

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 61.21-20/113

öffentlich
V 214/2006
Amt: - 61 -
BeschlAusf.: - 61 -
Datum: 16.02.2006

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	07.03.2006	
Rat	21.03.2006	

Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 113, E. - Liblar, Köttinger Straße I. Beschluss über die Anregungen II. Satzungsbeschluss
--

Finanzielle Auswirkungen:
Unterschrift des Budgetverantwortlichen
Erftstadt, den 16.02.2006

Beschlussentwurf:

I.
Über die während der Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113, E. – Liblar, Köttinger Straße vorgebrachten Anregungen und Hinweise wird wie folgt entschieden:

I.1. Gasversorgungsgesellschaft mbH Rhein-Erft, Postfach 1222, 50329 Hürth

Der Hinweis der GVG Rhein – Erft, dass das Plangebiet mit der umweltschonenden Energie Erdgas versorgt werden kann, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Realisierung des geplanten Vorhabens bzw. Vollsortimenters berücksichtigt.

I.2 Staatliche Umweltamt Köln, Postfach 13 02 44, 50496 Köln

Den Anregungen bezüglich

- der Kälte- und Klimatechnikaggregate,
- der Türöffnung zum eingehausten Anlieferungsbereiches und
- der Parkplatzoberfläche

ist bereits mit entsprechenden Festsetzungen im Planentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprochen.

Der Anregung hinsichtlich der Errichtung einer 1,80 m hohen Lärmschutzwand ist bereits durch die Festsetzung einer Sichtschutzwand (die als Mauer ausgebildet wird) entsprochen.

Die 1.80 m hohe Sichtschutzwand dient neben der Abschirmung des zukünftigen Friedhofsweges vom Parkplatz auch dem Immissionsschutz für die südlich angrenzende, gemischt genutzte Gebäude.

Der Hinweis, dass die Regelungen der Wasserschutzzone III B (im Planentwurf irrtümlich als WSZ III A bezeichnet) zu beachten sind, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Realisierung berücksichtigt.

I. 3 Bergamt Düren, Josef-Schregel-Straße 21, 52349 Düren

Die Tatsache, dass das Plangebiet im Bereich der braunkohlenbergbaubedingten, großflächigen Grundwasserbeeinflussung liegt, wurde bereits -soweit erforderlich- bei der Erarbeitung des Planentwurfes berücksichtigt. Im Plan ist darüber hinaus ein entsprechender Hinweis enthalten.

Die Anregung bezüglich der bewegungsaktiven geologischen Störzone (Erftsprung) ist nicht zutreffend. Nach der Stellungnahme der RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in Köln wird das Plangebiet nicht durch den Erftsprung gekreuzt.

I. 4 Rhein-Erft-Kreis, Der Landrat, 50124 Bergheim

Der Anregung, die innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen stehenden erhaltenswerten Bäume (eine Eiche und ein Bergahorn) als zu erhaltende Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festzusetzen, kann nicht entsprochen werden.

Die vom Rhein-Erft-Kreises vorgetragene höherwertige Einschätzung des Orts- und Landschaftsbildes wird in die Begründung und den Umweltbericht zum VEP entsprechend eingearbeitet.

Der Anregung, das Plangebiet im Westen um 3,00 m zu erweitern und eine insgesamt 5,00 m breite Baum- und Strauchbepflanzung aus heimischen und standortgerechten Arten festzusetzen, wird nicht entsprochen.

Der Anregung, die festgesetzte Sichtschutzwand beidseitig vollständig zu begrünen (Efeu oder Kletterpflanzen), wird durch Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung entsprochen.

Der Hinweis bezüglich der wasserwirtschaftlichen Erlaubnis zur Errichtung der Versickerungsanlage wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung des Vorhabens berücksichtigt.

Der Hinweis auf die Wasserschutzzone IIIB (im Planentwurf irrtümlich mit Wasserschutzzone IIIA bezeichnet) des Wasserwerkes Dirmerzheim ist bereits im Planentwurf enthalten.

Der Anregung, bezüglich der Minimierung der Versiegelung beim Bau von Gebäuden bzw. Erschließungswegen wurde im Planentwurf soweit als möglich entsprochen.

Der Anregung bzgl. der Verwendung versickerungsfähiger Materialien (z.B. Rasengittersteine, Ökopflaster) bei notwendigen Befestigungen (Zufahrtswege, Stellplätze) kann nicht entsprochen werden.

Die Anregung bzgl. des Verbleibs des bei der Durchführung der Bauvorhaben anfallenden Bodenaushubs auf dem Grundstück wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

Der Hinweis bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis beim Einbau von Recyclingbaustoffen (z. B. als Untergrund- oder Wegebefestigung) wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung des Vorhabens entsprechend berücksichtigt.

II.

Gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) und § 86 Abs. 1 Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 255) in der zuletzt gültigen Fassung sowie i.V. m. §§7 und 41 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NW) vom 16.11.2004 (GV NW S. 644) in der zuletzt gültigen Fassung wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 113, E.- Liblar, Köttinger Straße, einschließlich Begründung und Umweltbericht mit Umweltprüfung sowie den redaktionellen Änderungen und den in der Abwägung beschlossenen Änderungen als Satzung beschlossen.

Begründung:

Zu I.4:

Um den Baumbestand der westlich des Plangebietes liegenden Friedhoferweiterung weitestgehend zu schonen, wurde das Grundstück für den geplanten Markt auf das absolut notwendige Minimum beschränkt. So konnten z.B. weit weniger Stellplätze angelegt werden, als ursprünglich vom Vorhabenträger beabsichtigt. Die beiden angesprochenen Bäume können jedoch aufgrund der geplanten Baumaßnahmen (Versickerungsanlagen, Baustelleneinrichtung) nicht erhalten werden. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird allerdings geprüft, ob die Bäume ggf. verpflanzt werden können (Großbaumverpflanzung).

Mit den im Planentwurf festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen soll auf Grundlage eines abgestimmten Gesamtkonzeptes eine verträgliche Einordnung des geplanten Marktes erreicht und die ökologischen Eingriffsfolgen begrenzt werden. Die Elemente des Grünordnungskonzeptes umfassen im Einzelnen folgende Maßnahmen :

Zum bestehenden Friedhof und zur Friedhofserweiterungsfläche wird jeweils ein 4,5 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Die inneren 3,0 m stehen als Versickerungsfläche zur Verfügung. Hier werden Rigolen verlegt. Gestalterisch werden diese Flächen als Rasenflächen in Erscheinung treten. Die äußeren 2,0 m werden mit Gehölzen bepflanzt, um das Gebäude in der Übergangszeit bis zur Friedhofserweiterung zumindest in Teilen hinter einer lockeren Gehölzkulisse zur Landschaft einzugrünen. Ein vollständiger Sichtschutz ist nicht vorgesehen und aus städtebaulicher Sicht auch nicht geboten. Der geplante Supermarkt ist Teil des Siedlungsgefüges und somit des urbanen Ortsbild des Siedlungsschwerpunktes. Darüber hinaus wird die Friedhofserweiterung auf der Grundlage einer landschaftsgärtnerischen Planung erfolgen.

Der bestehende Friedhof wird zudem durch die Friedhofsmauer und eine Baumreihe vom Supermarkt abgeschirmt.

Die Vorentwurfsplanung für die Friedhofserweiterung (Smeets und Damaschek, Oktober 2004) sieht einen durchgehenden, mehrere Meter breiten Gehölzstreifen im Übergang zum Supermarkt vor, so dass insgesamt eine ausreichende Abschirmung des Friedhofes vorhanden sein wird. Dem Schutzbedürfnis der zukünftigen Friedhofsnutzer wurde somit Rechnung getragen.

Zum geplanten Friedhofsweg im Süden beträgt die Breite des Pflanzstreifens lediglich 1,5 m. Hier wird der Parkplatz aber zusätzlich von einer 1,8 m hohen Sichtschutzmauer eingefasst, so dass eine ästhetisch befriedigende Gesamtsituation erreicht werden kann. Der öffentliche Friedhofsweg ist mit insgesamt 6 m ausreichend breit dimensioniert. Im Rahmen der Ausbauplanung können noch zusätzliche Baum- und Gehölzpflanzungen vorgesehen werden.

Positive Auswirkungen der Planung gehen in erster Linie von der geplanten Baumreihe an der Köttinger Straße aus (wie im Landschaftsplan gefordert). Sie dienen außerdem der Biotopvernetzung, stellen sie doch biologisch wirksame Verknüpfungen zwischen dem Friedhofsrand und den südlich angrenzenden Wohngärten her.

Die linearen Gehölzpflanzungen tragen darüber hinaus dazu bei, die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu begrenzen.

Die Berücksichtigung der Ruhe und Würde des Friedhofes ist darüber hinaus eine wesentliche Planzielsetzung. Eine Reihe von Festsetzungen verleiht dieser Planungsabsicht angemessen

Rechnung (Einhausung der Anlieferung, Werbeverbot, gestalterische Vorgaben, Kapitel 4.8 der Begründung, u.a.).

Auch die in der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde befürchteten negativen Auswirkungen auf den Ortsrand sind aus folgenden Gründen nicht zutreffend:

* Bei dem Plangebiet handelt es sich lediglich um einen „Ortsrand auf Zeit“. Bei vollständiger Umsetzung des Flächennutzungsplanes wird die zukünftige Friedhofserweiterung den Ortsrand markieren, bzw. die Verkehrsanlagen der B 265 übernehmen bereits heute diese Aufgabe.

* Das Gebäude fügt sich hinsichtlich der Gebäudegröße, der Gebäudehöhe und hinsichtlich der Nutzung in die städtebauliche Eigenart der als Maßstab beachtlichen Umgebung ein. Das südlich angrenzende gemischt genutzte Gebäude überragt den geplanten Markt.

* Aufgrund der vorhandenen Bäume auf der Friedhofserweiterungsfläche und der geplanten Gehölzpflanzungen wird der geplante Markt schon nach einem Jahrzehnt kaum noch von der westlich angrenzenden freien Landschaft aus wahrnehmbar sein.

Für die Übergangszeit, d.h. bis zur tatsächlichen Friedhofserweiterung, reichen die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen aus, um den geplanten Markt verträglich in den umgebenden Siedlungsraum einzubetten. Darüber hinaus tragen die vorhandenen Bäume in der westlich angrenzenden Freifläche zur weiteren Anreicherung der Landschaft bei.

Die Forderung nach einer Vergrößerung des Plangebietes um ca. 3,5 m nach Westen, um auf diese Weise genügend Raum für eine weitergehende „Ortsrandeingrünung“ zu gewinnen, ist somit nicht erforderlich.

In der schalltechnischen Untersuchung (ADU Cologne) wird als lärmindernde Maßnahme und aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme die Asphaltierung der Parkplatzoberfläche empfohlen; diese Ausführung führt zu einem deutlich geringeren Lärmpegel (ca. 3 dB niedriger). Daher kann der Anregung des Rhein-Erft-Kreises, eine versickerungsfähige und offenporige Pflasterung vorzusehen, nicht gefolgt werden.

Zu II.

Der Rat der Stadt Erftstadt hat auf Antrag der REWE Zentrale AG, Niederlassung West, am 30.09.2003 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113, E. – Liblar, Köttinger Straße beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.03.1994 bis 03.05.1994 und vom 26.09.2005 bis 24.10.2005 und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 19.05.2004. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlage) gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.01.2006 bis einschließlich 16.02.2006 statt.

Der bis zum Satzungsbeschluss vorliegende Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Erftstadt und dem Vorhabenträger / Grundstückseigentümer bestimmt im wesentlichen die Pflicht des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung innerhalb einer bestimmten Frist.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 113, E. – Liblar, Köttinger Straße einschließlich der aufgrund des Abwägungsprozesses beschlossenen Ergänzungen kann nunmehr als Satzung beschlossen werden.

(Bösche)

Anlagen

- Anlageplan
- Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange