

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 61. 21-20 / 152

öffentlich

V 54/2013

Amt: - 61 -

BeschlAusf.: - - 61 - -

Datum: 25.01.2013

gez. Wirtz				28.02.2013
Amtsleiter	RPA	- 20 -	BM / Dezernent	Datum Freigabe -100-

Beratungsfolge

Termin

Bemerkungen

Ausschuss für Stadtentwicklung	14.02.2013	beschließend
Rat	12.03.2013	beschließend

Bebauungsplan Nr. 152, E. - Liblar, Brühler Straße

Betrifft: **I. Beschluss über die Teilung**

II. Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den

Beschlussentwurf:

I. Gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung wird beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 entsprechend dem Anlageplan zu teilen. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses. Die Bauleitpläne erhalten die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 152A und 152B, Erftstadt - Liblar, Brühler Straße.

II. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des vorgestellten städtebaulichen Konzepts die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 (Bürgerversammlung) durchzuführen und gemeinsam mit dem beauftragten Planungsbüro einen Bebauungsplanvorentwurf für das Bebauungsplangebiet Nr. 152A vorzubereiten.

Begründung:

Der Rat der Stadt Erftstadt hat am 12.06.2012 für das ehemalige Betriebsgelände der Firma Zervos beschlossen, einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen. Mit diesem Bauleitplan sollte im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein Wohnprojekt für Mehrgenerationen-Wohnen des Vereins „ALTERnatives Wohnen Erftstadt“ realisiert werden. Es war u.a. geplant, barrierefreie Wohnungen über drei Geschosse sowie Gemeinschaftseinrichtungen „unter einem Dach“ zu errichten. Darüber hinaus war im mittleren und südlichen Teil des Plangebietes eine Einfamilienhausbebauung in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen.

Bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes hat sich herausgestellt, dass bei Beibehaltung der angrenzenden Nutzung Ville-Express (Innen- und Außengastronomie mit insgesamt 450 genehmigten Sitzplätzen), den dazugehörigen Parkplätzen und unter Berücksichtigung des Reisemobilstellplatzes und der Holzhandlung/Schreinerei Preiter aufwendige Schallschutzmaßnahmen, insbesondere bei einer dreigeschossigen Bebauung im Nord- und Südosten des Plangebiets erforderlich sind.

Die Anordnung der Bebauung und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Nord- und Südosten des Plangebietes hängen im wesentlichen von der Nutzung und den Betriebszeiten nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) des Ville-Express ab. Da der Pachtvertrag mit dem Betreiber zum 31.12.2015 ausläuft, wurde bezüglich der weiteren Nutzung vom Ausschuss für Stadtentwicklung am 22.11.2012 folgender Beschluss gefasst:

„Vorbehaltlich einer weiteren Prüfung erklärt sich die Stadt grundsätzlich bereit, mit einem neuen Betreiber einen langfristigen Pachtvertrag über das Gelände abzuschließen, wenn bis zum 30.06.2013 ein schlüssiges Konzept für den Betrieb der Einrichtung, einschließlich der erforderlichen Investitionen in die Infrastruktur, vorgelegt wird.“

Damit sich das Projekt „Mehrgenerationen Wohnen“ nicht weiter verzögert, haben sich der Grundstückseigentümer und der Verein „ALTERnatives Wohnen“ daraufhin verständigt, das Bauvorhaben nunmehr im südwestlichen Planbereich zu realisieren. Dadurch besteht die planungsrechtliche Notwendigkeit, das Plangebiet in zwei Bebauungsplanabschnitte (BP 152A und 152B) zu teilen und den südwestlichen Teil (BP 152A) - unabhängig von den weiteren Planungen des Ville-Express und des Schallschutzes im nordöstlichen Planbereich - fortzuführen. Die Erschließung des südwestlichen Baugebiets erfolgt vorübergehend (bis zur Realisierung des BP 152B) von der Brühler Straße. Langfristig soll die Hauptzufahrt von der Max-Planck-Straße erfolgen und die Zufahrt zur Brühler Straße nur noch untergeordnete Bedeutung haben.

Das vom Grundstückseigentümer beauftragte Stadtplanungsbüro hat den bisherigen städtebaulichen Entwurf auf der Grundlage der geänderten Vorgaben überarbeitet (s. Anlagen), wobei an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze noch Änderungen durch notwendige Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden können.

In Vertretung

(Erner)