

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 102  
Erftstadt-Liblar  
Mühlengraben

1. Begründung und Erläuterung der Planziele:Lage des Plangebietes:

Stadtteil Liblar, zwischen dem Liblarer Mühlengraben und den Straßen Bliesheimer Straße, Am Mühlenbach und Holzdamn.

Größe des Plangebietes:

Ca. 13,5 ha

Wohnungseinheiten:

Ca. 280

Siedlungsdichte:

Ca. 65 EW/ha

Der Stadtteil Liblar, in dessen Südteil das Plangebiet liegt, ist gemäß GEP ein Wohnsiedlungsbereich mit mittlerer Siedlungsdichte. Innerhalb der erfststädtischen Entwicklungsplanung wurde Liblar als Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

Eine erste Stufe der zum zentralen Siedlungsbereich gehörenden Infrastruktur ist mit Inbetriebnahme des zentralen Hallenbades und des Einkaufszentrums in unmittelbarer Nähe des Plangebietes fertiggestellt worden (s. Bebauungsplan Nr. 1o1). Eine Erweiterung sowohl für das Kerngebiet wie auch für die umgebenden Wohnbauflächen ist in Zukunft geplant.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der rechtsverbindlichen Änderung o3 des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfstadt entwickelt. Der Bebauungsplan ist mit dem Ziel aufgestellt, im Anschluß an das vorhandene Wohngebiet Liblar-Süd einen neuen Wohnbereich zu erschließen, der sich um die zentralen Einrichtungen legt und sie mitträgt. Die Wohnbauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden, eine weitere Ausweisung als Kerngebiet dient der Abrundung des Einkaufszentrums. Für das angrenzende Krankenhaus wird eine geringe Erweiterung als Gemeinbedarfsfläche reserviert.

Das neue Wohngebiet paßt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein, in die umgebende Landschaft soll es eingebunden werden. Eingeplant ist eine vorwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhausbebauung, die in Gruppen zusammengefaßt ist; lediglich nördlich des Einkaufszentrums kann eine Hauszeile bis drei- und viergeschossig bebaut werden.

Das Erschließungssystem besteht aus einer verzweigten Haupteerschließung und daran angeordneten befahrbaren Wohnwegen, die ohne Abgrenzung des Bürgersteiges durchgehend gepflastert werden sollen, so daß Fußgänger und Autofahrer gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer werden. Der Durchgangsverkehr soll durch eine entsprechende Möblierung dieser Anliegerstraßen erschwert werden. Es ist möglich, die Haupteerschließung nach Westen und Süden weiterzuführen. Eine unmittelbare Anbindung an die zukünftige Gemeindeverbindungsstraße Liblar - Lechenich ist vorgesehen. Hier soll in Zukunft die Hauptzuwegung sowohl für das Plangebiet als auch für die Erweiterung des Einkaufszentrums, die großflächigen Parkraum einschließt, geschaffen werden. Auch zusätzliche Wohnbauflächen können hier gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Erfstadt ausgewiesen werden.

Der öffentliche Parkraum im Plangebiet verteilt sich auf durchgehende Parkstreifen an den Haupterschließungsstraßen und auf Besucherparkplätze im Wohnwegesystem. Sie sollen durch Baumanpflanzung begrünt werden.

Drei von Nord nach Süd verlaufende Grünzüge gliedern das Baugebiet, einmal im Verlauf des Lärmschutzwalles an der Bliesheimer Straße, sodann im Westen in Angrenzung an die freie Landschaft am Liblarer Mühlengraben und schließlich in der Mitte des Bebauungsplangebietes von einem vorhandenen Eichenwäldchen am Einkaufszentrum bis zur Straße Am Mühlenbach. Der Eichenwald wird mit Einverständnis des Grundstückseigentümers in seinem Bestand geschützt, eine bauliche Nutzung ist hier nur im Rahmen einer geringen Baufläche möglich, die sich einer vorhandenen Waldschneise anpaßt. Im Süden und im Westen des Bebauungsplanes sorgen Anpflanzungen von Bäumen und Hecken als Übergang zu den umgebenden Wiesen und Ackerflächen für eine Einbindung in die Landschaft.

Auf Kinderspielplätze für Kleinkinder wurde im Plangebiet verzichtet. Sie sollten bei der vorwiegend eingeplanten Einfamilienhausbebauung im Hausgarten spielen können.

Größere Kinder finden Spielflächen innerhalb des Grünzuges mitten im Wohngebiet, hinzukommen verkehrsberuhigte, mit Bäumen bepflanzte Kommunikationsinseln als Erweiterung der Wohnwege in jedem Quartier.

Im Süden des Planes bietet sich ein großflächiger Spiel- und Bolzplatz<sup>12</sup> an, der die Spielmöglichkeiten in der umgebenden Landschaft erweitert.

Der in der Vorabstimmung vom Landesstraßenbauamt geforderte Lärmschutz für das Plangebiet wird mit Ausweisung eines Lärmschutzwalles entlang der Bliesheimer Straße (L 163) berücksichtigt; in Richtung Bundesautobahn werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. - Alle für das Wohngebiet notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Sportstätten und andere sind im angrenzenden Siedlungsgebiet Liblar bereits erstellt und günstig erreichbar. -

2. Kosten:

Straßenbaukosten	3.900.000,-- DM
Kanalbaukosten	1.750.000,-- DM
Grünanlagen einschl. Spielplätze und Verkehrsraumbegrünung	<u>998.000,-- DM</u>
	6.648.000,-- DM

Die Kosten werden gem. Satzung der Stadt Erfstadt anteilig von Stadt und Anliegern getragen.

3. Bodenordnung:

Eine Baulandumlegung gem. §§ 45 ff. BBauG wurde eingeleitet.

4. Ergänzung der Begründung nach der Offenlage:

Siehe Blatt 2a

4. Ergänzung der Begründung nach der Offenlage:

Die im Schriftverkehr mit dem Landesstraßenbauamt angesprochene Ampelanlage Bliesheimer Straße/Theodor-Heuss-Straße, die einen wesentlichen Anteil an der Verkehrslösung im Plangebiet hat, ist inzwischen installiert und in Betrieb.

Nach der Offenlage hat sich eine Planungsänderung im nordwestlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes in folgender Form ergeben:

Nachdem das Krankenhaus "Marienhospital Frauenthal" seine während der Offenlage geäußerten Bedenken nicht mehr aufrechterhält, stimmte der Rat der Stadt Erfstadt der gewünschten Planungsänderung für das krankenhauseigene Grundstück in der im Bebauungsplan geänderten Fassung zu. Etwa die Hälfte der vorgesehenen Wohnbaufläche auf o.a. Grundstück wird durch die Ausweisung "Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus" ersetzt.

Damit reduziert sich die Anzahl der WE im Plangebiet von ca. 28o auf

ca. 27o WE.

Die Wohnbauflächen werden vom Krankenhausbereich durch einen Wall abgegrenzt. Bei der "Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus" handelt es sich um eine im Vergleich zum Krankenhaus geringfügige Erweiterung; die Grundzüge der Bauleitplanung werden durch die geänderte Planung nicht berührt.

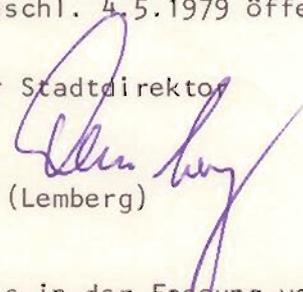
Gesehen!  
Köln, den 25. 9. 1980  
Der Regierungspräsident  
im Auftrag *J. von*

Bebauungsplan Nr. 1o2, Erfstadt-Liblar, Mühlengraben

Dieser Plan ist gem. § 2 BBauG vom 18.8.1976 (BGBI. I S. 2256) durch Beschluß des Rates der Stadt Erfstadt vom 9.11.1978 aufgestellt worden.

  
(Cremer)  
Bürgermeister

Dieser Plan hat gem. § 2a (6) BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBI. I S. 2256) in der Zeit vom 4.4. bis einschl. 4.5.1979 öffentlich ausgelegen.

Der Stadtdirektor  
  
(Lemberg)

Dieser Plan ist gem. § 1o des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBI. I S. 2256, 3617) in der Fassung der Änderung vom 6.7.1979 (BGBI. I S. 949) vom Rat der Stadt Erfstadt am 1o.6.198o mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

  
(Cremer)  
Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 11 BBauG vom 18.8.1976 (BGBI. I S. 2256, 3617) in der Fassung der Änderung vom 6.7.1979 (BGBI. I S. 949) mit Verfügung vom \_\_\_\_\_ genehmigt worden.

Der Regierungspräsident  
Im Auftrag

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 des BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBI. I S. 2256, 3617) in der Fassung der Änderung vom 6.7.1979 (BGBI. I S. 949) ist am \_\_\_\_\_ erfolgt.