

# **Stadt Erfstadt**

## **Bebauungsplan Nr. 152, Erfstadt - Liblar, Brühler Straße, Teil A**

### **1. Allgemeines**

Der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Liblar, Flur 12, Flurstücke Nr. 81, 458 und 459 hat die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes für das Gelände des ehemaligen Bauhofs Zervos im Bereich Carl-Schurz-Straße / Brühler Straße beantragt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Erfstadt hat am 12.06.2012, über die Planungsabsichten beraten und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152, Erfstadt-Liblar, Brühler Straße, nach den Vorschriften des § 13a BauGB, beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Im Gebiet soll u.a. ein Wohnprojekt für ältere Menschen des Vereins ALTERnatives Wohnen Erfstadt realisiert werden.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Gelände des Ville-Express, ein Restaurant mit Biergarten für bis zu 300 Personen an. Aufgrund dieser bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzung sind für den nordöstlichen Bereich erhebliche Überschreitungen der Geräuschemissionen (Lärm), insbesondere in der Nachtzeit zu erwarten.

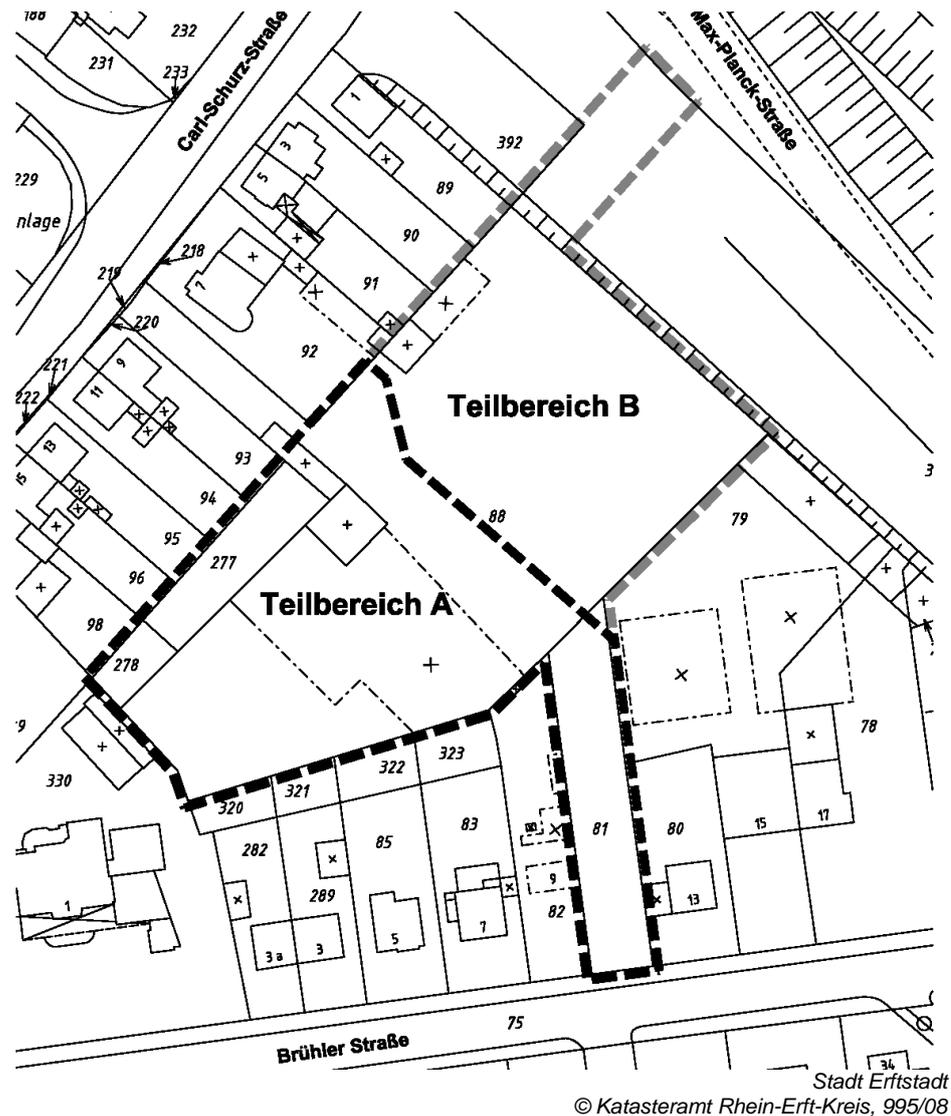
Da zur Zeit über eine Nachnutzung des Ville-Express diskutiert wird, wird eine Aufspaltung des Plangebietes in den Teilbereich A und B angestrebt, um insbesondere das Wohnprojekt für ältere Menschen zeitnah realisieren zu können.

### **2. Planungsvorgaben**

#### **2.1 Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Liblar, südwestlich der Max-Planck-Straße. Das Gelände grenzt an das Gelände des Ville-Express, ein Zugrestaurant mit Außenbengastronomie. Im Eckbereich Max-Planck-Straße / Carl-Schurz-Straße befindet sich ein Wohnmobilstellplatz. Der Teilbereich A umfasst einschließlich der geplanten Anbindung an die Brühler Straße 4.180 qm. Insgesamt umfasst das Gebiet ca. 7.500 qm.

Im Weiteren ist das Gebiet im Wesentlichen von Wohnbebauung umgeben. Im Osten grenzt das Gebiet an die Holzhandlung Preiter.



## 2.2 Vorhandenes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erfstadt stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar.

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für den Bereich nicht. Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan Nr. 96 „Am Vogelsang“ an, der das Gelände des Ville-Express als - **Bahnanlage** - festsetzt. Der Wohnmobilparkplatz (1. Änderung) ist als Sondergebiet „Servicestation Wohnmobile“ festgesetzt.

## 2.3 Verfahren

Das Verfahren kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,

2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m<sup>2</sup>),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen,
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die vorliegende Planung erfordert gem. § 13a Abs. 1 BauGB keine Vorprüfung des Einzelfalls, da die Größe der Grundfläche bzw. die zukünftig versiegelte Fläche den Schwellenwert von 20.000 qm bei weitem nicht erreicht.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB angewendet werden.

Eine Umweltprüfung ist nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich. Eingriffe die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind gelten nach den Bestimmungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange untersucht werden.

### **3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 152, Teil A**

Das Betriebsgeschehen innerhalb des Plangebietes wurde bereits Mitte der 1990er Jahre aufgegeben. Inzwischen sind die meisten Gebäude zurückgebaut worden.

Bereits 2004 wurde ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahren zur Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes und Einfamilienhäusern gestellt und der Beschluss zur Aufstellung eines Vorhabensbezogenen Bebauung gefasst. Dieses Verfahren wurde dann aber nicht weiter verfolgt.

Inzwischen wird von Seiten des Eigentümers der Fläche eine neue Konzeption geprüft, die unter Punkt 4 beschrieben wird.

### **4. Städtebauliches Konzept**

Die Erschließung des Teilbereiches A ist über das Flurstück Nr. 81 zur Brühler Straße im Süden geplant über welches bereits heute eine Zufahrt vorhanden ist.

Im südwestlichen Bereich ist ein Wohnprojekt des Vereins ALTERnatives Wohnen Erfstadt geplant. Es sollen barrierefreie Wohnungen in verschiedenen Größenordnungen sowie Gemeinschaftseinrichtungen unter einem Dach angeboten werden. Das Gebäude soll mit 2 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss oder alternativ mit einem ausgebauten Dach realisiert werden. An der geplanten Erschließungsstraße ist zudem eine Zeile mit Hausgruppen geplant.

Da zunächst die zusätzliche Anbindung (Teilbereich B) nicht realisiert wird, sieht der Entwurf eine Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge vor. Für den Teilbereich B ist neben einer Bauzeile entlang der Zufahrt zur Max-Planck-Straße ein Stichweg vorgesehen, der eine Südostausrichtung der Grundstücke ermöglicht.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen, bzw. werden zugeordnet.

Entlang der Nordwestgrenze des Plangebietes, zur vorhandenen Bebauung Carl-Schurz-Straße, ist ein Grünstreifen geplant.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist zur Brühler Straße geplant.

## **5. Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Es ist vorgesehen, das Gebiet (Teilbereich 1) als allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen.

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 festgesetzt.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird für den Teilbereich eine zweigeschossige Bebauung (zuzüglich Dachausbau / Staffel) festgesetzt.

Die geplanten Erschließungsanlagen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Boden bzw. Altlasten**

Der Rückbau der Betriebsgebäude wurde gutachterlich begleitet. Vorhandene festgestellte Kontaminationen, die lokal sehr begrenzt waren, wurden ausgehoben und sachgerecht entsorgt. Entsprechende Nachweise liegen vor. Eventuell erforderliche weitere Untersuchungen erfolgen im weiteren Verfahren.

### **6.2 Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Belange, werden soweit aufgrund der vorhandenen Strukturen überhaupt betroffen, im weiteren Verfahren untersucht.

Aufgestellt: 29. Januar 2013

Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath  
Euskirchen