

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 61. 21-20 / 118 1. Änd.

öffentlich
V 411/2010
Amt: - 61 -
BeschlAusf.: - 61 -
Datum: 20.08.2010

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	16.09.2010	vorberatend
Rat	05.10.2010	beschließend

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 118, 1. Änderung, E. - Liblar, Köttinger Straße I. Beschluss über die Stellungnahmen II. Satzungsbeschluss

Finanzielle Auswirkungen:
Keine
Unterschrift des Budgetverantwortlichen
Erftstadt, den 20.08.2010

Beschlussentwurf:

I. Über die während der Öffentlichkeits - und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 sowie 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung, des Bebauungsplanes Nr. 118, 1. Änderung, E. – Liblar, Köttinger Straße, vorgebrachten Stellungnahmen wird wie folgt entschieden:

I.1 Gasversorgungsgesellschaft mbH Rhein- Erft, Postfach 1222, 50329 Hürth
(Stellungnahme vom 05.08.2010)

Der Hinweis, dass das Plangebiet mit der Energie Gas versorgt werden kann, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung entsprechend berücksichtigt.

I. 2 Erftverband, Postfach 1320, 50103 Bergheim
(Stellungnahmen vom 30.06.2010 und 12.07.2010)

Die Stellungnahme des Erftverbandes vom 30.06.2008 bezüglich der Behandlung des Niederschlagswassers betrifft nicht die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118. Stellungnahmen sind ausschließlich zu den vorliegenden Plan- bzw. Änderungsinhalten (u.a. Verschiebung der Erschließungsstraße, geänderte Grundstückszuschnitte und überbaubare Grundstücksflächen) vorzutragen.

Im Übrigen wurden die in der Stellungnahme vorgetragene Anregungen und Hinweise bereits in die Abwägung zum rechtskräftigen Bebauungsplan eingestellt.

Der Anregung, die Ausgleichsmaßnahmen an Gewässer zu legen bzw. an Gewässern umzusetzen, kann nicht entsprochen werden. Die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sollten möglichst in der Nähe des Engriffs bzw. Plangebietes stattfinden. Ein entsprechendes Gewässer ist in der Nähe des Plangebietes jedoch nicht vorhanden.

I.3 Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf
(Stellungnahme vom 11.08.2010)

Der Anregung, für das Plangebiet eine geophysikalische Untersuchung der Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen sowie der zu überbauenden Flächen durchzuführen, wird durch die Ergänzung des bereits im Bebauungsplan enthaltenen Hinweises entsprochen.

I.4 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Jülicher Ring 101 - 103, 53879 Euskirchen
(Stellungnahmen vom 05.08.2010, 29.06.2006, 23.08.2007)

Die Anregungen und Hinweise bezüglich

- der 40 m Anbaubeschränkungszone entlang der L 163
- der Errichtung von Werbeanlagen
- der Errichtung einer Linksabbiegespur auf der L 163
- der Sperrfläche im Einmündungsbereich der L 163 in die Gartenstraße
- der straßentechnischen Entwurfunterlagen
- der Neuanpflanzung von Bäumen
- der Schutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm auf der L 163 und
- des Abschlusses einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Erftstadt und dem Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel,

betreffen nicht die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118. Stellungnahmen sind ausschließlich zu den vorliegenden Plan- bzw. Änderungsinhalten (u.a. Verschiebung der Erschließungsstraße, geänderte Grundstückszuschnitte und überbaubare Grundstücksflächen) vorzutragen.

Inhaltlich waren die o.a. Hinweise und Anregungen jedoch bereits Gegenstand der Abwägung im Bebauungsplanverfahren Nr. 118, Erftstadt- Liblar, Köttinger Straße (s. Begründung I.4). Eine abwägungsrelevante Änderung der derzeitigen Sachlage hat sich seither nicht ergeben.

Der Anregung, die Sichtfelder (gem. den Richtlinien für die Anlagen von Straßen, Teil Knotenpunkte, RAS-K1, Abschnitt 3.4 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) im Bereich der Einmündung der Planstraße in die L 163 freizuhalten, wird durch die Herausnahme der beiden im Einmündungsbereich festgesetzten Bäume und der Darstellung der Sichtdreiecke im Bebauungsplan entsprechend Rechnung getragen.

I.5 Bezirksregierung Arnsberg, - Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW-, Postfach, 44025 Dortmund (Stellungnahme vom 09.08.2010)

Die Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 09.08.2010 bezüglich der durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkung betrifft nicht die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118. Stellungnahmen sind ausschließlich zu den vorliegenden Plan- bzw. Änderungsinhalten (u.a. Verschiebung der Erschließungsstraße, geänderte Grundstückszuschnitte und überbaubare Grundstücksflächen) vorzutragen.

Im Übrigen wurde die RWE - Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2, 50935 Köln entsprechend in den bisherigen Verfahren beteiligt.

I.6 Dr. K.H. Fechner, Gartenstraße 9, 50374 Erftstadt (Stellungnahme vom 16.08.2010)

Eine Benachrichtigung der betroffenen Grundstückseigentümer über Beteiligungsfristen im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gesetzlich nicht vorgesehen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bauleitplanes bzw. Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB). Danach hat die Information der Öffentlichkeit, zu der auch die betroffenen Grundstückseigentümer gehören, über die Beteiligung bzw. Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in ortsüblicher Weise zu erfolgen. In der Stadt Erftstadt erfolgen die ortsüblichen Bekanntmachungen bzw. Veröffentlichungen im Amtsblatt der Stadt Erftstadt. Darüber hinaus wird im Erftstadt-Anzeiger, welcher an sämtliche Haushalte in der Stadt Erftstadt verteilt wird, eine entsprechender Hinweis veröffentlicht.

Die Anregung bezüglich des Zufahrts- bzw. Wegerechts betrifft nicht die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118. Stellungnahmen sind ausschließlich zu den vorliegenden Plan- bzw. Änderungsinhalten (u.a. Verschiebung der Erschließungsstraße, geänderte Grundstückszuschnitte und überbaubare Grundstücksflächen) vorzutragen.

Im Übrigen entfaltet ein privates Zufahrts- bzw. Wegerecht - eine öffentlich rechtliche Baulast besteht nicht - keine Notwendigkeit zur öffentlich-rechtlichen Regelung. Das betreffende Flurstück 670 (bebautes Wohngrundstück Gartenstraße 9) ist über die Gartenstraße ausreichend erschlossen; eine zusätzliche Erschließungen zur L 163 (Köttinger Straße) ist daher für die städtebauliche Ordnung nicht erforderlich.

I.7 Deutsche Telekom Netzproduktion, Köln, (Stellungnahme vom 11.08.2010)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung entsprechend berücksichtigt.

I.8 Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner, Bismarckstraße 11-13, 50672 Köln, in rechtlicher Interessenvertretung für Grabsteinwerk Liblar GmbH, Köttlinger Straße 14, 50374 Erftstadt (Stellungnahme vom 30.08.2010)

Die vorgetragenen Bedenken, der Bebauungsplan verletze das Abwägungsgebot, sind unzutreffend.

Die Bedenken bzgl. der Führung der geplanten Erschließung über das Grundstück des Grabsteinwerks Liblar werden zurückgewiesen.

I.9 Rhein-Erft-Kreis, Der Landrat, Amt für Kreisplanung und Naturschutz, 50124 Bergheim (Stellungnahme vom 31.08.2010)

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

II. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 118, 1. Änderung, E. - Liblar, Köttlinger Straße, wird gemäß §§ 2 und 10 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung sowie i.V.m. § 86 Abs. 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW S.255) und §§ 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 I. beschlossenen Änderungen nebst zugehöriger Begründung als Satzung beschlossen.

Begründung:

Zu I.4:

Die Stellungnahmen des Landesbetriebs Straßen waren bereits Gegenstand der Abwägung im Bebauungsplanverfahren Nr. 118, Erftstadt-Liblar, Köttlinger Straße, mit folgendem Ergebnis:

Dem Hinweis bezüglich der Überprüfung von Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch den Verkehr auf der L 163 ist bereits im Planentwurf durch entsprechende Festsetzung von Lärmpegelbereichen, die passive Schallschutzmaßnahmen sicherstellt, entsprechend Rechnung getragen.

Der Hinweis, dass die Abstände gem. §§ 25 und 28 Straßen- und Wegegesetz NW zu beachten sind, ist im Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt.

Der Anregung bezüglich der Zulässigkeit von Außenwerbung innerhalb der 20 m entlang der L 163 wird durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises Rechnung getragen.

Der Hinweis bezüglich der Abstimmung des straßentechnischen Entwurfs mit dem Landesbetrieb Straßen NW wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

Der Anregung, dass bei der Neuanpflanzung von Bäumen ein Mindestabstand zum Rand des Verkehrsraumes von 4,50 m einzuhalten ist, ist bereits im Bebauungsplanentwurf entsprochen.

Der Hinweis, dass vor Anbindung des Plangebietes bzw. der Planstraße an die L163 der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes bzw. der Erschließungsstraße umgesetzt.

Der Hinweis bzgl. der Anbaubeschränkungszone von 40,0 m wird zur Kenntnis genommen. Bedenken gegen eine Bebauung in der Anbaubeschränkungszone sind nicht vorgetragen worden.

Zu I.8:

Die Bedenken hinsichtlich der Verletzung des Abwägungsgebotes sind unzutreffend. Sämtliche abwägungsrelevanten Tatbestände waren im bisherigen Verfahren Gegenstand des städtebaulichen Abwägungsprozesses. Insbesondere sind dabei die Belange des Grabsteinwerks Liblar intensiv eingestellt worden mit dem Ergebnis, dass die am jetzigen Standort ausgeübte bzw. genehmigte Nutzung mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Erfstadt nicht in Einklang gebracht werden kann.

Entsprechend dem Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) und der daraus abgeleiteten städtebaulichen Planzielsetzung ist das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe (Grabsteinwerk und Lagerhallen / Gebäude einer ehemaligen Spedition) werden somit überplant.

Das Grabsteinwerk Liblar besteht aus Werkstatt, Büro (Verkaufsraum), Ausstellungsfläche sowie Wohnhaus und Garagen. Ein solcher Gewerbebetrieb bzw. „Steinmetzbetrieb“ widerspricht dem Gebietscharakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ bzw. ist auch in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Wohngebiet grundsätzlich nicht verträglich. Die derzeit ausgeübten Arbeiten innerhalb des Werkgebäudes und auf der Freifläche vor der Halle sind mit einer heranrückenden Wohnbebauung somit nicht vereinbar. Die im östlichen Bereich des Betriebes unmittelbar angrenzende Wohnbebauung ist darüber hinaus bereits heute mit dem Betrieb nicht vereinbar. Nach dem „Abstandserlass“ (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutende Abstände) ist für einen steinverarbeitenden Betrieb ein Abstand von mindestens 100 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung einzuhalten.

Die Entwicklung eines Wohngebietes in diesem Bereich ist deshalb nur möglich bei einer Überplanung und Verlagerung des Betriebes; zumindest von Teilnutzungen (Werkhalle etc.). Das Bebauungskonzept sieht deshalb eine Überplanung der Gebäude mit den emittierenden Nutzungen (Werkstatt bzw. Steinbearbeitung) vor. Das Wohnhaus sowie Büro und Verkauf mit Ausstellung können am Standort verbleiben. Daher ist gem. § 1 Abs. 10 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt, dass Änderungen des bestehenden Betriebes bezüglich des Verkaufs von Grabsteinen und Grabsteineinfassungen allgemein zulässig sind. Im Rahmen einer angestrebten Betriebsverlagerung steht zur Errichtung einer neuen Werkhalle in ca. 175 m Entfernung im Nordwesten des Plangebietes und unmittelbar nördlich des Friedhofes ein städtisches Grundstück zu Verfügung. Die im Zusammenhang mit der Verlagerung entstehenden Kostenfragen werden im Rahmen des vom Rat der Stadt Erfstadt angeordneten Umlegungsverfahrens geregelt.

Insgesamt bietet die vorliegende Planung gegenüber der jetzigen Situation eine zukunftsorientierte und konfliktfreie Bestandssicherung und gewährleistet Planungssicherheit für den Betrieb, welcher bereits in der Vergangenheit mehrfach aufgrund seiner Lärmemissionen Gegenstand einschreitender behördlicher Maßnahmen war; das jetzige Betriebsgrundstück grenzt unmittelbar an bestehende Wohnbaugrundstücke (Zum Grünen Weg) an.

Die vorgetragenen Bedenken bezüglich des Eingriffs in das Eigentum - durch die geplante Erschließungsstraße - werden zurückgewiesen. Orientiert an den städtebaulichen Planungszielen berücksichtigt die vorliegende Planung weitestgehend die derzeitigen Nutzungsverhältnisse auf dem Grundstück.

Im Rahmen des eingeleiteten Umlegungsverfahrens gem. §§ 45 - 79 BauGB ist festgestellt worden, dass die bisher geplante Erschließung durch einen Gebäudeteil des „Grabsteinwerks Liblar“ führt, welches als Werkstattgebäude (Erdgeschoss) und Büro (Obergeschoss) genehmigt ist, jedoch heute - im Obergeschoss - nicht genehmigten bzw. nicht genehmigungsfähigen wohnbaulichen Zwecken dient. Von einer Überplanung eines „genehmigten Wohngebäudes“ kann daher nicht die Rede sein.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes kann gleichwohl den im Umlegungsverfahren vorgetragenen Bedenken des Eigentümers Rechnung getragen werden.

Im Entwurf der Änderung ist somit die Verschiebung der Erschließungsstraße im Bereich des Grabsteinwerkes um 4,50 m nach Osten vorgesehen, sodass die Gebäudeteile, die zurzeit wohnbaulich genutzt werden, erhalten bleiben. Die geplante Erschließungsstraße führt dann ausschließlich durch abgängige eingeschossige Gewerbegebäude. Die nördlich des Grabsteinwerkes im Verlauf der Erschließungsstraße festgesetzten öffentlichen Stellplätze werden auf die gegenüberliegende westliche Straßenseite gelegt. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes bleibt dabei unverändert. Lediglich bei den westlich und östlich der „verschobenen“ Erschließungsstraße liegenden Grundstücken ändern sich die Grundstückszuschnitte und die überbaubaren Grundstücksflächen.

Ein Verzicht auf die durchgehende, in Nord- Südrichtung führende, innere Erschließung bzw. die damit verbundene Anregung, die nördliche sowie südliche Bebauungsplangebietshälfte jeweils über eine separate Stichstraße zu erschließen, ist städtebaulich, erschließungstechnisch, sicherheitstechnisch (Erreichbarkeit in Notfällen) und ökonomisch nicht sinnvoll. Die im Bebauungsplan vorgesehene (Haupt)Erschließung ermöglicht eine wirtschaftlich sinnvolle beidseitige Bebauung bei gleichzeitiger Reduzierung der bisherigen Anbindungen an die anbaufreie Landesstraße. Zudem werden die durch das Baugebiet entstehenden Verkehrsbelastungen insgesamt gerechter verteilt.

Zu I.9:

Der Anregung, den nordöstlich des Plangebietes befindlichen „waldartigen“ 850 qm großen Bereich zu erhalten, kann nicht entsprochen werden.

Die Forderungen bzgl. der Kompensationsfläche sind nicht zutreffend. Bei der angesprochenen Fläche handelt es sich nicht um Ausgleichsflächen.

Der Hinweis, der 850 qm große Gehölzbereich im Nordosten des Plangebietes sei Wald im Sinne des Landesforstgesetzes, für die bei der Beseitigung eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich, wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei nicht um Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes in Verbindung mit dem Landesforstgesetz.

Der Anregung, die erhaltenswerten Gehölze, insbesondere die Baum-Strauchhecken an den Grundstücksgrenzen der bisher nicht gärtnerisch genutzten Grundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB als zu erhalten festzusetzen, wird nicht entsprochen.

Der Anregung, den erhaltenswerten Baumbestand, der dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegt, gem. § 9 (1) Nr. 25 b) festzusetzen, wird nicht entsprochen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung gewährleisten einen ausreichenden Schutz.

Der Anregung, den nicht vermeidbaren Verlust von Bäumen und Sträuchern entweder im Plangebiet durch entsprechende Pflanzfestsetzungen heimischer Gehölze oder außerhalb des Plangebietes auszugleichen, kann nicht entsprochen werden.

Bei dem im Nordosten des Plangebietes gelegenen Gehölzbestand handelt es sich um keine Kompensationsfläche. Diese Fläche ist im seit 10.07.1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55 A, 1. Änderung E. – Liblar, Klosengartenstraße, insgesamt als Gewerbegebiet dargestellt. Ein Drittel diese Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 55 A, 1. Änderung, darüber hinaus mit der überlagernden Festsetzung: Anpflanzung und Lärmschutzwall (textliche Festsetzung) belegt; diese Festsetzung ist seinerzeit im Rahmen der ausnahmsweise Zulässigkeit: Spedition zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung entstanden. Eine Verpflichtung nach § 19 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG besteht somit nicht.

Die vorhandenen Gehölze in den rückwärtigen Grundstücksteilen, in den künftigen Gärten bzw. entlang vorhandener Grundstücksgrenzen unterliegen wie bisher der Baumschutzsatzung. Ein weitgehender Erhalt dieser Gehölze würde eine angemessene Nutzung der Gärten unverhältnismäßig einschränken und die geplanten Wohngebäude ggf. verschatten. Erfahrungsgemäß werden auch die zukünftigen Nutzer bestrebt sein, evtl. vorhandene Hecken,

Bäume oder Sträucher an den hinteren Grundstücksgrenzen zu erhalten bzw. zu ersetzen, um ihren Garten den Blicken der Nachbarn zu entziehen.

Der Anregung, den nicht vermeidbaren Verlust von Bäumen und Sträuchern entweder im Plangebiet durch entsprechende Pflanzfestsetzungen heimischer Gehölze oder außerhalb des Plangebietes auszugleichen, kann nicht entsprochen werden. Die Stadt Erfstadt hat die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB im Vorfeld sorgfältig geprüft und setzt dieses planungsrechtliche Instrumentarium zur Verfahrensbeschleunigung im Interesse ihrer Bürgerinnen und Bürger ein.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Innenentwicklung an einer zentralen Stelle im Siedlungsschwerpunkt Liblar handelt (Baulückenschließung, Nachverdichtung) und Ausschlussgründe nicht vorliegen, hat sich die Stadt Erfstadt entschieden, die Beschleunigungsmöglichkeiten des § 13a BauGB auch im Interesse einer angemessenen Würdigung privater und wirtschaftlicher Belange zu nutzen. Der zitierte § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB gibt lediglich Hinweise zur sachgerechten Abwägung. Hier wird noch einmal das Gewicht der genannten Belange bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung verdeutlicht.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Kompensationsmaßnahmen. Der Paragraph 13a BauGB verzichtet ausdrücklich auf Ausgleichsmaßnahmen. Ein Ermessensspielraum besteht nicht.

Unabhängig davon ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze bzw. der Köttinger Straße eine 4 bis 5m breite „Öffentliche Grünfläche“ und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein 4 m breiter Gehölzstreifen als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. In der Grünfläche an der Köttinger Straße ist eine straßenbegleitende Baumreihe mit Winterlinden (*Tilia Cordata*) zu pflanzen und die Grünfläche im Norden ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Zu II.:

Der Rat der Stadt Erfstadt hat am 25.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118, 1. Änderung, Erfstadt - Liblar, Köttinger Straße, beschlossen. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.08.2010 bis einschließlich 01.09.2010 statt.

Damit das Umlegungsverfahren fortgeführt und die städtebaulichen Planungen baulich umgesetzt werden können, sollte die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 118, Erfstadt - Liblar, Köttinger Straße, in der Form der Beschlussfassung zu I. als Satzung beschlossen werden.

(Dr. Rips)

Anlagen:

- Anlageplan
- Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit