientierten Stadtplanung, sowie dem 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 Nr. 179 liegt innerhalb des Erftstädter Ortsteils Blessem. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum siedlungsstrukturell größten Stadtteil Liblar, der landschaftlich attraktiven Lage am Stadtrand und der guten Verkehrsanbindung ist es städtebaulich sinnvoll, hier eine Nachverdichtung auf den ehemaligen Haus- und Nutzgärten anzustreben. Orientiert an der örtlichen Siedlungs- und Versorgungsstruktur ist die Entwicklung einer ein- bis zweigeschossigen Doppelhausbebauung vorgesehen. Die Erschließung soll durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten von den Straßen In der Aue und Klarastraße über die jeweiligen Grundstücke erfolgen.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Erftstadt – Blessem und in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsschwerpunkt Liblar.

Das 0,95 ha große Plangebiet wird im Nordwesten durch die Straße In der Aue sowie im Südwesten durch die Klarastraße erschlossen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan (Maßstab 1: 2.000) zu entnehmen.

4. Planungsvorgaben

Der gültige **Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan)**, Region Köln, sieht für das Plangebiet „allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ vor.

Der wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Erfstadt stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und die Anbindung an die **zentrale Wasserversorgung** sowie an die **Kanalisation** werden sichergestellt.

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.

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 maximal zweigeschossige, offene Wohnbebauung vor. In den rückwärtigen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Bereichen sind in Anlehnung an die Bestandsbebauung grenzständige Doppelhäuser geplant. Die entsprechende Festsetzung orientiert sich am ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 62A.

Die im Innenbereich festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen orientieren sich an den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 62A und sollen eine homogene Einfügung der neuen Baukörper in die vorhandenen baulichen Strukturen sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird im Bebauungsplan durch die **Baugrenze** bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so festgesetzt, dass für die Bebauung ein gewisser Gestaltungsspielraum gewährt wird, damit die Gebäude nach den individuellen Bedürfnissen und Wünschen der zukünftigen Grundstückseigentümer ausgerichtet werden können.

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

6.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen gem. §12 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist auf allen als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen im Rahmen der Landesbauordnung NW zulässig. An öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5,50m vorzusehen, um Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.

6.5 Erschließung

Die **äußere Anbindung / Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen In der Aue und Klarastraße, die Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücke über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger belastete Flächen.

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

7.1 Dachform

Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer in Anlehnung an den Bestand zulässig.

7.2 Einfriedung

Durch die Festsetzung von Zäunen oder Hecken als zulässige Einfriedung sowie von Mauerabschnitten zwischen Doppel- und Reihenhäusern soll dem Wunsch der Grundstückseigentümer nach Privatsphäre nachgekommen werden.

Mit den Festsetzungen über die Art und die Höhe wird eine gestalterische Einheitlichkeit des Wohngebietes gewährleistet.

7.3 Vorgärten

Die Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung und Einfriedung der Vorgärten verfolgt das Ziel einer dem Charakter des Ortes angepassten Gestaltung und orientieren sich am ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 62A.

7.4 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 breittufigem Pflaster, versickerungsfähige Pflastersteine oder Rasengittersteine etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen sind.

8. Umweltbelange

8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

In einem beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden, wenn erstens die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und zweitens keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Dies ist im vorliegenden Verfahren der Fall: Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine durch Anwohner und intensive Gartennutzung stark anthropogen beeinflusste, innerörtliche Fläche. Die geplante Wohnbebauung des Areals wird keine erheblich negativen Beeinträchtigungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, das Orts- und Landschaftsbild sowie anderer Schutzgüter erzeugen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind somit als nicht oder wenig erheblich einzustufen.

8.2 Artenschutz

Bei Erstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfen. Das Plangebiet wurde im Rahmen zweier Begehungen im Sommer 2015 durch eine fachkundige Person faunistisch begutachtet. Es wurden keine planungsrelevanten Arten festgestellt und es gibt auch keinerlei Hinweise für das Vorkommen dieser Arten. Das Plangebiet weist aufgrund der bestehenden Biotopausstattung und des vorhandenen hohen Störungseinflusses durch Anwohner und intensiver Gartennutzung keine besondere Eignung auf, um planungsrelevanten Arten bedeutsame Lebensräume zu bieten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch die geplante Wohnbebauung 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.

Das Planungsgebiet liegt im Grenzbereich zu den ehemaligen Tagebauen, eine Beeinträchtigung für die geplante Nutzung bzw. Bebauung ist aus diesem Grund nicht auszuschließen. Deshalb enthält der Plan vorsorglich einen Hinweis auf die Grundwasserabsenkung.

10. Belange der Bodendenkmalpflege

Es sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten. Im Plan ist ein Hinweis enthalten, nachdem beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Erfstadt (Tel.: 02235/409553) oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im

Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthof 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425/90390) unverzüglich zu informieren ist.

11. Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

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 zu benachrichtigen. Im Plan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

12. Bodenordnung, Durchführungskosten

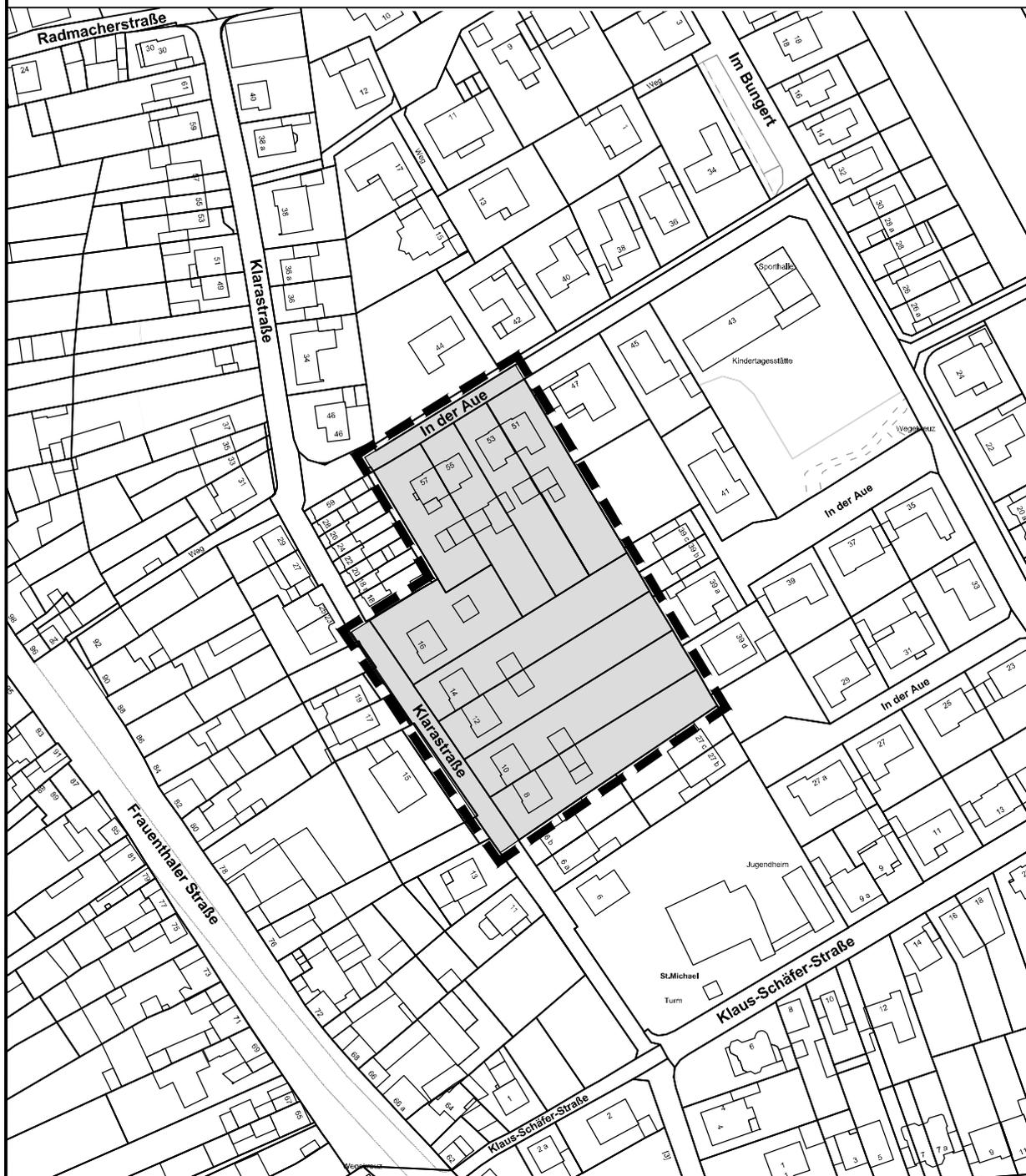
Eine Baulandumlegung gem. § 45 Baugesetzbuch ist nicht beabsichtigt.

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. 179, Erftstadt – Blessem, Klarastraße, hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Erftstadt, den

DER BÜRGERMEISTER
Im Auftrag



Bebauungsplan Nr. 179 Erfurtstadt - Blessem, Klarastraße

Umwelt- und Planungsamt
Erfurtstadt, Oktober 2015

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Katasteramt Rhein-Erft-Kreis 2015; Stand 04/2015
Maßstab: 1 : 2.000