

STADT ERFTSTADT



Beschluss

der Sitzung

des Rates am 16.03.2016

- 22.14. Bebauungsplan Nr. 15D, E.-Liblar, ehem. Musikschule
2 Gegenüberstellung der Planvarianten 642/2015 2. Ergänzung

Der Antrag der CDU-Fraktion, wird abgelehnt mit

23 Ja-Stimme(n), 23 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

Der Rat beschließt den Bebauungsplan Nr. 15D, E.-Liblar, ehem. Musikschule, Vorlage 642/2015, I. Beschluss über die Stellungnahmen; II. Satzungsbeschluss mit der Planvariante 1 (dreigeschossiger Ergänzungsneubau mit gestaffeltem obersten Geschoss und Flachdach) und dem Zusatz, bei der Realisierung des Bauvorhabens das gestaffelte oberste Geschoss um einen weiteren Meter in östliche Richtung zu versetzen.

I. Über die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung, zum Bebauungsplan Nr. 15D, E.-Liblar, ehemalige Musikschule vorgebrachten Stellungnahmen wird wie folgt entschieden:

1.1. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 40408 Düsseldorf,

Die Hinweise zur möglichen Kampfmittelbelastung des Plangebiets wurden berücksichtigt und in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.2. Rhein-Erft-Kreis, Der Landrat, Amt für Umweltschutz und Kreisplanung, 50124 Bergheim

1.2.1. Amt für Straßenbau und Verkehr

Den Bedenken gegen die verkehrlichen Auswirkungen der Bauleitplanung auf die K45 wird entgegengehalten, dass nur eine marginale Verkehrszunahme bei geplanten 25 Wohneinheiten zu erwarten ist. In vergleichbaren Verkehrsgutachten für Wohnprojekte in Liblar werden pro 100 Wohneinheiten (keine Seniorenwohnungen sondern allgemein verfügbare Wohnungen) Mehrbelastungen direkt angrenzender Verkehrsknoten für die morgendliche Spitzenstunde von ca. 28 Fahrtbewegungen und für die abendliche Spitzenstunde von ca. 38 Fahrtbewegungen prognostiziert. Bei 25 Wohneinheiten ergeben sich somit Mehrbelastungen von ca. 7-10 Fahrzeugen in der

Spitzenstunde. Dadurch wird die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen und Verkehrsknoten in kaum wahrnehmbarer Weise beeinflusst.

1.2.2 Straßenverkehrsamt

Die Hinweise zu den erforderlichen Sichtdreiecken bei den Grundstücksausfahrten auf die Heidebroichstraße und auf den Schlunkweg werden zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung bei privaten Ausfahrten ist nicht bauleitplanungsrelevant.

1.3. Stadt Erftstadt, Amt 51, Jugendhilfeplanung

Die in der Stellungnahme angesprochenen Bedenken bezüglich der Versorgungsdefizite in Liblar in den Bereichen Spielflächen, Outdoor-Jugendtreffpunkte, Jugendfreizeiträume und der sozialstrukturellen Belastung, dem erhöhten Jugendhilfebedarf sowie der Kinderbetreuung werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen können jedoch nicht im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens abgehandelt werden.

1.4. Erftverband, Am Erftverband 6, 50126 Bergheim

Dem Hinweis bzgl. der Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung kann nicht entsprochen werden. Das Plangebiet ist im genehmigten Abwasserbeseitigungs- und Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Erftstadt (5. Fortschreibung) enthalten und für einen Anschluss im Mischsystem vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird durch das Mischkanalsystem der Kläranlage Köttingen zugeführt. Auf die im § 51 a Landeswassergesetz vorgeschriebene Versickerung des Oberflächenwassers wird im vorliegenden Fall verzichtet, da sie aufgrund der geringen Plangebietsgröße nur mit einem technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig hohem Aufwand zu betreiben ist.

Der Anregung zur Entlastung der Kanalisation und zu den versickerungsfördernden Maßnahmen ist insofern entsprochen, als dass für die Gebäudeeingänge, Stellplätze und Garagenzufahrten die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien wie Ökopflaster oder Rasengittersteinen festgesetzt sind.

1.5. Deutsche Telekom Technik GmbH, 44782 Bochum

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Kabelanlagen der Telekom im Plangebiet werden in Ihrem Bestand gesichert, sofern sie nicht als Hausanschlüsse abzubrechender Gebäude ohnehin keine Funktion mehr besitzen.

1.6. Stellungnahme 1 (27.10.2015)

Die in den ersten sechs Punkten aufgeführten Fragestellungen zum Grundstücksverkauf sind nicht bauleitplanungsrelevant.

Die Fragen zum Umgang der Ratsgremien und der Verwaltung mit den Bedenken aus der Nachbarschaft sind suggestiv und rein spekulativ. Das Planverfahren folgt den im Baugesetzbuch festgelegten Regeln. Demnach entscheidet der Rat der Stadt über den Bebauungsplan auf der Grundlage des vollständigen Abwägungsmaterials. Das heißt, er setzt sich mit allen sachlichen Argumenten für und gegen das Vorhaben auseinander und trifft auf dieser Grundlage seine Abwägungsentscheidung.

Die Bedenken, dass sich das Bauvorhaben nicht in die Umgebung einfügt, werden nicht geteilt. Zunächst handelt es sich um ein Bauleitplanverfahren, welches durch die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs durch verschiedene Beteiligungsverfahren von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange Baurechte für die im Geltungsbereich liegenden Flächen schaffen soll. Durch ein solches Planverfahren wird sichergestellt, dass auch Bauvorhaben, die sich baulich nicht einfügen oder städtebaulich neue Elemente in Bestandsstrukturen einführen, unter Abwägung der unterschiedlichen Interessen von Öffentlichkeit, Trägern Öffentlicher Belange und Eigentümern umgesetzt werden können, sofern die demokratisch legitimierte Vertretung der Bevölkerung, der Stadtrat, diese Vorhaben mehrheitlich befürwortet. Es gibt somit im Rahmen der Bauleitplanung keinen Zwang, sich baulich der Umgebungsbebauung anzupassen, sondern es ist die grundgesetzlich festgelegte Planungshoheit der Kommune, die es ermöglicht, dass sich Städte und Gemeinden eigenverantwortlich weiterentwickeln können. Statt der Pflicht des Einfügens in den bauli-

chen Zusammenhang gilt bei einem Bauleitplanverfahren jedoch das Rücksichtnahmegebot gegenüber den Nachbarn. Dieses wird durch die vorgesehene Planung nicht verletzt. Eine mangelnde Einfügung in den Bestand liegt nicht vor. Die Bauhöhe des Neubaus orientiert sich an der denkmalgeschützten ehemaligen Musikschule und bleibt deutlich unter der Firsthöhe des Altbaus. Die Musikschule hat eine Firsthöhe von 14,40m vom Niveau der Heidebroichstraße aus gesehen, der geplante Neubau 13,50m vom Niveau des Schlunkwegs vor Haus Nr. 31 gesehen. Durch die Lage des Baukörpers in etwa 2m tiefer liegendem Gelände ergibt es sich, dass der Neubau etwa 2,71m niedriger als der Altbau ausfällt und sich diesem somit unterordnet.

Dass dreieinhalb- oder mehrgeschossige Wohngebäude neben zweigeschossigen Doppelhäusern oder auch Einfamilienhäusern stehen, ist im Ortsteil Liblar, aber auch in Lechenich und auch in anderen Siedlungsschwerpunkten ähnlicher Größe in der Region bereits seit Jahrzehnten eine typische Art der Siedlungsstruktur. Es handelt sich nicht um ländliche sondern um städtische Strukturen aufgrund der Lage in der Ballungsrandzone und der Entstehungsgeschichte des Ortsteils im Rahmen der Industrialisierung. Gerade aufgrund der Nähe des Plangebiets zum Bahnhof Erfstadt mit der guten Anbindung an die Metropolen der Rheinschiene und der Lage zu den zentralen Versorgungseinrichtungen des Ortsteils Liblar ist eine Verdichtung der Bebauung städtebaulich zu befürworten. Das Vorhaben befindet sich daher im Einklang mit den Grundsätzen der Bauleitplanung, in der gemäß §1 Abs.6 Nr.9 insbesondere eine auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung gefordert ist, was durch dichtere Bebauungen in zentralen Lagen begünstigt wird. Ebenfalls entspricht die Planung den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß §1 Abs.6 Nr.4, dass die Erneuerung und Fortentwicklung der Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die neue zentrennahe Wohnbereiche gestärkt werden, zu berücksichtigen sind. Die höhere Zahl der Vollgeschosse und die Nachverdichtung im Bestand entsprechen zudem den Vorschriften des § 1a Abs.2 BauGB, in dem ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Innenentwicklung gefordert wird. Aber auch aufgrund des alten Baumbestands und der tektonischen Störzone kann eine an dieser Stelle sinnvolle Dichte nicht durch flächenhafte Versiegelung in Verbindung mit geringen Geschosshöhen erzielt werden, wobei trotz einer Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse die Dichtewerte der Umgebung (z.B. Heidebroichstraße) nicht erreicht werden. Zudem kann wegen der sehr großen Abstände zur umgebenden Bebauung am Schlunkweg und an der Roncallistraße, die über die bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen hinausgehen, nicht von einer Unvereinbarkeit des Neubaus mit dem Bestand gesprochen werden.

Dem Einwand, dass die Bebauung der Roncallistraße nicht explizit bezogen auf den Nachbarnschutz erwähnt wird, wird entgegengehalten, dass die Bebauung der Roncallistraße durch den Begriff „Nachbar“ abgedeckt ist, da die Grundstücke unmittelbar an das Vorhabengrundstück angrenzen.

Der Einwand, dass die Bebauung in der Begründung als dreigeschossig bezeichnet wird, obwohl zusätzlich ein Staffelgeschoss ermöglicht werden soll, wird entgegengehalten, dass dies zum einen gängige planerische Praxis ist, nur die Anzahl der Vollgeschosse anzugeben und zudem in Punkt 7.2. erläutert wird, dass die spätere Bebauung den Eindruck eines dreigeschossigen Baukörpers mit zurückgesetztem Staffelgeschoss vermitteln wird.

Die Frage, warum das beschleunigte Verfahren zur Anwendung gekommen ist wird dahingehend beantwortet, dass das beschleunigte Verfahren nach §13a Baugesetzbuch angemessen ist, da alle dort genannten Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Darüber hinaus ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Öffentlichen Versammlung vorgenommen worden, die in einem Verfahren nach §13a BauGB nicht notwendig gewesen wäre. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wäre ebenfalls möglich, aber nicht notwendig gewesen.

Der Anregung, die Anzahl der Wohnungen im Plangebiet zu begrenzen wird nicht gefolgt. Eine Beschränkung kann in dieser Lage städtebaulich nicht sinnvoll begründet werden.

Dem Einwand zur Einhaltung der Grundflächenzahl (GRZ) wird gefolgt. So wird die GRZ von 0,3 durch die zusätzlichen Wohngebäude zwar eingehalten, die vorhandenen, genehmigten und

denkmalgeschützten versiegelten Freiflächen werden der durch die GRZ von 0,3 festgesetzten Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze und Zufahrten jedoch nicht gerecht. Um die Planung wie geplant und in der öffentlichen Versammlung vorgestellt umsetzen zu können, ist eine Überschreitung der GRZ für Versiegelungen, Stellplätze und Zufahrten von 0,55 vorzusehen. Der Bebauungsplan wird in seinen textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.2 um folgenden Passus ergänzt: „Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.“ Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung und wurde bereits mit dem von der Änderung betroffenen Eigentümer abgestimmt. Eine schriftliche Einverständniserklärung liegt vor.

Die Anregung, dass die historisch bedeutsame Einfamilienhausbebauung bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden soll, wird entgegengehalten, dass eine Berücksichtigung insofern erfolgt, dass ein größerer baulicher Abstand zwischen dem geplanten Wohnungsbau und der Siedlung Roncallistraße eingehalten wird. Der Abstand des neuen Baukörpers zur Grundstücksgrenze ist größer als die Tiefe der Abstandsfläche, welche in der Landesbauordnung NRW gefordert wird. Davon abgesehen hätte zu einer Einstufung der Siedlung als historisch bedeutsames Ensemble ein behutsamerer Umgang mit der Bausubstanz gehört, als er im Falle der Roncallistraße im Laufe der Zeit vollzogen wurde. Durch den Einbau nicht originalgetreuer Fenster, Haustüren, Rolladenkästen, Verkleidungen der Fassaden und der Versiegelungen von Hofflächen ist der ursprüngliche Charakter der Gebäude bereits erheblich verfremdet, so dass von einer historischen Bedeutsamkeit nicht mehr ausgegangen werden kann.

Den Anregungen, die Planung auf drei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss oder zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss zu reduzieren und den Baukörper zugunsten zweier solitärer Stadtvillen zu unterbrechen wird nicht gefolgt. Die Planung ist städtebaulich vertretbar und setzt dem Umfeld angemessene Dichten und Höhen fest.

Der Anregung, Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die den Bau von auf Kellerniveau liegenden Souterrainwohnungen unterbindet, wird nicht entsprochen. Es sind keine Wohnungen auf Kellerniveau geplant. Das unterste Wohngeschoss ist im Erdgeschoss auf Geländeneiveau geplant.

Der Anregung, die Ermöglichung der Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,5m tiefe Balkone auszuschließen wird nicht gefolgt. Die Überschreitung ändert an der Pflicht zur Einhaltung der nach BauO NRW geforderten Abstandsflächen nichts. Dass ein genereller Unterschied in der architektonischen Qualität von Fassaden mit Balkonen und Fassaden mit Loggien besteht kann objektiv nicht beurteilt werden.

Die Anregung, von einer Baugenehmigung während der Offenlage gemäß § 33 BauGB abzusehen ist nicht bauleitplanungsrelevant. Zudem ist die Offenlage bereits abgeschlossen.

1.7. Stellungnahme 2 (04.11.2015)

Der Aussage, dass die Bebauung aus Sicht der Roncallistraße/Schlunkweg nicht angepasst ist, wird widersprochen. Im Fall dieses Bebauungsplanverfahrens kann nicht von einer mangelnden Einfügung in den Bestand gesprochen werden. Die Bauhöhe des Neubaus orientiert sich an der denkmalgeschützten Musikschule und bleibt deutlich unter der Firsthöhe des Schulgebäudes. Die Musikschule hat eine Firsthöhe von 14,40m vom Niveau der Heidebroichstraße gesehen, der geplante Neubau 13,50m vom Niveau des Schlunkwegs vor Haus Nr. 31 gesehen. Durch die Lage des Baukörpers in etwa 2m tiefer liegendem Gelände ergibt es sich dass der Neubau etwa 2,71m niedriger als der Altbau ausfällt.

Die weitere umgebende Bebauung ist überwiegend 2-geschossig ausgeführt. Die Firsthöhen liegen zwischen etwa 10 und 12 m. Die gesamte Topographie fällt generell von der Heidebroichstraße in Richtung der Roncallistraße ab. Dies ist insofern relevant, als dass im Gelände höher gelegene Gebäude auch insgesamt höher - bezogen auf die absolute Höhe im Gelände - sein können,

als Gebäude, die in gleich hohem Gelände stehen. Bezugspunkt für die vertragliche Höhe eines Gebäudes kann immer nur die Geländehöhe unmittelbar am Baukörper sein. Insofern ist eine Gebäudehöhe, die 3,50 m über dem Nachbargebäude liegt und dazu noch einen erheblichen Abstand von über 30 m aufweist, als städtebaulich vertretbar einzustufen.

Insgesamt ergibt sich somit eine moderate Höhenstaffelung der Gebäude von der Roncallistraße aus gesehen von 10m über 13,50m auf 14,40m. Unter Berücksichtigung des Abstands von mindestens 31m zwischen dem Neubau hinter der ehemaligen Musikschule und der Bestandsbebauung am Schlunkweg bzw. der Roncallistraße, ergibt sich von den jeweils höchsten Punkten der Gebäude von der Roncallistraße angefangen nahezu eine Gerade bis zur Firsthöhe der denkmalgeschützten ehemaligen Musikschule, die insgesamt die größte Gebäudehöhe im näheren Umfeld ist. Somit fügt sich der Neubau, trotz seiner Geschosshöhe in den Bestand ein und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen, auch jenen der Roncallistraße.

Die Baumasse ist angesichts der erheblichen Grundstücksgröße von 4032m² moderat. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt lediglich 0,25, in einem allgemeinen Wohngebiet gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in der Regel GRZ von 0,4 zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 0,8, während die BauNVO regelmäßig GFZ von bis zu 1,2 vorsieht. Durch die Kompaktheit des Baukörpers wird eine übermäßige Versiegelung vermieden und ein großzügiger, etwa 1500 m² großer durchgrünter Freiraumbereich auf dem Grundstück festgesetzt, der auch in Richtung der angrenzenden Nachbargrundstücke an Roncallistraße und Schlunkweg ausgerichtet ist. Durch die Dreieinhalbgeschossigkeit entsteht im Gegenzug zur relativ geringen Ausnutzung der Grundstücksfläche eine dem zentralen Standort angemessene Dichte. Die nähere Umgebung ist zum Teil durch deutlich längere zusammenhängende Baukörper geprägt, als es der Neubau mit seinen 45 m Länge darstellt (z.B. Ostseite Heidebroichstraße: über 100m, Westseite: 83m).

Der Einwand, dass die vom Architekten getätigte Aussage, dass das Schulgebäude durch den Neubau hervorgehoben würde, durch ein Gebäude mit vier Etagen und einer Länge von 48m konterkariert wird, ist nicht zutreffend zudem nicht bauleitplanungsrelevant. Das Gebäude wird in einer Länge von 45 geplant, die überbaubare Grundstücksfläche wurde jedoch aus Gründen einer eindeutigen Vermaßbarkeit (Die Bezugslinie der Bemaßung, eine Grundstücksgrenze an der Heidebroichstraße, ist nicht exakt parallel zu den Außenwänden der ehemaligen Musikschule, die als Bezugslinie für die Hochbauplanung herangezogen wurden) geringfügig größer festgesetzt, als benötigt. Zudem wird der Neubau dreieinhalbgeschossig ausgeführt, da das Staffelgeschoss an sich nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist. Lediglich durch das von den Nachbargrundstücken aus nicht einsehbare Treppenhaus zwischen Alt- und Neubau ergibt sich eine Überschreitung des Höchstmaßes für ein Staffelgeschoss, weshalb keine starre Geschosshöhe angegeben wurde, sondern gestaffelte Baugrenzen mit unterschiedlichen maximalen Gebäudehöhen festgesetzt wurde. Der Einwand, dass das ehemalige Musikschulgebäude durch den Neubau verdeckt würde ist nicht bauleitplanungsrelevant. Das Gebäude wird zwar aus Richtung der Häuser an der Roncallistraße verdeckt, wie es in der Visualisierung des Architekten korrekt dargestellt wurde, vom Schlunkweg und der Heidebroichstraße aus jedoch nicht.

Dem Widerspruch zu den Aussagen der Stadtverwaltung zur „erdrückenden Wirkung des Neubaus“ wird entgegengehalten, dass es sich bei den Aussagen aus einem einschlägigen Gerichtsurteil des OVG NRW zitiert wird. Dort handelte es sich um eine 27m hohe Gewerbehalle mit Abständen von ca. 30m gegenüber einer Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern. Eine erdrückende Wirkung wurde dabei vom Gericht verneint. Da es sich im Fall den BP 15D um ein nur halb so hohes Gebäude, noch dazu um ein Wohngebäude im etwa gleichen Abstand handelt, kann hier erst recht nicht von einer erdrückenden Wirkung gesprochen werden. Ebenfalls kann unter diesen Umständen nicht von einer rücksichtslosen Bebauung gesprochen werden. Von einer erdrückenden und rücksichtslosen Wirkung kann darüber hinaus bereits nicht gesprochen werden, wenn die Abstandsflächen des §6 BauO NRW eingehalten werden, was im Fall des BP 15D gewährleistet ist. Dabei ist davon auszugehen, dass ein Vorhaben, das die erforderliche Abstandsfläche zum Nachbargrundstück einhält, regelmäßig bereits aus tatsächlichen Gründen das Rück-

sichtnahmegebot im Hinblick auf die nachbarlichen Belange ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ausreichenden Sozialabstandes nicht verletzt

Die Bedenken bezüglich des Verkehrsaufkommens werden nicht geteilt. In vergleichbaren Verkehrsgutachten für Wohnprojekte in Liblar werden pro 100 Wohneinheiten (keine Seniorenwohnungen sondern allgemein verfügbare Wohnungen) Mehrbelastungen direkt angrenzender Verkehrsknoten für die morgendliche Spitzenstunde von ca. 28 Fahrtbewegungen und für die abendliche Spitzenstunde von ca. 38 Fahrtbewegungen prognostiziert. Bei 25 Wohneinheiten ergeben sich somit Mehrbelastungen von ca. 7-10 Fahrzeugen in der Spitzenstunde. Dadurch wird die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen und Verkehrsknoten sowie die Lärmbelastung der Anwohner in nicht wahrnehmbarer Weise beeinflusst. Insgesamt werden durch die zentrale Lage des Vorhabens in der Nähe des Bahnhofs und zu den Versorgungsanlagen Kfz-Verkehre vermieden, da viele Wege auch bequem zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln abgewickelt werden können.

Die Einwände zu den Schulhofflächen werden zur Kenntnis genommen. Die eingezeichneten Denkmalgrenzen sind keine Festsetzungen, sondern sind nur nachrichtlich übernommen. Für den Bestand der Unterschutzstellung sind diese irrelevant. Die Denkmalgrenzen werden im Plan angepasst. Einen östlichen Schulhof gibt es nicht, lediglich einen nördlichen und einen südlichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden aus Gründen einer eindeutigen Vermaßbarkeit geringfügig größer festgesetzt, als benötigt. Der Neubau ist nach wie vor in der südlichen Gebäudeflucht des Musikschulgebäudes geplant. Die Firsthöhe des Altbaus ist mit 138,40m höher als die Firstlinie festgesetzt, weil die beiden denkmalgeschützten Türmchen auf den Firstenden in die Berechnung mit einbezogen wurden. Somit ergibt sich ein Höhenunterschied von 3,30m und nicht 3,80m, wie in der Begründung dargestellt. Die Begründung wird an dieser Stelle berichtigt. Zur tatsächlichen Firsthöhe ohne die Türmchen ergibt sich zwischen dem Altbau und dem Neubau ein Höhenunterschied von 2,71, nicht von 2,61m, wie von den Stellungnehmern dargestellt wurde. Die Gebäudehöhen des Altbaus können aufgrund des Denkmalschutzes ohnehin nicht geändert werden.

Der Einwand, dass es sich um nicht um einen dreigeschossigen Neubau handelt, wird nicht geteilt. Der Neubau wird drei Vollgeschosse umfassen, das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss ausgebildet. Die angegebenen Maße sind Maximalmaße, die auch unterschritten werden können und in der Realität auch werden. Auch die Höchstmaße des obersten Vollgeschosses sind aus Gründen der Flexibilität geringfügig höher festgesetzt wurden, als es die Hochbauplanung vorsieht.

Die Einwände, dass die dem Rat und dem Ausschuss vorgelegenen Schnittzeichnungen geschönt sind, wird widersprochen. Dafür gibt es keine Anhaltspunkte. Die Einwände sind nicht bauleitplanungsrelevant. Die Gebäudelänge des Neubaus ist für den Abstand zu den Bestandsbauten nicht relevant. Der Altbau der AWO ragt mit seiner Spitze weiter nach Westen als die westliche Außenwand des Neubaus. Zudem liegen die Abstandsflächen des §6 BauO NRW für das gesamte Bauvorhaben komplett auf dem Grundstück des Vorhabenträgers.

Die Bedenken bezüglich Erftsprung, Grundwasser und Schallentwicklung werden nicht geteilt bzw. sind im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt und werden im Baugenehmigungsverfahren weiter behandelt. Der Bereich des Erftsprungs wird durch eine entsprechende Festsetzung von jeglicher Bebauung freigehalten. Ob auch für die Errichtung baulicher Anlagen in Erftsprungnähe zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen erforderlich sind, wird von der RWE Power AG geprüft und mit dem Projektträger abgestimmt. Für den Bau des Projektes werden umfangreiche Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Daraus können sich besondere Vorkehrungen zur Gründung der Neubauten ergeben, die aber nicht Teil des Bauleitplanverfahrens sind, sondern auf der Ebene der Baugenehmigung festgelegt werden. Auch der Wiederanstieg des Grundwassers ist zu beachten, einschlägige DIN-Vorschriften sind einzuhalten. Hinweise dazu sind in den Bebauungsplan enthalten.

Durch den Neubau kann es grundsätzlich zu einer veränderten Schallausbreitung kommen. Eine geforderte Zweigeschossigkeit oder eine Auflösung in mehrere Baukörper würde jedoch voraussichtlich eine ähnliche Schallausbreitung entfalten. Erhöhte Schallimmissionen, welche die städte-

baulichen Orientierungswerte bezüglich Schallschutz (DIN 18005) in allgemeinen Wohngebieten überschreiten oder gar ungesunde Wohnverhältnisse hervorrufen, sind durch das Bauvorhaben jedoch nicht zu erwarten. Ein Gutachten wird daher als nicht zielführend angesehen.

Den Anregungen, die Planung auf zwei solitäre, zweigeschossige Stadtvillen bzw. ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Satteldach zu reduzieren wird nicht gefolgt. Die Planung ist städtebaulich vertretbar und setzt dem Umfeld angemessene Höhen und Dichten fest.

I.8. Stellungnahme 3 (13.11.2015)

Den Bedenken, dass eine viergeschossige Bauweise nicht ins Ortsbild passt, wird widersprochen. Die Planung sieht drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss vor, ist städtebaulich vertretbar und setzt dem Umfeld angemessene Höhen und Dichten fest. Die Thematik des Einfügens der Bebauung wird unter I.6 und I.7 ausführlich dargestellt.

II. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 15D E.-Liblar, ehemalige Musikschule, wird gemäß §§ 2 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung, und § 86 Abs.1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255) in der zuletzt gültigen Fassung, sowie i.V.m. §§ 7 und 41 Abs.1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zuletzt gültigen Fassung, einschließlich der unter 1. beschlossenen Ergänzungen als Satzung nebst Begründung beschlossen.

24 Ja-Stimme(n), 20 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)