

Bebauungsplan Nr. 152 Erftstadt-Liblar „Brühler Straße“

Begründung

(Bebauungsplan gem. § 13a BauGB)

Stand: Satzungsbeschluss

Inhalt

1.0	Vorbemerkung.....	2
1.1	Ausgangslage, Verfahren	2
1.2	Planvorgaben	3
1.2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2.2	Regionalplan	4
1.2.3	Flächennutzungsplan	4
1.2.4	Bebauungspläne.....	5
1.2.5	Bestandssituation	5
2.0	Anlass und Ziel der Planung	5
3.0	Städtebauliches Konzept.....	5
4.0	Inhalte des Bebauungsplanes	6
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	6
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	7
4.4	Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)	7
4.5	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	7
4.6	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) und Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	7
4.7	Ver- und Entsorgung, technische und soziale Infrastruktur.....	8
4.8	Bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2, Satz1 Nr. 2 BauGB	8
4.9	Gestaltung	8
5.0	Auswirkungen der Planung	9
5.1	Städtebauliche Auswirkungen	9
5.2	Umweltauswirkungen	9
5.2.1	Umweltbericht, Eingriff / Ausgleich.....	9
5.2.2	Artenschutzrechtliche Belange	9
5.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Altlasten).....	9
5.3	Verkehrliche Auswirkungen	10
5.4	Belange der Wasserwirtschaft.....	10
5.5	Sonstige relevante Umweltbelange.....	10
6.0	Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen.....	10
6.1	Kennzeichnung.....	10
6.1.1	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).....	10
6.1.2	Erdbebenzone (§ 9 (5) BauGB).....	10
6.2	Hinweise	11
6.2.1	Wasserschutzzone.....	11
6.2.2	Kampfmittelbeseitigung	11
6.2.3	Bodendenkmalpflege.....	11
6.2.4	Bergbau	11
6.2.5	Artenschutz	11
6.3	Empfehlungen	12

1.0 Vorbemerkung

1.1 Ausgangslage, Verfahren

Bereits im Jahr 2012 (12.06.2012) wurde ein erster Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 152 „Brühler Straße“ gefasst. Anlass war der Antrag des Eigentümers der Grundstücke Gemarkung Liblar, Flur 12, Flurstücke Nr. 81, 458, 459, 460, 461 und 278 für das Gelände des ehemaligen Bauhofs Zervos.

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

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. Das Verfahren wurde daher zunächst nicht fortgesetzt.

Da der Pachtvertrag des Ville-Express zum 31.12.2015 ausgelaufen ist und keine Fortführung der gastronomischen Nutzung beabsichtigt ist, soll die Fläche, auf der Lok und Wagons stehen, ebenso wie das Betriebsgelände der Firma Preiter, der Fläche zur geplanten baulichen Nutzbarmachung zu Wohnzwecken zugeführt werden. Von Seiten der Firma Preiter wurde angekündigt, den Betrieb des Holzfachmarktes mittelfristig nicht weiterzuführen.

Von Seiten der Verwaltung wurde ein städtebaulicher Entwurf auf Grundlage des neuen erweiterten Geltungsbereichs erarbeitet.

Ziel der Planung ist es, den Bereich zu erschließen und auf Grundlage der Gesamtkonzeption eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern zu realisieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nördlich der Brühler Straße und westlich der Max-Planck-Straße geschaffen werden. Somit wird die Entwicklung von neuen Wohnformen durch eine gebietsverträgliche, am Bestand orientierte Verdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur gesichert.

Am 29.09.2015 hat der Rat der Stadt Erfstadt, auf dieser Grundlage, die Fortführung und Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 152, Erfstadt-Liblar „Brühler Straße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 152 „Brühler Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird somit abgesehen.

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 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²),
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 (1) BauGB keine Vorprüfung des Einzelfalls, da die Größe der Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 qm nicht übersteigt. Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB angewendet werden.

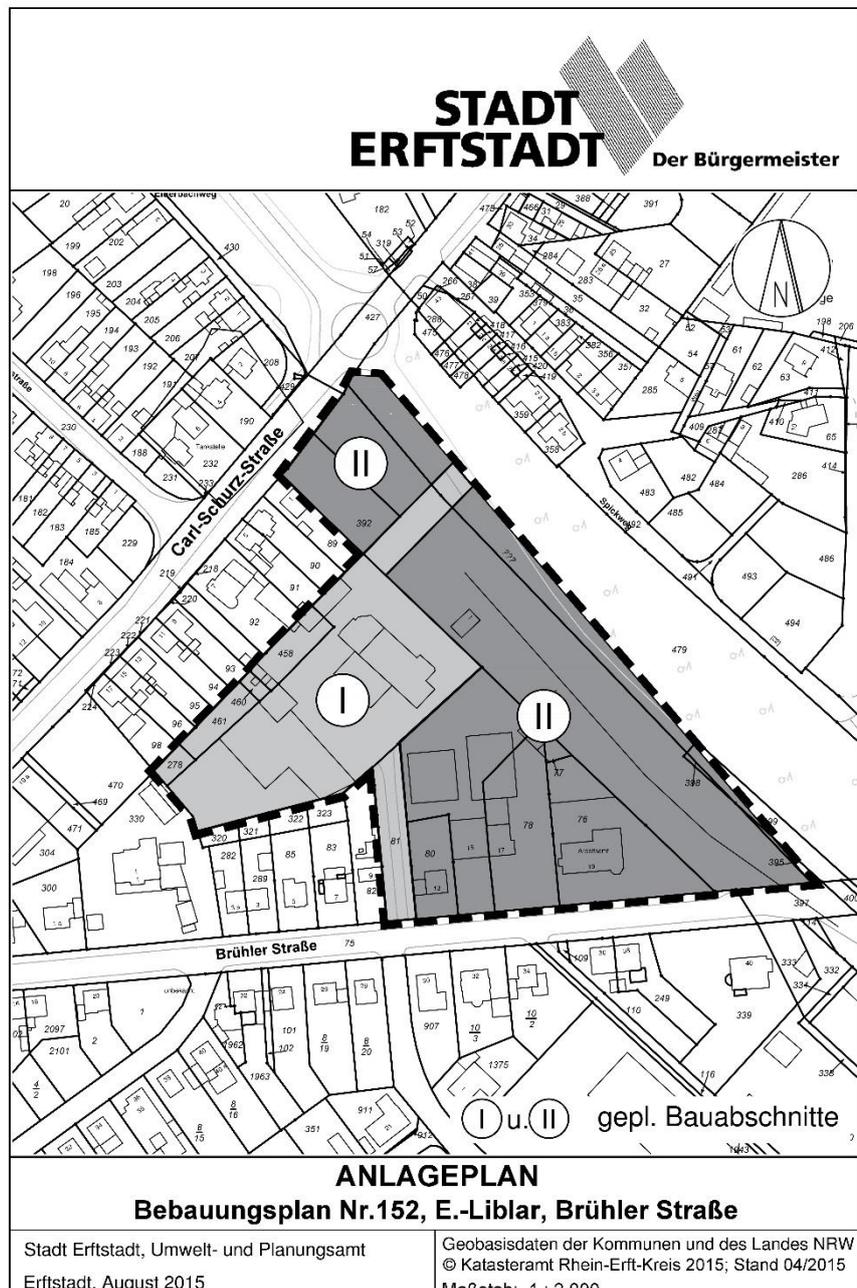
1.2 Planvorgaben

1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152, Ertfstadt-Liblar „Brühler Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 2,19 ha. Er wird im Norden durch bestehende Bebauung und die Carl-Schurz-Straße, im Süden durch bestehende Bebauung und die Brühler Straße und im Osten durch die Max-Planck-Straße begrenzt. Das Plangebiet liegt zentrurnah innerhalb der Ortslage Liblar.

Konkret umfasst der Plangeltungsbereich die Grundstücke Gemarkung Liblar, Flur 12, Nr. 278, 458 (teilweise), 459, 460, 461, 392, 394, 395, 398, 76, 77, 78, 79, 80 und 81.

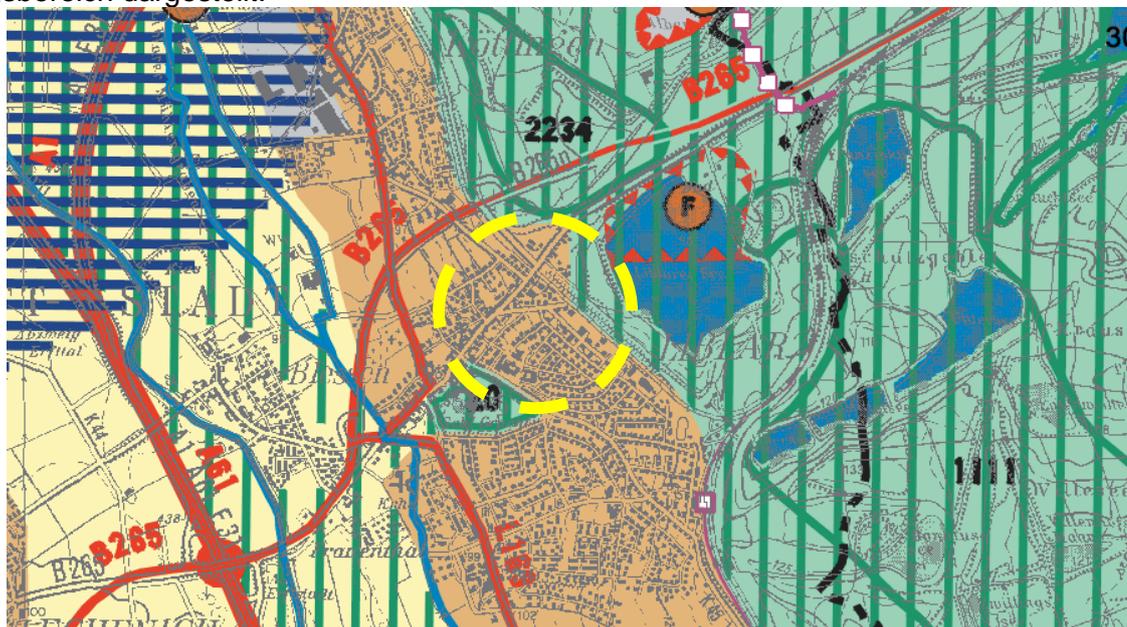
Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich

1.2.2 Regionalplan

Die Ziele der Raumordnung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Köln, Stand 2013. Im Regionalplan ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan © Bezirksregierung Köln

1.2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erfstadt stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 152 wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz wurde von Seiten der Bezirksregierung positiv beschieden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfstadt

1.2.4 Bebauungspläne

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für das Plangebiet in Teilbereichen. 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. Dieser wird mit der vorliegenden Planung überplant.

1.2.5 Bestandssituation

Derzeit werden die Flächen im Süden an der Brühler Straße überwiegend zu Gewerbebezwecken genutzt. Der Betrieb des dort ansässigen Holzhandels wurde Ende 2015 eingestellt. Im nördlichen sowie westlichen Teil des Plangebiets befindet sich der ehemalige Betriebshof der Firma Zervos. Das Areal wurde ehemals als Teilfläche für eine große Betriebsstätte eines Eisenbahnausbesserungswerks der Westdeutschen Maschinenfabrik genutzt. Hier wurden Lokomotiven und Waggons mehrerer Kleinbahnen repariert und ausgebessert. Danach wurde der Bereich als Betriebsgelände des Hoch- und Tiefbauunternehmens Zervos genutzt. Der Betrieb auf dieser Fläche wurde bereits vor einigen Jahren aufgegeben. Die noch vorhandenen Schuppen und Hallen werden als Fahrzeugunterstände und Lagermöglichkeit genutzt. Ein Teil des Gebäudebestandes wurde bereits vor einigen Jahren abgerissen. Im östlichen Teil des Plangebietes, auf der in städtischem Besitz befindlichen Fläche ist das Erlebnisrestaurant „Ville-Express“ ansässig, dessen Betrieb ebenfalls Ende 2015 auslief. Dieses Areal ist durch ausrangierte Bahnwaggons, in der sich ein Restaurant befand, nebst alter Dampflokomotive und zahlreichen Pkw-Oldtimern bzw. Schrottablagerungen geprägt.

Durch das Plangebiet verläuft in etwa parallel zur Max-Planck-Straße eine bewegungsaktive tektonische Störzone „Erftsprung“.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Anlass und Ziel der Planung ist es, den bisher mindergenutzten Bereich auf Grundlage der Gesamtkonzeption einer Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern zuzuführen.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Bereich nördlich der Brühler Straße und westlich der Max-Planck-Straße geschaffen werden. Damit soll die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen durch eine gebietsverträgliche, am Bestand orientierte Verdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur gesichert werden.

3.0 Städtebauliches Konzept

Beabsichtigt ist das Plangebiet für eine Nutzung aus vorwiegend Wohnen vorzuhalten.

Im Bereich an der Carl-Schurz-Straße ist auch eine gewerbliche Nutzung (Laden) oder Gastronomie denkbar. Vorgesehene Bauweise ist die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern auf der Grundlage einer Gesamtkonzeption.

Die Erschließung des Gebietes ist über die Brühler Straße im Süden und über die Max-Planck-Straße im Nordosten, unter Berücksichtigung der Tektonik, möglich. Die innere Erschließung ist als Ringschließung geplant.

Entlang der Max-Planck-Straße ist ein Rad- und Fußweg geplant, der Bestandteil einer Hauptfahrradverbindung zur Ville ist.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen. Zudem werden Besucherparkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angeboten. Öffentliche Grünflächen sind im Nordosten, im Bereich des heutigen Wohnmobilstellplatzes und in Südosten geplant.

Gemäß dem Bebauungskonzept können in dem Gebiet ca. 23 Einfamilienhäuser und 3 Mehr-

familienhäuser mit insgesamt rd. 45 Wohneinheiten entstehen.

An der Max-Planck-Straße, angrenzend an den geplanten Spielplatz, ist alternativ auch die Errichtung einer Kindertagesstätte denkbar.

Es wird insgesamt eine zwingende II-Geschossigkeit unter Angabe max. Firsthöhen festgesetzt um eine homogene Höhenentwicklung zu erzielen.

4.0 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der Umgebungsstruktur wird die Baufläche an der Carl-Schurz-Straße als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Für den übrigen Bereich ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO geplant.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

ausgeschlossen.

Diese Nutzungen sind wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer verkehrsträchtigen Nutzung innerhalb eines Baugebietes mit der Hauptnutzung Wohnen nicht verträglich und städtebaulich in diesem Bereich nicht erwünscht.

Im Mischgebiet werden die gem. § 6 (2) allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

ausgeschlossen.

Weiterhin werden die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Nutzungen Nr. 6 und Nr. 7 wird damit begründet, dass derartige flächenintensive Nutzungen im Mischgebiet nicht realisierbar und auch städtebaulich nicht erwünscht sind. Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind in der Regel städtebauliche Negativwirkungen (Lärmbelastigungen, Beeinträchtigung des Ortsbildes) verbunden. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll verhindert werden, dass sich derartige Betriebe innerhalb des Gebietes ansiedeln und damit die angestrebte Zielsetzung der Planung möglicherweise verhindern würde.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Für das gesamte Gebiet wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers (Oberste Begrenzung) wird im Innenbereich auf 9,50 m (nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer) und für die Bebauung an der Brühler Straße und der Carl-Schurz-Straße auf 11,0 m über Bezugspunkt festgesetzt. Damit sollen größere Brüche in der Höhenentwicklung der Gebäude verhindert werden.

Als Geländeoberfläche (Bezugspunkt) wird die unmittelbar an das Grundstück angrenzende ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt; dies gilt als Bezugshöhe für die festgesetzte Gebäudehöhe der Hauptbaukörper und der Nebengebäude. Es ist der mittlere Höhenwert der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche maßgebend.

Im gesamten Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Das entspricht der vorgegebenen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenbegleitende an der Carl-Schurz-Straße und der Brühler Straße sowie an der neu zu errichtenden Erschließungsstraße festgesetzt.

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes: Schaffung einer überwiegend aufgelockerten Wohnbebauung entsprechend, wird "Offene Bauweise" festgesetzt, die Gebäudelängen von über 50 m ausschließt. Für den überwiegenden Teil des Gebietes wird zusätzlich festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

4.4 Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze zulässig.

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäuser sind Stellplätze, Carports und Garagen ausnahmsweise auch außerhalb der vorstehend beschriebenen Flächen zulässig, um zu ermöglichen alle erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück unter zu bringen.

Vor geschlossenen Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Bei Eckgrundstücken ist bei der Errichtung von geschlossenen Garagen ein seitlicher Abstand von min. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Über Ausnahmen entscheidet nach Vorlage eines Verkehrsgutachtens die Bauaufsichtsbehörde.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig.

Ausgenommen davon ist der Bereich innerhalb der tektonischen Störzone. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

4.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine äußere Anbindung / Erschließung zur Brühler Straße und zur Max-Planck-Straße vor. Eine Erschließung für den Individualverkehr zur Max-Planck-Straße unterliegt jedoch der Restriktion der tektonischen Störzone. Es werden zusätzlich bauliche Aufwendungen (Sicherungsmaßnahmen) erforderlich.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Wesentlichen mit 5,5 m geplant. Zusätzlich sind an geeigneten Stellen öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr geplant. Insgesamt sind mindestens 16 Stellplätze (6,5 m x 2 m) zu errichten.

Parallel zur Max-Planck-Straße ist ein Radweg geplant.

4.6 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) und Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet sind zwei öffentliche Grünfläche geplant bzw. festgesetzt. Zum einen ist eine Grünfläche am Kreisverkehr Ecke Carl-Schurz-Straße / Max-Planck-Straße geplant. Diese Fläche, die vollständig in der tektonischen Störzone liegt, könnte bei einer gastronomi-

schen Nutzung im Mischgebiet auch teilweise für eine Außengastronomie herangezogen werden oder im Rahmen der Neugestaltung des Carl-Schurz-Straße (Masterplan Liblar) als Gestaltungselement dienen.

Im Südosten des Gebietes ist zudem ein größerer Spielplatz festgesetzt, der sowohl dem Neubaugebiet als auch dem Spielplatzdefizit im nördlichen Stadtteil dient. Dieser Spielplatz, im Übergangsbereich zur Ville, ist darüber hinaus auch für Familien attraktiv die in die Ville oder zum Liblarer See möchten. Innerhalb dieser Fläche ist zudem ein größerer Baumbestand vorhanden, der erhalten werden soll. Die Fläche ist zudem teilweise mit der Darstellung „Landschaftsschutzgebiet“ belegt.

Zur Durchgrünung des Gebietes wird festgesetzt, dass innerhalb des Straßenraumes mindestens 10 heimische, kleinkronige Laubbäume zu pflanzen sind.

Bodenbefestigungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Beidseitig der Zufahrt von der Brühler Straße werden schmale Streifen als Verkehrsgrün festgesetzt. Diese dienen als Puffer zur bestehenden Bebauung und sollen dicht mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Ein Begehen und Befahren dieser Flächen wird damit ausgeschlossen.

4.7 Ver- und Entsorgung, technische und soziale Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Strom ist über vorhandene Anlagen in den umliegenden Straßen gesichert.

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen handelt, muss Niederschlagswasser nicht nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) versickert werden. Die Entwässerung soll zur Brühler Straße erfolgen.

Zur Sicherung der allgemeinen Stromversorgung wird im Gebiet eine Stationsfläche in einer Größe von 2,5 m x 5,5 m mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

4.8 Bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2, Satz 1 Nr. 2 BauGB

Das Plangebiet wurde zu einem großen Teil gewerblich genutzt und soll zukünftig als Wohnbaufläche genutzt werden, was somit auch Kinderspielflächen beinhaltet. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind zur Sicherung eines gesunden Wohnumfeldes eine Gefährdungsabschätzung und ggfs. Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Daher wird eine bedingte Festsetzung getroffen.

Im Plangebiet sind Änderungen der Nutzungen oder die Errichtung von baulichen Nutzungen erst zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Fläche altlastenfrei bzw. eine Beeinträchtigung der Nutzungen durch Altlasten ausgeschlossen ist.

Hierzu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Für den zu untersuchenden Bereich ist eine Gefährdungsabschätzung einschließlich Entsorgungskonzept für Boden und Bausubstanz durchzuführen.
- Das Gutachten ist mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAB) des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.
- Die UAB ist bei allen im Plangebiet erforderliche Abbruchgenehmigungen zu beteiligen.
- Sämtliche Erdarbeiten sind gutachterlich zu überwachen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises vor Beginn der Baumaßnahmen abzustimmen.
- Nach Abschluss der Maßnahme ist durch einen Gutachter aus bodenschutzrechtlicher Sicht die Unbedenklichkeit der Wohnnutzung (insbesondere der Wirkungspfad Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze) für das gesamte Gebiet zu belegen.

4.9 Gestaltung

Für das Gebiet wurde ein Gestaltungshandbuch entwickelt. Das Areal bietet Voraussetzung dafür, dass ein attraktives Wohngebiet zur Realisierung unterschiedlicher Wohnwünsche ge-

schaffen werden kann. Mit dem Nr. 152 wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die städtebauliche Entwicklung geschaffen. Im Gestaltungshandbuch werden Empfehlungen zur Dachform, zur Fassadengestaltung, zu Nebenanlagen und zu den Einfriedungen getroffen.

Das Gestaltungshandbuch bildet die Grundlage für die planerischen Überlegungen der Bauinteressenten, Architekten und Investoren. Neben den Inhalten des Bebauungsplanes stellt das Gestaltungshandbuch einen ergänzenden Rahmen für die Ausgestaltung der jeweiligen architektonischen Entwürfe dar.

Das Gestaltungshandbuch wird den Käufern beim Kaufvertrag ausgehändigt und vertraglich vereinbart, die Vorgaben einzuhalten.

5.0 Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan Nr. 152 „Brühler Straße“ wird die vorhandene Situation, das Gebiet ist mehr oder weniger eine Gewerbebrache, städtebaulich aufgewertet. Mit den hinzukommenden Wohneinheiten ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen verbunden. Erhebliche bzw. unverträgliche Auswirkungen sind jedoch, wie gutachterlich nachgewiesen, nicht zu erwarten.

5.2 Umweltauswirkungen

5.2.1 Umweltbericht, Eingriff / Ausgleich

Der Bebauungsplan Nr. 152 „Brühler Straße“ ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt.

Die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung verursachten Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr.4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Nr. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.2.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Artenschutzprüfung hatte zum Ergebnis, dass keine artenschutzrelevanten Betroffenheit zu erwarten ist.

Den geplanten Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 152 „Brühler Straße“ stehen somit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG voraussichtlich nicht entgegen.

Vor Beginn von Abbruch- und Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beachtet werden.

Das vollständige Gutachten kann in der Planungsabteilung der Stadt Erfstadt eingesehen werden.

5.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Altlasten)

Das Plangebiet wurde bzw. wird zu einem großen Teil gewerblich genutzt. Das Gelände soll zukünftig als Wohnbaufläche genutzt werden, was somit auch Kinderspielflächen beinhalten würde.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist zur Sicherung eines gesunden Wohnumfeldes folgendes notwendig:

Das Gelände ist als Altstandort bereits teilsaniert. Eine bodenschutzrechtliche Gefährdungsabschätzung einschließlich Abbruch- und Entsorgungskonzept ist für den Bereich der Restbebauung notwendig. Die Gutachten sind der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Abstimmung vorzulegen. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet sind gutachterlich zu überwachen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen.

Eine entsprechende bedingte Festsetzung wurde in dem Bebauungsplan aufgenommen, die eine Wohnnutzung erst nach Sanierung und Freigabe durch die Fachbehörden zulässt.

5.3 Verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund zu erwartender zusätzlicher Verkehre wurde eine verkehrsgutachterliche Betrachtung durchgeführt. Als Fazit der Untersuchung kann die Aussage getroffen werden, dass die durch das Bebauungsplangebiet Nr.152 „Brühler Straße“ erzeugte Verkehrsbelastung gemeinsam mit dem vorhandenen Verkehr über den zukünftigen Knotenpunkt Brühler Straße / Am Vogelsang / Zufahrtsstraße Erschließungsgebiet leistungsfähig abgewickelt werden kann. Mit Qualitätsstufe B genügt der Knotenpunkt den verkehrstechnischen Anforderungen.

Die vollständige verkehrliche Stellungnahme kann in der Planungsabteilung der Stadt Erfstadt eingesehen werden.

5.4 Belange der Wasserwirtschaft

Das Bebauungsplangebiet liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erfstadt-Dirmerzheim in der Wasserschutzzone III B. Bei Planungen und Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.07.1998 zugegangene Entwurf der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Erfstadt-Dirmerzheim (Wasserschutzgebietsverordnung Erfstadt-Dirmerzheim) zu beachten. Mit dem im Bebauungsplan enthaltenen Hinweis soll den o.g. wasserrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden.

5.5 Sonstige relevante Umweltbelange

Die relevanten Umweltbelange wurden durch das Umwelt- und Planungsamt der Stadt Erfstadt in dem Beitrag „Relevante Belange nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7“ zum Bebauungsplan Nr. 152 „Brühler Straße“ zusammenfassend dargestellt.

Der Beitrag ist Anlage der Begründung.

6.0 Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

6.1 Kennzeichnung

6.1.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet ist von der tektonischen Störung „Erftsprung“ gekreuzt. Die Beschaffenheit des anstehenden Baugrundes, der von der Störzone betroffenen Baugrundstücke, 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.

6.1.2 Erdbebenzone (§ 9 (5) BauGB)

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischer Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

6.2 Hinweise

6.2.1 Wasserschutzzone

Wegen der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone IIIB (Wassergewinnungsanlage Dirmerzheim) ist vor dem Einbau von Recyclingbaustoffen eine Genehmigung bei der „Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises“ zu beantragen.

6.2.2 Kampfmittelbeseitigung

Werden im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt, wird eine Tiefensondierung zur „Kampfmittelüberprüfung“ empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“). Zur Durchführung der Tiefensondierung ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland (KBD), Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50968 Köln unter Angaben des Aktenzeichens: 22.5-35362020-87/07/ Kreis Erftkreis, zu benachrichtigen.

6.2.3 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6.2.4 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Gracht“ sowie über dem auf Eisen verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Concordia II“.

Das Plangebiet ist nach den vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwideranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

6.2.5 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung (ASP I) durch das Umwelt- und Planungsamt der Stadt Erftstadt durchgeführt. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 45 Abs. 7 BNatSchG (Zugriffsverbote) können aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Eine Zerstörung belegter Nester von "Allerweltsarten" und somit einem ggf. eintretenden Tötungstatbestand, insbesondere von Jungvögeln und Eiern in ihren Nestern ist durch eine Baufeldräumung außerhalb der Brut und Aufzuchtzeiten entgegen zu wirken.

6.2.6 Baustellenverkehr

Der Baustellenverkehr ist ausschließlich über die Max-Planck-Straße abzuwickeln.

6.2.7 Verkehrslärm- und sonstiger Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass aus dem Bebauungsplan heraus keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz durch Verkehrslärm der K 45 gegenüber der Straßenbaulastträger bestehen.

6.3 Empfehlungen

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen:

- die unbelasteten Dachflächenwässer zur Brauchwassernutzung (z.B. Grünanlagenbewässerung) zu verwenden,
- die Dächer unter 20 Grad Dachneigung extensiv zu begrünen,
- nur heimische Arten zu pflanzen und auf das Pflanzen von Nadelhölzern mit Ausnahme der gem. Kiefer (*Pinus silvestris*) und der Eibe (*Taxus baccata*) zu verzichten und
- Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung und Solarzellen zur Stromerzeugung einzusetzen.

7. Bodenordnung, Durchführungskosten

Eine Baulandumlegung gem. § 45 Baugesetzbuch ist nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 152, Erfstadt – Liblar, Brühler Straße, hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 05.12.2016 bis 04.01.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Erfstadt, den

DER BÜRGERMEISTER
Im Auftrag

(Seyfried)
Amtsleitung
Umwelt- und Planungsamt

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I), Umwelt- und Planungsamt der Stadt Erfstadt
- Relevante Umweltbelange nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7, Umwelt- und Planungsamt der Stadt Erfstadt
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme, Franz Fischer GmbH, Erfstadt
- Erkundung des Untergrundes auf dem Betriebsgelände der Fa. Zervos