

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 101A  
Erftstadt-Liblar  
Einkaufszentrum

**Bebauungsplan Nr. 101 A**  
**Erftstadt-Liblar "Einkaufszentrum"**  
**- BEGRÜNDUNG -**

Beg\_101A\_0209.doc 03. Mrz. 2011

## **Inhaltsübersicht**

### **A Städtebauliche Planung**

- 1. Räumlich-strukturelle Situation**
- 2. Anlass und Ziele der Planung**
- 3. Städtebauliche Konzeption**
- 4. Planungsrecht**
- 5. Begründung der Festsetzungen**
- 6. Nachrichtliche Übernahmen**
- 7. Hinweise**
- 8. Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**
- 9. Standort- und Planungsalternativen**
- 10. Planverwirklichung**

### **B Umweltbericht (separat)**

## 1. Räumlich-strukturelle-Situation

Das Einkaufszentrum Holzdammer (EKZ) in Erfstadt-Liblar besteht seit rd. 30 Jahren und stellt zusammen mit arrondierenden Verkaufsflächen im Südwesten (Real SB-Warenhaus und DM Drogeriemarkt) flächenmäßig den größten Versorgungsstandort innerhalb der Stadt Erfstadt dar.

Insgesamt beläuft sich das Verkaufsflächenangebot des Standortes auf rd. 13.300 m<sup>2</sup>, verteilt auf 31 Einzelhandelsbetriebe. Hiervon entfallen rd. 4.900 m<sup>2</sup> auf das EKZ. Daneben stellt das Real SB-Warenhaus mit rd. 7.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche den zweitgrößten Einzelhandelsbetrieb in der Stadt Erfstadt dar. Der Standort nimmt damit eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion wahr.

Bei dem EKZ handelt es sich um ein Center, das durch eine öffentliche Durchwegung in folgende Blöcke gegliedert ist:

- |                  |  |
|------------------|--|
| 1. Holzdammer 1  | Geschäftsgebäude                               |
| 2. Holzdammer 4  | Hallenbad                                      |
| 3. Holzdammer 3  | Geschäftsgebäude                               |
| 4. Holzdammer 6  | Büro- und Geschäftsgebäude mit hohem Leerstand |
| 5. Holzdammer 8  | Wohn- und Geschäftsgebäude (A-Lage)            |
| 6. Holzdammer 5  | Wohn- und Geschäftsgebäude (A-Lage)            |
| 7. Holzdammer 10 | Rathaus u.a..                                  |

Durch Passagen sind die außerhalb angeordneten Stellplatz- und Parkplatzbereiche auf kurzen Wegen erreichbar. Einschließlich dieser Randbereiche erstreckt sich das EKZ über eine Grundstücksfläche von ca. 36.000 m<sup>2</sup>. Diese steht in unterschiedlichem Eigentum, zum Teil unter Beteiligung der Stadt Erfstadt.

Auch die öffentlichen Verkehrsflächen sowie arrondierenden Parkplatz- und Grünflächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Erfstadt. Die Verwaltung der Gemeinschaftsaufgaben obliegt dem Center-Management i.S. einer Werbegemeinschaft. Ferner wurde eine Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) als Interessenvertretung der Immobilieneigentümer und Betreiber gegründet.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

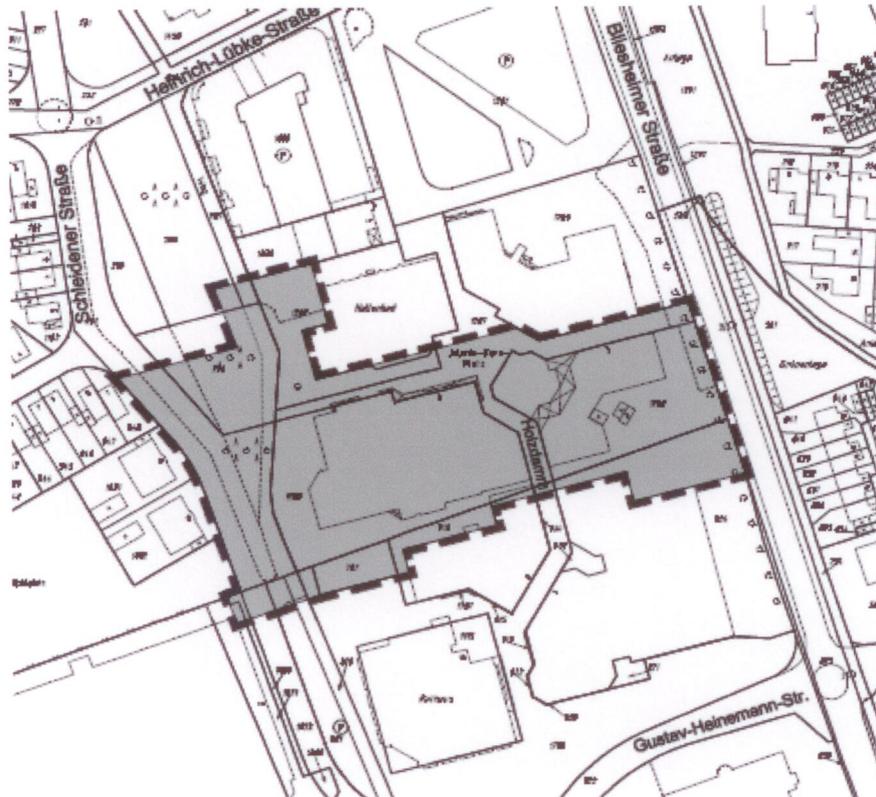
Das EKZ weist bereits seit einigen Jahren sichtbare Defizite auf. Es besteht Handlungsbedarf, die Funktionsfähigkeit des Einkaufszentrums in Bezug auf seine wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion wiederherzustellen. Vor diesem Hintergrund wurde im Auftrag der Stadt Erfstadt bereits 2007 ein Revitalisierungsgutachten erarbeitet, das näheren Aufschluss über die Stärken, Schwächen und Entwicklungschancen des Standortes gibt.

## Bebauungsplan Nr. 101 A Erfstadt-Liblar Einkaufszentrum

Innerhalb der Baublöcke 3 und 6 erfolgte im Dezember 2010 ein Eigentumswechsel. Dieser betrifft rd. 37,8 % der Gesamt-Nutzfläche des EKZ.

Der Wechsel soll zum Anlass genommen werden, in dem betroffenen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Behebung der vorhandenen städtebaulichen Missstände in enger Kooperation mit dem neuen Eigentümer zu schaffen.

Der Änderungsbereich stellt sich wie folgt dar und umfasst rd. 15.102 m<sup>2</sup>:



Quelle: Übersichtsplan Stadt Erfstadt 02. März 2011

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Grundstücke Hellenthaler Weg 1 sowie Schleidener Straße 8 und 10, das Flurstück 229 (Spielplatz), die Westgrenze von Flurstück 1896, die Verlängerung der Gebäudekante Holzdammer Weg 2
- im Süden innerhalb der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche 1,0 m parallel zur nördlichen Ausbaukante des Marie - Juchacz - Platzes bis zur nordwestlichen Ausbaukante der Gemeinschaftsstellplatzanlage des Rathauses, entlang der Südgrenze Flurstück 700 mit der Verlängerung bis zur westlichen Gebäudeseite Holzdammer Weg 8, entlang der West- und Nordseite des Gebäudes Holzdammer Weg 8 bis in die Verlängerung der nördlichen Gebäudeseite Holzdammer Weg 5, entlang der nördlichen und östlichen Gebäudekante Holzdammer Weg 5 mit der Verlängerung in die Bliesheimer Straße
- im Osten die Bliesheimer Straße

- im Norden die Verlängerung Holzdammer 1 in die Bliesheimer Straße, entlang des Gebäudes Holzdammer 1, Verlängerung des Hallenbades nach Osten, die südliche Gebäudedekante des Hallenbades, die Westfassade des Hallenbades, Flurstück 1336 mit Verlängerung um 7 m in das Flurstück 288, parallel 7 m zur östlichen Grenze von Flurstück 288 nach Süden, in Verlängerung der nördlichen Ausbaurückwand des Hallenbad-Vorbaus nach Westen mit Einbindung in die Grundstücksgrenze Hellenthaler Weg 1 (s.o.).

Das eingeschossige, nicht unterkellerte Geschäftshaus Holzdammer 3 besteht aus zwei Gebäudeteilen und einer innen liegenden Passage. Im Erdgeschoss sind 14 Ladenlokale in unterschiedlicher Größe von rd. 26 bis 223 m<sup>2</sup> sowie drei Gastronomiebetriebe (Imbiss-Stube mit rd. 58 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Eisdielen mit rd. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Schank- und Speisewirtschaft mit rd. 188 m<sup>2</sup> Nutzfläche) angeordnet. Die Nutzfläche beträgt insgesamt rd. 1.237 m<sup>2</sup> (rd. 12,5 % der EKZ-Nutzfläche). Das Grundstück (Flurstück 1288) hat eine Größe von 2.945 m<sup>2</sup>. Auf diesem befinden sich östlich der Hochbauten im Außenbereich rd. 22 offene Stellplätze und eine Einzelgarage. Eine grundbuch-rechtlich gesicherte Trafostation der RWE befindet sich unmittelbar neben der Einzelgarage.

Das Geschäftshaus Holzdammer 6 besteht aus einem nicht unterkellerten Gebäudekomplex, der sich in mehrere ein- und zweigeschossige Teilbereiche sowie eine innen liegende Passage gliedert. Das Grundstück (Flurstück 1286) hat eine Größe von 4.331 m<sup>2</sup> und befindet sich in Teileigentum.

Das Teileigentum 2 umfasst im Erdgeschoss insgesamt 13 Ladenlokale zwischen rd. 35 bis 780 m<sup>2</sup> Nutzflächen. Im 1. Obergeschoss sind eine als Büro umgenutzte Wohnung, Lager-räume sowie ehemalige Büro- und Lagerräume angeordnet. Die dem Teileigentum 2 zuzu-ordnende Nutzfläche beträgt insgesamt rd. 2.530 m<sup>2</sup> (rd. 25,3 % der EKZ-Nutzfläche). Die Leerstandsrate beträgt über 34 %.

Das Teileigentum 1 stellt mit einem Anteil von rd. 21 % am Gesamteigentum einen kleineren Eigentumsanteil als das Teileigentum 2 dar. Es befindet sich im 1. Obergeschoss und wird als Bürofläche durch ein Ingenieurbüro genutzt. Der Eigentümer beabsichtigt eine Gebäudeerweiterung um eine Hotelnutzung.

Auf der Grundstücksfläche Holzdammer 6 sind rd. 21 Stellplätze im Freien angelegt.

### 3. Städtebauliche Konzeption

Das im Wesentlichen durch Leerstand bedrohte Geschäftshaus Holzdammer 6 ist geprägt durch eine gering frequentierte Nord- und Westfassade. Ein neuer "Ankermieter" soll hier zu einer Attraktivitätssteigerung beitragen und die Laufzonen im nördlichen Teil des EKZ wieder stärken. Hierzu soll der Eingangsbereich neu orientiert und gestaltet werden. Ferner ist die Erreichbarkeit von Kundenparkplätzen in annehmbarer Entfernung erforderlich.

Hierfür bietet sich die Fläche westlich des Hallenbades an, einer Gemeinbedarfsfläche, die für eine potenzielle Erweiterung des Hallenbades vorgehalten wurde. Da sich diese Erweiterung

rungsbedarfe auch für die Zukunft mittlerweile ausschließen lassen, steht die Fläche grundsätzlich für eine alternative städtebauliche Funktion zur Verfügung. Gleichzeitig wäre der südlich angrenzende öffentliche Straßen- und Parkraum neu zu ordnen und zu gestalten.

Dabei wird eine rd. 791 m<sup>2</sup> große Fläche, die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen bisher als Gemeinbedarfsfläche mit der Zielsetzung des Erhaltes des vorhandenen Baumbestandes festgesetzt wurde, einbezogen. Eine rd. 65 m<sup>2</sup> große Fläche aus dem Flurstück 288 soll wieder als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Ein wesentlicher Kritikpunkt des Revitalisierungsgutachtens betrifft die Außendarstellung des EKZ. Diese wird von der Bliesheimer Straße mit Blick auf die Rückseite der Gebäude Holzdam 3 sowie deren Freiflächen mit Ladezonen, Müllentsorgung und Trafogebäude geprägt. Dieser Bereich soll insgesamt neu gestaltet und in die bauliche Nutzung integriert werden. Daher wird für Holzdam 3 im Kerngebiet MK<sub>2</sub> eine Vergrößerung der Überbaubaren Grundstücksfläche um rd. 217 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die geplante Erweiterung der Überbaubaren Grundstücksfläche für Holzdam 6 im MK<sub>1</sub> an der Nord-West-Fassade beträgt ca. 137 m<sup>2</sup>, die Reduzierung an der Süd-West-Fassade rd. 100 m<sup>2</sup>.

Im Übrigen strebt der neue Eigentümer eine sukzessive Qualitätssteigerung des Warenangebotes z.B. im Bereich Bekleidung an.

Insgesamt werden unter Berücksichtigung der im vorliegenden Revitalisierungsgutachten benannten Ansätze konzeptionell folgende Ziele verfolgt:

- Stärkung der nördlichen EKZ-Randlagen durch Ansiedlung neuer "Ankermieter" sowie Erweiterung und Neugestaltung des westlichen Parkplatzbereiches (mit Beschränkung auf maximal 2 Stunden kostenlosem Parken mit Parkscheibe)
- Verbesserung des baulichen Erscheinungsbildes nach innen (Laufzonen) und außen (Außenwahrnehmung des EKZ)
  - architektonische Außenwirkung der Läden (Attraktivierung der Schaufenster- und Auslagenbereiche)
  - Ausbau von Sichtbeziehungen und Schaffung eines Wegeleitsystems
  - Gestaltung der Verweil- und Aufenthaltszonen
- Stärkung der Büro- und Wohnfunktion in den Obergeschossen
- Baurechtliche Bestandsanpassung im Süden des Änderungsbereiches.

Zur Umsetzung der benannten städtebaulichen Zielsetzungen sind folgende Änderungen des geltenden Baurechtes erforderlich:

- Umnutzung der als Gemeinbedarfsfläche "Hallenbad" festgesetzten Fläche in Flächen für den ruhenden Verkehr
- Neugestaltung und Anpassung des südlich angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsraums an die neuen Erschließungsbedarfe

- Anpassung der Überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. § 19 Abs. 4 BauBG und Sicherung der baulichen Nutzung
- Baurechtliche Bestandsanpassung im Süden des Änderungsbereiches.

Die Flächenbilanz der Planung stellt sich wie folgt dar:

<b>Nettobauland</b>	
Baugebiet MK <sub>1</sub>	rd. 3.450 m <sup>2</sup>
Baugebiet MK <sub>2</sub>	rd. 3.850 m <sup>2</sup>
Baugebiet MK <sub>3</sub>	rd. 721 m <sup>2</sup>
Baugebiet MK <sub>4</sub>	rd. 24 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	
Verkehrsberuhigter Bereich	rd. 4.761 m <sup>2</sup>
Fußgängerzone	rd. 1.587 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	rd. 271 m <sup>2</sup>
<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	rd. 438 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>rd. 15.102 m<sup>2</sup></b>

Für die Bestandsimmobilien Holzdam 8 und 5 sowie Marie-Juchacz-Platz 2 bleiben im Wesentlichen die rechtskräftigen Festsetzungen gemäß der Bebauungspläne Nr. 105 und Nr. 107 unberührt (s.u.).

#### 4. Planungsrecht

##### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dar.

##### 4.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt ist das Plangebiet überwiegend als Kerngebiet dargestellt. Eine Teilfläche im Nordwesten ist dem Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Hallenbad vorbehalten. Für die westliche Nachbarbebauung schließt sich die Darstellung "Wohnbauland" an.

##### 4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist dem so genannten Innenbereich zuzuordnen, für den keine landschaftspflegerischen Festsetzungen bestehen.

##### 4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

###### 4.4.1 Bebauungsplan Nr. 101 Erftstadt-Liblar - Holzdam

Die Bereiche Holzdamn 1, 3, 4 und 6 sowie eine größere Gemeinschaftsstellplatzanlage im Norden der Bebauung Holzdamn 1 liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 101 Erftstadt-Liblar - Holzdamn, Bekanntmachung am 12. Juni 1978. Das Baurecht stellt sich danach für den in Rede stehenden Änderungsbereich wie folgt dar:

Holzdamn 3:	Holzdamn 6:
➤ Kerngebiet MK	Kerngebiet MK
➤ III-geschossige Bauweise	III-geschossige Bauweise
➤ GRZ 0,8	GRZ 0,8
➤ GFZ 1,4	GFZ 1,6
➤ geschlossene Bauweise	geschlossene Bauweise.

#### 4.4.2 Bebauungsplan Nr. 102 Erftstadt-Liblar - Mühlengraben

Im Westen schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 Erftstadt-Liblar - Mühlengraben, Bekanntmachung am 04. Dezember 1980 an. Dieser setzt für den in Rede stehenden Änderungsbereich u.a. Gemeinbedarfsfläche "Hallenbad" fest (Überlagerung mit Festsetzung zum Erhalt von Bäumen).

#### 4.4.3 Bebauungsplan Nr. 105 Erftstadt-Liblar - Erweiterung Holzdamn

Im Süden ragt der Änderungsbereich in den Bebauungsplan Nr. 105 Erftstadt-Liblar - Erweiterung Holzdamn, Bekanntmachung am 07. Februar 1984.

#### 4.4.4 Bebauungsplan Nr. 107 Erftstadt-Liblar - "Am Holzdamn - Erweiterung"

Im Südwesten wird ferner ein kleiner Bereich des Bebauungsplanes Nr. 107 Erftstadt-Liblar - "Am Holzdamn - Erweiterung", Bekanntmachung am 01. Dezember 1992, berührt.

### 5. Begründung der Festsetzungen

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden bestandsorientiert entsprechend der mit dem Einkaufszentrum Liblar verbundenen gesamtstädtischen Funktion und Zielsetzung als Kerngebiete MK festgesetzt. In den Obergeschossen sind entsprechend den bisherigen baurechtlichen Möglichkeiten allgemein Wohnungen zulässig. Für das Kerngebiet MK<sub>3</sub> wird ferner die Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplane Nr. 105 übernommen, nach der Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig sind.

Die Zuordnung erfolgt wie folgt:

- MK<sub>1</sub> Holzdamn 6
- MK<sub>2</sub> Holzdamn 3
- MK<sub>3</sub> Holzdamn 8 (nur Nordfassade)
- MK<sub>4</sub> Marie-Jucharcz-Platz 2 (nur kleiner Freiflächenbereich).

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO**

Aufgrund der Neuabgrenzung des Baugebietes MK<sub>1</sub> ergibt sich durch die Bestandsimmobilie einschließlich der vorgesehenen Erweiterungsfläche eine vollständige Inanspruchnahme der festgesetzten Überbaubaren Grundstücksfläche. Daher wird die Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf 1,0 festgesetzt.

Für das MK<sub>2</sub> wird die bisherige Festsetzung gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO GRZ = 0,8 durch die geplante Erweiterung nicht überschritten und kann entsprechend beibehalten werden.

Für die Kerngebiete MK<sub>3</sub> und MK<sub>4</sub> gelten im Hinblick auf § 19 Abs. 1 BauNVO die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 105 und 107 weiter.

### **5.2.2 Versiegelungsgrad gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO**

Die nicht-Überbaubaren Grundstücksflächen werden in Kerngebieten i.d.R. vollständig für Zuwegungen, Stellplätze oder sonstige Nebenanlagen genutzt. Daher sind innerhalb der Kerngebiete Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 1,0 zulässig.

## **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die Festsetzung der Überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien werden im Wesentlichen die im Bestand bereits vorhandenen Baukörper räumlich bestmöglicht. Lediglich in zwei Teilbereichen erfolgt gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 101 eine Erweiterung der Überbaubaren Grundstücksfläche:

- im Nordwesten des MK<sub>1</sub> sowie
- im Südosten des MK<sub>2</sub>.

Im Südwesten des MK<sub>1</sub> wird die Überbaubare Grundstücksfläche zurück genommen.

Im Passagen- und Flanierbereich zwischen den Kerngebieten MK<sub>1</sub> und MK<sub>2</sub> sowie MK<sub>1</sub> und MK<sub>3</sub> werden die gewünschten Raumkanten durch Baulinien festgesetzt.

Unabhängig davon dürfen die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Bauteile wie Überdachungen u.ä. überschritten werden, um für die jeweiligen Geschäfts- und sonstigen Nutzungsbereiche einen individuellen Gestaltungsspielraum zu erhalten.

## **5.4 Bauweise und Geschossigkeit**

Die Bestandsbebauung Holzdam 6 und Holzdam 3 ist überwiegend I-geschossig. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 101 sind jeweils drei Vollgeschosse mit Geschoss-

flächenzahlen von 1,6 für Holzdamm 6 bzw. 1,4 für Holzdamm 3 zulässig. Diese Vorgabe soll nunmehr aus folgenden Gründen näher differenziert werden:

- Im östlichen Gebäudeteil Holzdamm 6 sehen die Eigentümer eine III-geschossige Bebauung mit Hotelnutzung vor. Dieser Bereich wurde entsprechend für eine III-geschossige Bebauungsmöglichkeit erhalten.
- Nördlich Holzdamm 3 schließt sich Wohnbebauung an (Holzdamm 1). Daher soll hier die Bebauung auf eine II-Geschossigkeit beschränkt werden.

Die zeichnerisch festgesetzten Baulinien gelten für die Erdgeschosse. Die Obergeschosse dürfen hinter die festgesetzte Baulinie zurückspringen. Bei den mit Baulinien festgesetzten Fassaden dürfen in allen Geschossen die Abstandflächen gemäß § 6 Abs. 17 Landesbauordnung (BauO NRW) unterschritten werden. Durch die Unterschreitung der Abstandflächen in den Passagenbereichen bleiben die brandschutztechnischen Bedarfe gewährleistet.

Die höchstzulässigen Geschosse sind gleichzeitig die obersten Geschosse. Zusätzliche Dachgeschosse sind damit unzulässig. Untergeordnete Dachaufbauten wie Antennen- oder Solaranlagen, Lüftungsanlagen und technische Aufzugseinrichtungen bleiben hiervon unberührt.

### **5.5 Ruhender Verkehr**

Die Zuordnung des ruhenden Verkehrs ist im Bestand geregelt. Hierzu wurde auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101 bereits 1987 eine Vereinbarung über den Betrieb der bestehenden Gemeinschaftsstellplatzanlagen im Bereich des Einkaufszentrums Erftstadt-Liblar zwischen der Stadt Erftstadt und den Gebäudeeigentümern abgeschlossen.

Für die Kerngebiete MK<sub>1</sub> und MK<sub>2</sub> erfolgt die Zuordnung der notwendigen Stellplätze außerhalb der Baugrundstücke im Wesentlichen in der Gemeinschaftsstellplatzanlage im Nordosten des Einkaufszentrums, die über die Heinrich-Lübke-Straße erschlossen ist. Für diesen Bereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 101 weiter.

Die Stellplatzbedarfe können auch zukünftig über das bestehende Stellplatzangebot gedeckt werden. Zusätzlich werden zukünftig die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 101 A zwischen Schleidener Straße und Einkaufszentrum geplanten und neu gestalteten rd. 95 Parkplätze zur Verfügung stehen.

### **5.6 Nebenanlagen**

Innerhalb der Kerngebiete sind außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Ver- und Entsorgung des Bebauungsplanes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Niederschlagswasser oder Abwasser dienen, allgemein zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 14 Abs. 1 u. 2 BauGB).

Die innerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche des Kerngebietes MK<sub>2</sub> im Bestand vorhandene Fläche für die Versorgung mit Elektrizität (Trafo) gilt bis zur Aufgabe und Verlegung des Standortes i.S. von § 9 Abs. 2 BauGB als planungsrechtlich gesichert (Baurecht auf Zeit). Nach Aufgabe und Verlegung des Standortes gelten die übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auch für den Trafo-Standort.

### 5.7 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der öffentliche Verkehrsraum wird durch die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien gegenüber den Baugebieten sowie einer öffentlichen Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches abgegrenzt. Damit wird für den Fußgängerbereich im Wesentlichen die Bestandssituation abgebildet.

Im Westen soll der öffentliche Bereich vollständig neu gegliedert und gestaltet werden. Daher wird die Parkplatz- und Begrünungsanordnung als "empfohlene Aufteilung" mit folgenden Restriktionen festgesetzt:

- eine Zufahrt von der Schleidener Straße von Norden in das EKZ-Gebiet schließt sich aus (siehe Bereichsfestsetzungen für Ein- und Ausfahrten),
- der Baumbestand ist weitgehend zu erhalten (siehe zum Erhalt festgesetzte Bäume),
- die Zuwegung und nicht-motorisierte Durchfahrt zur Sparkasse nach Norden ist zu erhalten (siehe Übergang Flurstück 287),
- für den Freiflächenbereich Holzdamms 3 im Osten ist die fußläufige Durchlässigkeit für die Allgemeinheit, motorisierte Nord-Süd-Erschließung der Stellplatzanlagen für die Öffentlichkeit sowie die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Leitungsnetzes zu gewährleisten (siehe festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) und
- Zu- und Abfahrten an der Bliesheimer Straße sind auszuschließen (siehe Bereichsfestsetzung für Ein- und Ausfahrten).

Entsprechend wurden auch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit bzw. für die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger in die Planzeichnung aufgenommen.

### 5.8 Gestaltung

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen sich auf die Vorgabe "Flachdächer bzw. mit flach geneigten Dachflächen (bis 10°)" für die Dachgestaltung beschränken. Hiervon ausgenommen sind Dächer auf untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen. Weitere Gestaltungsvorgaben können bei Bedarf durch eine separate Gestaltungssatzung für das Einkaufszentrum Liblar insgesamt erfolgen.

Die Festsetzung, dass die zu der Wohnbebauung an der Schleidener Straße hin orientierten, mit Einkaufswagen überfahrbaren Freiflächen mit ebenem Fahrbahnbelag zu versehen sind (z.B. Asphaltbeläge oder glattes Pflaster / Pflaster ohne Fase), erfolgt mit Rücksicht auf die Nachbarschaft im Hinblick auf die Geräusentwicklung, die durch das Überfahren entsprechend abweichend belegter Flächen erfahrungsgemäß sonst zu erwarten wäre.

## **5.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Als Ausgleich für das Landschafts- und Ortsbild werden auf Standorten im Bereich des Parkplatzes mindestens 20 Straßenbäume als kleinkronige Laubbäume gepflanzt. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzten "öffentlichen Parkflächen" sind unter Beachtung der Gestaltungsfestsetzungen zum Pflasterbelag (siehe Kap. 5.8 2. Abs.) in wasserdurchlässigen Ober- und Unterbaumaterialien auszuführen.

- Externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB:

Als Ausgleich für die Beseitigung von Bäumen werden auf den Flurstücken 288, 289, 290 und 291 in der Flur 10, Gemarkung Liblar (Eigentümer: Stadt Erfstadt) 14 Stieleichen und 36 heimische Sträucher als Ergänzungspflanzungen zur ökologischen Aufwertung des bestehenden Eichenwäldchens gepflanzt. Dabei sind Arten der festgesetzten Pflanzliste zu wählen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaftsbild ausgeglichen werden.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung kann festgehalten werden, dass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für alle rechtlich relevanten Arten ausgeschlossen wird.

Näheres ist Teil B dieser Begründung (Umweltbericht einschließlich Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) zu entnehmen.

## **6. Nachrichtliche Übernahmen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 A Erfstadt-Liblar Einkaufszentrum wird im Osten durch die Bliesheimer Straße tangiert. Hierbei handelt es sich um eine Landesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrten. Hierfür gelten die Bestimmungen des § 25 Abs. 5 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW).

Danach können die Gemeinden unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast den Freiflächenbereich entlang einer Gemeindestraße außerhalb der Ortsdurchfahrten über die Festsetzungen eines Bebauungsplanes regeln.

## 7. Hinweise

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse zum Plangebiet sind im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen folgende allgemeine Hinweise aufgenommen worden:

- Allgemeiner Hinweis zu Baumpflanzungen
- Kampfmittelräumdienst
- Wasserschutzzone (siehe auch Umweltbericht Kapitel 7.1.2.2)
- Bodendenkmalpflege
- Schallschutz.

## 8. Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Rat der Stadt Erfstadt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A Erfstadt - Liblar Einkaufszentrum in seiner Sitzung am 14. Dezember 2010 beschlossen.

Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Form einer Bürgerversammlung am 10. Januar 2011 durchgeführt.

Die Frühzeitige Trägerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 11. Januar bis 19. Februar 2011.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen, die die Grundzüge der Planung berühren.

## 9. Standort- und Planungsalternativen

Die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bedingt die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Änderung des bestehenden Baurechtes. Hierüber besteht die Chance, die mit dem anstehenden Eigentumswechsel innerhalb des EKZ verbundenen Entwicklungsperspektiven zu unterstützen und wesentliche, bereits im Revitalisierungsgutachten aus dem Jahre 2007 benannte Schwächen des Standortes zu beheben.

## 10. Planverwirklichung

Zur Planverwirklichung wird zwischen dem (Teil-)Eigentümer (Erbbaurechtsnehmer) der Bestandsimmobilien Holzdamn 3 und Holzdamn 6 sowie der Stadt Erfstadt ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Hierin wird sich der Eigentümer zur Übernahme der Ausbaukosten für die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 A vorgesehene Umgestaltung der öffentlichen Erschließungsfläche zwischen Schleidener Straße und Einkaufszentrum bereit erklären.

**TEIL B: Umweltbericht (siehe separate Ausarbeitung)**

Wesentliche Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Abschätzung der Stellplatzbewegungen im Kfz-Verkehr, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung Dr.-Ing. Blanke und Dr.-Ing. Ambrosius, Bochum, Stand März 2011
- Geräuschimmissions-Untersuchung EKZ Erfstadt BLP Nr. 101 A, Dipl.-Ing. Ch. Hammel, Stand Februar 2011 mit ergänzender Stellungnahme 02. März 2011
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum BPL Nr. 101 mit Datum vom 28. Februar 2011
- Umweltbericht einschließlich Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum BPL Nr. 101 mit Datum vom 28. Februar 2011

Weitere Quellen:

- Revitalisierungsgutachten für das Erfstadt-Center in Erfstadt-Liblar, BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln Dezember 2007

Der Bebauungsplan Nr. 101 A Erfstadt-Liblar Einkaufszentrum hat mit dieser Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.4.2011 bis einschließlich 19.5.2011 öffentlich ausgelegen.

Erfstadt, den 12.8.2011

Der Bürgermeister

i.A.

  
Wirtz  
(Stadtbaudirektor)