

Stadt Erfstadt

Bebauungsplan Nr.15D
Erfstadt-Liblar,
ehem. Musikschule

- Begründung -

(Stand: August 2015)

Inhaltsübersicht

- 1. Ausgangslage und Planverfahren**
- 2. Planungszielsetzungen**
- 3. Plangebietsbeschreibung**
- 4. Planungsvorgaben**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Ruhender Verkehr**
- 7. Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise
 - 7.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
 - 7.5 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW)**
 - 8.1 Bodenbefestigung
- 9. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB**
 - 9.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind
- 10. Umweltbelange**
 - 10.1 Biotopstruktur
 - 10.2 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 10.3 Artenschutz
 - 10.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 11. Belange der Wasserwirtschaft**
- 12. Belange der Bodendenkmalpflege**
- 13. Belange der Kampfmittelbeseitigung**
- 14. Bodenordnung, Durchführungskosten**

1. Ausgangslage und Planverfahren

Der Beschluss des Rates der Stadt Erfstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15D, Erfstadt-Liblar, ehem. Musikschule, erfolgte am 17.03.2015. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 04.05.2015 bis 01.06.2015 statt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Versammlung am 20.05.2015 durchgeführt.

Maßgeblich für die Abwicklung des Verfahrens ist das Baugesetzbuch in der zuletzt gültigen Fassung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) dient der Weiterentwicklung bzw. Innenentwicklung der Ortslage Liblar und wird deshalb als „BP der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB durch- bzw. fortgeführt.

Bei Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dienen und die die städtebaulichen Grundzüge nicht verändern, kann der BP im beschleunigten Verfahren gem. §13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Neben dem Verzicht auf die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB kann darüber hinaus bei einem „BP der Innenentwicklung“ auf die Durchführung der Umweltprüfung und der Ausgleichsregelung verzichtet werden, wenn die zu berücksichtigende festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Grenze von 20.000 qm nicht übersteigt, was bei diesem Vorhaben der Fall ist.

2. Planungszielsetzungen

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 15B, Erfstadt-Liblar, Jugendkulturhalle durch den Bebauungsplan Nr. 15D, Erfstadt-Liblar, ehemalige Musikschule sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnbebauung mit Geschosswohnungen in Liblar geschaffen werden. Nach dem Umzug der Musikschule in einen Neubau im Zentrum von Liblar ist eine Umnutzung des unter Denkmalschutz stehenden Hauptgebäudes zu Wohnzwecken vorgesehen. Zudem soll westlich angrenzend an den Altbau im Bereich des baufälligen Anbaus der Musikschule ein dreigeschossiger Neubau entstehen, der sich von der Höhe dem Altbau unterordnet und in der Gestaltung einen modernen Kontrast setzt.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich an der Kreuzung Heidebrochstraße/Schlunkweg unweit des Bahnhofs in Erfstadt-Liblar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 44, Gemarkung Liblar, Flur 14.

Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist dem Anlageplan zu entnehmen.

Den Planbereich umgibt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15, Erfstadt-Liblar, Donatusstraße. Dieser sieht in der Umgebung des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 1- bzw. 2-geschossiger Bebauung vor.

Auf dem Plangebiet befindet sich die mitsamt der Außenanlagen wie Schulhof, Mauern etc. unter Denkmalschutz stehende ehemalige Musikschule der Stadt Erfstadt. Der westlich gelegene Anbau ist baufällig und wird aus der Denkmalliste gelöscht.

4. Planungsvorgaben

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfstadt wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf, Musikschule dargestellt.

Die vorgesehene Planung entspricht somit nicht dem FNP. Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung gem. §13a BauGB handelt, kann gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB der FNP nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst werden, es muss kein paralleles FNP-Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 15B, Erfstadt-Liblar, Jugendkulturhalle, setzt derzeit eine Fläche für den Gemeinbedarf fest, die Zweckbindung liegt im Bereich der Bestandsbauten bei „pädagogische (Musikschule und Volkshochschule) und soziale Einrichtungen und Vorhaben“ sowie in einem nördlich angrenzenden, bislang unbebauten Bereich mit der Zweckbindung „Jugendfreizeiteinrichtungen und jugendkulturelle Vorhaben“.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets durchzieht die tektonische Störung „Erftsprung“ das Grundstück, wodurch diese Flächen nicht bebaut werden können. Das bestehende Schulgebäude mit dem westlich anschließenden Anbau steht mit umgebendem Freiraum (Schulhöfe) seit März 2006 unter Denkmalschutz. Zudem sind im Bestandsbebauungsplan 12 vorhandene Großbäume mit einer Erhaltungsbindung belegt.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und die Anbindung an die zentrale Wasserversorgung ist sichergestellt, da das Plangebiet bereits bebaut ist.

Die Entsorgung von Oberflächen- und Brauchwasser erfolgt über ein Mischsystem.

Die versiegelte Fläche entspricht durch die vorgesehene Planung in etwa derselben überbaubaren Fläche, wie sie bereits der Bebauungsplan Nr. 15B für dieses Grundstück vorsieht.

6. Ruhender Verkehr

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf den bestehenden Schulhofflächen untergebracht. Diese Flächen werden aktuell bereits als Parkplatz genutzt. Öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum der angrenzenden Straßen in ausreichender Anzahl vorhanden.

7. Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

7.1 Art der Baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt. Damit wird das dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende Vorhaben eindeutig definiert und der Zielsetzung gefolgt, die Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnungsbau in Liblar zu schaffen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zum einen soll das Plangebiet vor allem zu Wohnzwecken entwickelt werden, zum anderen sind diese Nutzungen sehr flächenintensiv (Gartenbaubetriebe) bzw. nicht verträglich mit der Wohnnutzung (Tankstellen).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Sinne einer sparsamen Flächennutzung, zur Integration in die umgebene Wohnbebauung und zur weitgehenden Erhaltung der vorhandenen parkartig durchgrüneten Grundstücksflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in Verbindung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Die GRZ kann durch die bereits vorhandenen Stellplatzflächen und Zufahrten sowie für Fußwege auf dem Gartengelände um maximal 50 % überschritten werden.

Geschossigkeit, Höhe

Es werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verschiedene Gebäudehöhen festgesetzt, um den Umgebungsschutz des Denkmals zu wahren und dem Nachbarschutz Rechnung zu tragen. Die max. Gebäudehöhe von 135,10m Normalhöhennull (NHN) des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN92) für einen Teilbereich des geplanten Anbaus befindet sich ca. 3,80m unterhalb der Firsthöhe des alten Schulhauptgebäudes.

Dadurch und durch die Tatsache, dass das Geländenniveau im Bereich des geplanten Neubaus etwa 2m unterhalb des Niveaus des Altbaus liegt, ordnet

sich der Neubau der bestehenden Bebauung auch in Bezug auf den Denkmalschutz unter. Die daran äußerlich anschließenden maximalen Gebäudehöhen liegen etwa um die Höhe eines Geschosses darunter (132,60m NHN), so dass der Eindruck eines dreigeschossigen Baukörpers mit zurückgesetztem Staffelgeschoss entsteht.

Die zulässigen Gebäudehöhen im Bereich des Altbaus entsprechen den First- und Traufhöhen des unter Denkmalschutz stehenden Bestandes.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche - begrenzt durch Baugrenzen - ist an die vom Stadtrat beschlossene Planung des Städtebaulichen Entwurfs angepasst, welche einen einzelnen langgezogenen Baukörper parallel zum ehemaligen Musikschulgebäude, das Musikschulgebäude selbst und einen Zwischentrakt für Aufzüge und Treppen vorsieht. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in Teilflächen untergliedert, für die jeweils eigene Höhenfestsetzungen gelten.

Entlang der westlichen Gebäudeabschlusswand des Neubaus ist der Anbau von Balkonen im 1. und 2. OG geplant. Um den Standort des Gebäudes durch Festsetzung der überbaubaren Fläche genau definieren zu können, ist eine Erweiterung der Baugrenze zu Gunsten der Balkone nicht erfolgt. Der Bebauungsplan erlaubt stattdessen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) ausnahmsweise die Überschreitung der Baugrenze durch bis zu 1,50 m tiefe Balkone auf einer Gesamtlänge von bis zu 50% der Gebäudelänge je Geschoss.

Aufgrund der vorgegebenen Rahmenbedingungen bezüglich der das Grundstück durchziehenden tektonischen Störungszone ist die überbaubare Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße relativ klein.

7.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, Rampenanlage

Aufgrund des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes inklusive der ehemaligen Schulhofflächen und der das Gelände durchziehenden tektonischen Störung „Erftsprung“ sind Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen in diesen Bereichen nicht zulässig. Hier sind wie auf dem übrigen Grundstück nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten zulässig. Eine entsprechende Festsetzung ist im Plan enthalten.

Zur Sicherung der barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen ist es erforderlich eine Rampenanlage zu errichten. Der Standort ist nördlich des denkmalgeschützten ehemaligen Gebäudes der Musikschule geplant. Die überbaubare Fläche umfasst aus denkmalrechtlichen Gründen in diesem Bereich ausschließlich die Grundfläche dieses Gebäude, so dass der Standort für die Errichtung der Rampenanlage außerhalb dieser überbaubaren Fläche gesondert festgesetzt wird.

7.5 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Nach Angabe der RWE Power AG wird das Grundstück von der tektonischen Störung „Erftsprung“ gekreuzt. Der Bereich der Störung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die betreffende Fläche ist im Bebauungsplan festgesetzt.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW))

8.1 Bodenbefestigung

Um die weitere Versiegelung des Plangebietes so gering wie möglich zu halten, sind wasserdurchlässige Materialien für Bodenbefestigungen auf privaten Flächen zu verwenden.

9. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

9.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind

Nach Angabe der RWE Power AG wird das Grundstück von der tektonischen Störung „Erftsprung“ gekreuzt. Der Bereich der Störung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Beschaffenheit des anstehenden Baugrundes außerhalb der gekennzeichneten tektonischen Störung ist insbesondere im Hinblick auf die Eignung als Baugrund sehr differenziert zu betrachten. Zur Vermeidung von Setzungsschäden an Neubauten sind bauliche Anlagen so zu gründen, dass ihre Standsicherheit durch die Beschaffenheit des Baugrundes und durch das Grundwasser nicht beeinträchtigt wird. Eine intensive Baugrunderkundung gem. DIN 1054 ist zwingende Voraussetzung für eine sorgfältige Gründungsplanung für neue Baukörper. Aus diesem Grund ist im BP eine entsprechende textliche Kennzeichnung als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind“ aufgenommen.

10. Umweltbelange

10.1 Biotopstruktur

Auf den beiden historischen Schulhofflächen befinden sich ortsprägende Winterlinden; auf dem nördlichen Schulhof zwei, auf dem südlichen Schulhof drei. Westlich der Zuwegung vom Schlunkweg befinden sich zwei weitere erhaltenswerte Winterlinden. In deren Verlängerung nach Westen stehen drei Ahornbäume. Diese Bäume sind ortsprägend und aufgrund ihrer Dimension schützens- und erhaltenswert. Sie sind als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Grünstreifen zwischen der Zuwegung vom Schlunkweg und der westlichen Mauer des südlichen Schulhofes befinden sich (von Süd nach Nord) ein

Walnussbaum, Nadelgehölze, eine Eiche, ein Holunder und eine Eibe. Die Walnuss und die Eiche sind erhaltenswert und dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Entlang der Mauer des nördlichen Schulhofes befindet sich ein Gehölzbestand bestehend aus mehreren Traubenkirschen, Gemeinen Eschen und Vogelkirschen (von West nach Ost), der zum Teil durch das Baufenster überdeckt wird und bei einer Bebauung teilweise verloren geht. Da dieser Gehölzbestand noch jung ist, stellt dies keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Für weitere außerhalb des Baufensters befindliche nicht festgesetzte Bäume u.a. Spitzahorn und Winterlinde findet die Baumschutzsatzung der Stadt Erfstadt Anwendung.

10.2 Umweltprüfung und Umweltbericht

In einem beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden, wenn erstens die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und zweitens keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Dies ist im vorliegenden Verfahren der Fall: Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine durch Verkehr und Musikschulnutzung stark anthropogen gestörte, innerörtliche Fläche. Die geplante zusätzliche Bebauung des Areals bzw. der Umbau der alten Musikschule wird keine erheblich negativen Beeinträchtigungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, das Orts- und Landschaftsbild sowie anderer Schutzgüter erzeugen. Die randlichen Gehölzstrukturen werden von der Planung nicht berührt bzw. werden durch Festsetzungen im Plan zusätzlich geschützt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind somit als nicht oder wenig erheblich einzustufen.

10.3 Artenschutz

Bei Erstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfen. Die betroffene Änderungsfläche wurde im Rahmen zweier Begehungen im Sommer 2015 durch eine fachkundige Person faunistisch begutachtet. Es wurden keine planungsrelevanten Arten festgestellt und es gab auch keinerlei Hinweise für das Vorkommen dieser Arten. Das Plangebiet weist aufgrund der bestehenden Biotopausstattung, der für Fledermäuse und Gebäudebrüter nicht geeigneten Dachlandschaft und des vorhandenen hohen Störungseinflusses durch Verkehr und Musikschulbetrieb keine besondere Eignung auf, um planungsrelevanten Arten bedeutsame Lebensräume zu bieten. Artenschutzrechtliche

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch die geplanten Um- und Anbauten voraussichtlich nicht berührt.

10.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Da es sich bei den auf den asphaltierten Schulhöfen stehenden fünf Winterlinden, als auch den beiden auf der Rasenfläche, westlich der vorhandenen Zuwegung vom Schlunkweg stehenden Winterlinden und den in der Verlängerung nach Westen stehenden drei Ahornbäumen um ortsprägende sowie schützens- und erhaltenswerte Bäume handelt, sind diese im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Bei einer außerhalb der ehemaligen Schulhöfe möglichen Parkplatzplanung müssen diese somit in die Planung integriert werden.

Im Grünstreifen zwischen der vorhandenen Zufahrt vom Schlunkweg und dem südlichen Parkplatz befinden sich ein noch relativ junger Walnussbaum und eine Eiche, die erhaltenswert und aus diesem Grund entsprechend festgesetzt sind.

11. Belange der Wasserwirtschaft

Nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Plangebiet im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Ein entsprechender Hinweis ist im Plan enthalten.

12. Belange der Bodendenkmalpflege

Nach Aussage des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind konkrete Aussagen dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzgesetzes kommen kann, auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen, nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege verweist auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) und bittet sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf die gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.

Im Plan ist deshalb ein Hinweis enthalten, nachdem beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhof 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 90390 unverzüglich zu informieren ist.

13. Belange der Kampfmittelbeseitigung

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist darauf hin, dass die Auswertung der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder im Umfeld des Plangebiets Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ergibt.

Da sich jedoch im unmittelbaren Bereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, bestehen aus Sicht des

Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine Bedenken gegen die Durchführung der in Rede stehenden Maßnahme. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Im Plan ist deshalb ein Hinweis enthalten, dass bei Kampfmittelfunden während der Erd- und Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen sind.

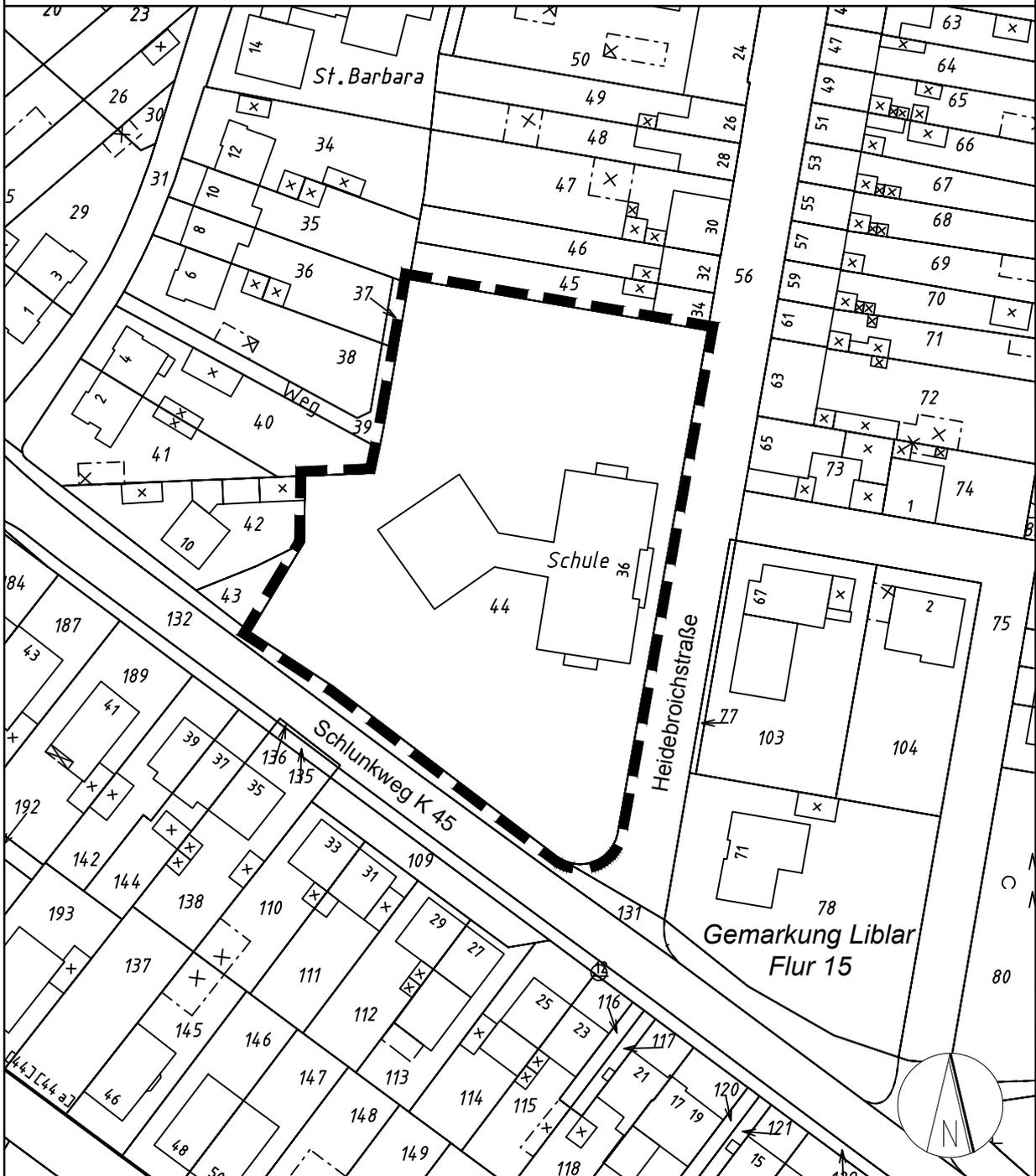
Sollten in dem in Rede stehenden Bereich Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

14. Bodenordnung, Durchführungskosten

Bodenordnende Maßnahmen gem. Baugesetzbuch (BauGB) sind nicht erforderlich; sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im städtischen Eigentum. Die mit der Durchführung verbundenen Kosten werden von der Stadt Erfstadt getragen.

Der Bebauungsplan Nr. 15D, Erfstadt - Liblar, ehemalige Musikschule, hat mit dieser Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom.....bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

DER BÜRGERMEISTER
Im Auftrag



ANLAGEPLAN

Bebauungsplan Nr. 15D, Erfstadt-Liblar, ehemalige Musikschule

Umwelt- und Planungsamt

Erfstadt,

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW

© Katasteramt Rhein-Erft-Kreis, mit Stand vom Januar 2015

Maßstab: 1 : 1:000