

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 94  
Erftstadt-Liblar  
Seestraße

Begründung:

1. **Allgemeine Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 94 hat zum Ziel, für das Gebiet zwischen dem Bahndamm der ehem. Bahnstrecke Liblar-Horrem und der in Bau befindlichen B 265 n (Umgehungsstraße Liblar) sowie der Seestraße in Erftstadt-Liblar eine geordnete bauliche Entwicklung einzuleiten und zu sichern.

Diese Planung ist erforderlich, da nach Aufgabe der bisherigen Nutzung (Sägewerkbetrieb) nunmehr die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung "Wohnbaufläche" verwirklicht werden soll.

Geplant ist u. a. eine Zeile von Wohnhäusern in zweigeschossiger Bauweise entlang der Seestraße sowie tieferliegend im nördlichen Planbereich eine bis zu fünfgeschossige Hotelanlage.

2. **Einzelbegründung**

2.1 **Planungsvorgaben**

Für einen Teilbereich des Plangebietes entlang der Seestraße bestand bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 95.

Nachdem durch die vorliegende Planung nunmehr das gesamte Grundstück des ehem. Sägewerkbetriebes beplant werden soll, ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 somit in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 eingegangen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt stellt für den gesamten Planbereich "Wohnbaufläche" dar.

Der seit dem 03.07.1990 rechtskräftige Landschaftsplan 6 "Rekultivierte Ville" sieht für das Bebauungsplangebiet keine Festsetzungen vor.

2.2 **Altlast und Bebaubarkeit**

Das gesamte Plangebiet liegt im südlichen Bereich des ehem. und wieder verfüllten Braunkohletagebaus "Concordia".

Der Tagebau "Concordia" wurde im Zeitraum von etwa 1900 bis 1945 ausgekohlt und dann bis Anfang der 50er Jahre wieder verfüllt.

Um Aussagen über die Bebaubarkeit dieses Bereiches zu erhalten sind Bodenuntersuchungen durchgeführt worden.

Das Rahmengutachten von 1978 (siehe Anlage zur Begründung) ist zur Feststellung der Baugrund- und Grundwasserhältnisse und zur Abschätzung der für die Planung und Durchführung von baulichen Anlagen erforderlichen Bodenkennwerte durchgeführt worden.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind das Ergebnis dieser Untersuchungen, wobei jedoch für den gesamten Planbereich der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen ist, daß bei einer Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Dieser Hinweis dient als Kennzeichnung dafür, daß bei der Erteilung von Baugenehmigungen mit Auflagen bezüglich der Standfestigkeit und der Sicherungsanforderungen von baulichen Anlagen und von Ver- und Entsorgungsleitungen und Verkehrsflächen zu rechnen ist.

Aus dem o. g. Rahmengutachten ergeben sich dafür auch für die am Bau Beteiligten wichtige Hinweise.

Im Jahr 1990 sind darüber hinaus Bodenuntersuchungen durchgeführt worden, mit dem Ziel, mittels eines Gutachtens zu Klären, ob im Untersuchungsgebiet Altablagerungs- oder nutzungsbedingte Bodenkontaminationen vorliegen, die aus der Sicht des vorbeugenden Umweltschutzes Nutzungsbeschränkungen im Hinblick auf den Bebauungsplan erforderlich machen.

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen sagt das Gutachten aus, daß auch bei einem engen Erkundungsrastraster keine Hinweise auf eine Ablagerung umweltgefährdender Stoffe festgestellt wurden. Die Wiederverfüllungen bestehen danach aus umgelagerten natürlichen Böden, denen lokal als untergeordnete Nebenbodenart Bauschutt beigemischt ist.

Ein Gefährdungspotential wird vom Gutachten ausgeschlossen, so daß aus der Sicht des Umweltschutzes auch gegen eine sensible Nutzung des Bebauungsplangebietes, wie z. B. eine Wohnbebauung mit Nutzung von Hausgärten, keine Bedenken bestehen.

Nach dem Gutachten sind daher keine Auflagen im Bebauungsplan erforderlich.

Auch die bei den Untersuchungen beteiligte Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde sieht keinen Anlaß zu Bedenken gegen eine Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet.

### 2.3 Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet liegt im Eingangsbereich des Siedlungsschwerpunktes Liblar in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet "Rekultivierte Ville" bzw.

Erholungsgebiet Naturpark Kottenforst-Ville. Der Landschaftsplan 6 sieht für den Planbereich zwar keine Maßnahmen vor, jedoch sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes einen landschaftsgerechten Übergang von der Ortslage zum angrenzenden Waldgebiet gewährleisten.

Dazu sind auch die bebaubaren Grundstücksflächen im Verhältnis zu den nicht bebaubaren Grundstücksflächen stark eingegrenzt; nur ca. 19 % der Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes dürfen danach überbaut werden.

Maßnahmen, die die Umweltverträglichkeit in Frage stellen, werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst. Das bezieht sich sowohl auf die Reinhaltung der Luft wie auch auf Wasser und Boden; das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Eine gewerbliche Nutzung ist bis auf den Betrieb der Hotelanlage mit Gastronomie nicht geplant. Die anfallenden Abwässer werden in die Kanalisation eingeleitet. Eine Gefährdung des Grundwassers ist ausgeschlossen.

Für das Plangebiet besteht die Möglichkeit der Energieversorgung durch eine bereits bis zur Seestraße verlegte Erdgasleistung.

Die Bebauung rundet das Ortsbild von Liblar ab. Der bisherige Eingangsbereich des Stadtteils ist gekennzeichnet durch eine uneinheitliche Bebauung mit einmax. dreigeschossigen Einfamilienhäusern in geschlossener bzw. offener Bauweise südlich der Seestraße, wobei der nördliche Bereich durch das brachliegende ehemalige Sägewerkgrundstück und eine vorgelagerte Tankstelle bestimmt ist. Mit der geplanten Bebauung entlang der Seestraße wird insofern eine notwendige Aroundierung des Stadtteils erreicht; der Ortseingang von Liblar ist damit abgegrenzt und erhält eine ablesbare städtebauliche Definition.

#### 2.4 Geplante Bebauung

Im Plangebiet ist eine Bebauung mit Wohnhäusern entlang der Seestraße in zweigeschossiger Bauweise sowie tieferliegend im nördlichen Bereich eine Hotelanlage in bis zu fünfgeschossiger Bauweise vorgesehen.

Bedingt durch die unterschiedliche Böschungs- und Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt es sich, im Bebauungsplan für die zu errichtenden baulichen Anlagen Bezugshöhen festzusetzen, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu gewährleisten. Dazu

werden die Wand- und die Firsthöhen jeweils über NN (Normal-Null) festgesetzt. Entlang der Seestraße wird die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend einer zweigeschossigen Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß festgesetzt; diese Gebäudehöhen orientieren sich auch an der durchschnittlichen Höhe der gegenüberliegenden vorhandenen Bebauung. Mit der Festsetzung der Wandhöhe und der eingegrenzten Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich somit der städtebaulich erwünschte einheitliche Kubus der Gebäude an dieser Stelle.

Die städtebaulich wichtige Situation als Ortseingangsbereich erfordert zudem, auch in Anlehnung an die überwiegend vorhandene Bebauung entlang der Seestraße "geschlossene Bauweise" festzusetzen, wobei aufgrund der Vorentwurfsplanung die Bebauung in zwei Baukörper untergliedert ist, die sich jeweils durch die Festsetzung der Baugrenzen voneinander abgrenzen.

Beabsichtigt ist damit eine Bebauung mit Reihen- bzw. "Stadthäusern", die insgesamt eine geschlossene Einheit darstellen. Im Westen des Plangebietes sind zur Ergänzung des Wohnbauflächenangebotes überbaubare Grundstücksflächen für zweigeschossige Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser vorgesehen.

Für die Planung einer Hotelanlage in diesem Bereich liegen besondere städtebauliche Gründe vor.

Bereits in der dem Rat der Stadt Erftstadt vorliegenden Rahmenplanung Carl-Schurz-Straße ist die Errichtung eines Hotels an dieser Stelle mit der Standortgunst nahe der B 265 und dem Erholungsgebiet Kottenforst-Ville dargestellt worden. Zudem könnte hiermit das auch in der Rahmenplanung vorgetragene städtebauliche Ziel eines adäquaten Abschlusses der Carl-Schurz-Straße auf dem höchsten Punkt der Straße mit einem Aussichtsturm mit Cafe o. ä. verwirklicht werden.

Im Ortsteil Liblar stehen Hotelzimmer nur sehr begrenzt zur Verfügung; der Bedarf ist nicht zuletzt wegen der Nähe zum Oberzentrum Köln und wegen des bekundeten Bedarfs durch das im Schloß Gracht ansässige Universitätsseminar der Deutschen Wirtschaft nicht gedeckt. Durch den Bau eines Hotels mit ca. 120 Betten wird diesem Bedarf Rechnung getragen.

Eine nicht zumutbare Beeinträchtigung durch den zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehr wird durch die unmittelbare Anbindung an die B 265 n vermieden.

Das Hotel ist geplant als eine viergeschossige Anlage; in einem Gebäudebereich ist dazu eine bis zu fünfgeschossige Bebauung vorgesehen. Diese Höhenentwicklung ist entsprechend der Bedeutung eines solchen Gebäudekomplexes und aufgrund der Tieflage (ca. 3 - 4 Meter tiefer als die Seestraße) des Geländes städtebaulich erwünscht.

## 2.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über die Seestraße.

Daran angebunden sollen die im rückwärtigen Teil des Plangebietes liegenden Baugrundstücke und die Hotelanlage über private Verkehrsflächen erschlossen werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser ist sichergestellt; ebenfalls die Entwässerung in die städt. Zentralkläranlage.

## 3. Gestalterische Festsetzung

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften gem. § 81 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen enthalten. Das äußere Erscheinungsbild der geplanten Bebauung entlang der Seestraße erfordert eine einheitliche Regelung über die Einfriedung der Vorgartenbereiche als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche (Seestraße); damit soll auch der Ortseingang von Liblar entsprechend seiner städtebaulichen Bedeutung hervorgehoben werden.

Die entlang der Seestraße vorgeschriebenen Firstrichtungen orientieren sich an der überwiegend vorhandenen Firstrichtung der gegenüberliegenden Bebauung sowie an dem o. a. städtebaulichen Ziel eines einheitlichen Siedlungsbildes in diesem Bereich.

## 4. Bodenordnende Maßnahmen, Durchführungskosten

Das Plangebiet befindet sich im Besitz eines Eigentümers. Eine Baulandumlegung gem. Baugesetzbuch ist daher nicht erforderlich.

Die für die Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen notwendigen Verkehrsflächen etc. sowie die Entsorgungsanlagen (Kanal) sind auf privater Basis auszuführen.

Entstehende Anschlußbeiträge bzw. Anliegerkosten werden darüber hinaus gem. den Satzungen bzw. Vorschriften der Stadt Erftstadt erhoben.

Sonstige Kosten entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht.

## 5. Statistische Angaben

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 2,74 ha. Davon überbaubare Grundstücksflächen ca. 0,54 ha. Geplant sind ca. 90 Wohnungseinheiten sowie eine Hotelanlage mit ca. 120 Betten.

Dieser Plan hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I.S. 2253), zuletzt geändert am 25.7.1988 (BGBl. I. S. 1093), i.V.m. § 2 Wohnungsbauerleichterungsge-  
setz (WoBauErLG) vom 17.5.1990 (BGBl. I. S. 926), mit  
Begründung in der Zeit vom 2.1.1991 bis einschließlich 1.2.1991  
öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 10.6.1991.

DER STADTDIREKTOR  
Im Auftrag

(Moritz)  
Dipl. Ing.