

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 13D - 1. Änderung  
Erfstadt-Liblar  
Carl-Schurz-Straße

**Stadt Erftstadt**

**Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 13 D  
Erftstadt-Liblar, Änderung,  
Carl-Schurz-Straße**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

Erneute öffentliche Auslegung

## Inhaltsverzeichnis

- 0.0    Rechtsgrundlage
- 1.0    Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0    Landes- und Regionalplanung
  - 2.1    Landes- und Regionalplanung
  - 2.2    Flächennutzungsplan
  - 2.3    Festsetzungen des Ursprungsplanes  
(Bebauungsplan Nr. 13 D)
- 3.0    Bestandsbeschreibung
  - 3.1    Städtebauliche Situation
  - 3.2    Verkehr, Ver- und Entsorgung
  - 3.3    Infrastruktur
- 4.0    Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und des  
Planungskonzeptes zur Änderung des Bebauungsplanes 13 D
  - 4.1    Städtebauliche Erforderlichkeit
  - 4.2    Planungskonzept
- 5.0    Inhalt der Planänderung
  - 5.1    Zeichnerische Änderungen
  - 5.2    Art der baulichen Nutzung
  - 5.3    Maß der baulichen Nutzung
  - 5.4    Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
  - 5.5    Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
  - 5.6    Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen
  - 5.7    Grünordnerische Festsetzungen
- 6.0    Auswirkungen der Bebauungsplanänderung
  - 6.1    Städtebauliche Auswirkungen
  - 6.2    Belange von Natur und Landschaft
  - 6.3    Umweltprüfung / Umweltbericht
  - 6.4    Sonstige Auswirkungen

## **0.0 Rechtsgrundlagen**

Die Bebauungsplanänderung wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 1990 und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. März 2000, jeweils in der in der zum Zeitpunkt des verfahrensabschließenden Beschlusses des Rates gültigen Fassung, erstellt.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) - Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung kann das beschleunigte Verfahren gem. 13 a BauGB angewandt werden. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können. Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt diese Voraussetzungen. Auf die Ausführungen unter Punkt 6.2 wird hingewiesen.

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 13 D Änderung, wird demnach gemäß § 233 BauGB im Rahmen der Vorschriften des § 13 a BauGB durchgeführt.

## **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 D „Erfstadt-Liblar, Carl-Schurz-Straße“ umfasst die Flurstücke Gemarkung Liblar, Flur 11, Flurstück Nr. 494, 529, 530, 669, 670, 678, 679, 685, und 686 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.760 qm.

## **2.0 Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt - Köln -.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erfstadt stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar.

### **2.3 Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 13 D)**

Der Bebauungsplan Nr. 13 D ist seit 19.11.1984 rechtskräftig und setzt für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Entlang der Carl-Schurz-Straße ist eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. In den hinteren Grundstücksbereichen ist eine weitere Baufläche für eine eingeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt.

Die zweite Bauzeile wird gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen über eine Zufahrt (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) von der Grachtstraße erschlossen. Zur Carl-Schurz-Straße und zur Grachtstraße sind Baulinien festgesetzt.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes überplant. Mit Rechtskraft der Planänderung treten die bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

### **3.0 Bestandsbeschreibung**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Eckbereich Carl-Schurz-Straße / Grachtstraße. Es umfasst die zwei- bis dreigeschossige Bebauung Carl-Schurz-Straße 121 bis 129 sowie die südöstlich angrenzenden übertiefen Gärten. Auf den Flurstücken Nr. 494 und 670 sind Gehölze vorhanden.

Die Umgebungsstruktur ist geprägt durch eine gemischte Nutzung mit Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen entlang der Carl-Schurz-Straße. Westlich der Grachtstraße schließt sich der Schlosspark an.

#### **3.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist durch die Carl-Schurz-Straße und die Grachtstraße erschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sowie mit elektrischer Energie ist gesichert.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die bestehende Kanalisation. Die Kanalnetze in der Carl-Schurz-Straße und der Grachtstraße haben ihre Aufnahmefähigkeit erreicht. Das anfallende Regenwasser aus den zusätzlich versiegelten Flächen muss daher vor Ort versickert werden oder es muss Rückhaltevolumen im Plangebiet geschaffen werden. Das anfallende Schmutzwasser kann aufgrund der geringen zusätzlichen Menge in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner bereits getrennt in Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und regelmäßig durch den beauftragten Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. entsorgt.

#### **3.3 Infrastruktur**

Der Ortsteil Liblar verfügt über ein vielfältiges Angebot an Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetrieben.

Es sind alle erforderlichen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Kindertagesstätten, Kindergärten, Grund-, Haupt- und weiterführende Schulen sowie Gemeinbedarfs- und Sozialeinrichtungen, wie z.B. Krankenhaus, Pflegeeinrichtungen, kirchliche Einrichtungen vorhanden.

## **4.0 Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und des Planungskonzeptes zur Änderung des Bebauungsplanes 13 D**

### **4.1 Städtebauliche Erforderlichkeit**

Der Bauverein Erfstadt ist, bis auf Grundstücke an der Carl-Schurz-Straße, Eigentümerin der Flächen im Planänderungsbereich und beabsichtigt weiteren Wohnraum in Liblar zu schaffen. Geplant ist der Bau von zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Die Erschließung der Gebäude erfolgt von der Grachtstraße, zum einen im Bereich der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan 13 D festgesetzten Zufahrt sowie mit einer weiteren Zufahrt südlich der geplanten Bebauung. Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch innerhalb des Plangebietes untergebracht. Die geplante Wohnbebauung entspricht im Grundsatz der städtebaulichen Grundkonzeption des Bebauungsplanes 13 D in den hinteren Grundstücksbereichen der sehr tiefen Grundstücke eine Wohnbebauung als Mantelbebauung vorzusehen. Diese Planung orientiert sich auch an den Vorgaben der Rahmenplanung „Carl-Schurz-Straße“.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll jedoch zusätzlich auch die Straßenfront an der Grachtstraße in städtebaulichem Bezug zum Eckbereich Carl-Schurz-Straße mit einer mehrgeschossigen Bebauung betont werden. Die Höhe der geplanten Bebauung orientiert sich an der Firsthöhe des Gebäudes Carl-Schurz-Straße 121 von 11,80 m über Oberkante Bürgersteig und darf diese nicht überschreiten.

Für die geplante Bebauung im Anschluss an das Wohngebäude Carl-Schurz-Straße Nr. 131a werden die Höhen des Gebäudes Nr. 131 a zugrunde gelegt.

Mit der vorliegenden Planung wird dem Grundsatz des § 1 a BauGB Rechnung getragen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die vorstehend aufgezeigten Planungsabsichten bedingen eine förmliche Änderung des Bebauungsplanes 13 D, Erfstadt-Liblar, Carl-Schurz-Straße, gemäß § 1 Abs. 8 BauGB.

Das Planverfahren wird vom einem externen Planungsbüro im Auftrag des Bauvereins und in Abstimmung mit der Stadt Erfstadt durchgeführt. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Bauverein geschlossen. Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgesehene Planungsverfahren bleibt davon unberührt.

### **4.2 Planungskonzept**

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung von 2 dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie eines eingeschossigen Gebäudes im Anschluss an das Gebäude Carl-Schurz-Straße 131a vor.

Die neuen Wohngebäude werden über Zufahrten die nördlich und südlich der geplanten Bebauung angeordnet werden, zur Grachtstraße erschlossen.

Über die Zufahrt im Norden der geplanten Bebauung werden 12 bis 13 Stellplätze / Carports sowie 2 Stellplätze für das Gebäude Carl-Schurz-Straße 121 erreicht. Da-

her wird die Zufahrt im ersten Abschnitt (Erschließung der Stellplätze Haus Carl-Schurz-Straße 121) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Weiterhin ist in diesem Bereich die Errichtung eines untergeordneten Baukörpers für das Unterbringen der Mülltonnen geplant. Dieser Baukörper wird zur nordwestlichen Grundstücksgrenze (Haus Nr. 121) und zur südöstlichen Seite geschlossen und mit einem Flachdach versehen.

Südlich der geplanten Bebauung werden weitere Stellplätze / Carports angeordnet. Die zulässigen Gebäudehöhen bzw. die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den Gebäudehöhen der vorhandenen Bebauung Carl-Schurz-Straße 121 mit einer Firsthöhe von 11,80 m über Oberkante Bürgersteig.

Im Anschluss an das Gebäude Carl-Schurz-Straße 131a ist ein eingeschossiger Baukörper geplant, der die Trauf- und Firsthöhe des Gebäude Nr. 131a aufnimmt.

Die vorstehend dargestellten Planungsabsichten werden durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen ergänzt, um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung in die Umgebungsstruktur einfügt.

## **5.0 Inhalt der Planänderung**

### **5.1 Zeichnerische Änderungen**

Die Lage der Baugrenzen wird anhand der geplanten Baukörper neu gefasst. Sie beinhalten geringfügige Spielräume im Zuge der konkreten Objektplanung.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Für die vorhandene Bebauung entlang der Carl-Schurz-Straße wird entsprechend dem Ursprungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Entsprechend der Bestandsbebauung ist eine Bebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen zulässig.

Für die geplante Neubebauung im Innenbereich wird gemäß § 17 BauNVO für die Hauptnutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Für das Vorhaben sind Stellplätze sowie die erforderlichen Zu- und Ausfahrten erforderlich, die nördlich und südlich der geplanten Neubebauung angelegt werden sollen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes vorsieht kann, im Einzelfall von der Einhaltung dieser Grenzen abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Da die Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ 0,4 zuzüglich 50 % Überschreitung) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, werden für die Bebauungsplanänderung abweichende Regelungen getroffen.

Im Textteil zum Bebauungsplan wird festgesetzt, dass durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, die gemäß § 17 BauNVO in Verbindung § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,6 bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden darf.

Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit drei Vollgeschossen. Zur vorhandenen Bebauung Carl-Schurz-Straße 131a ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Die Trauf- und Firsthöhe darf maximal die vorhandenen Höhen des Gebäudes Nr. 131a erreichen.

#### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne des § 23 BauNVO mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die durch Baugrenzen- und Baulinien vorgegebenen überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen entlang der Carl-Schurz-Straße den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Im rückwärtigen Bereich umschreiben Baugrenzen die konkrete Objektplanung einschließlich Balkonen, mit einem geringen Spielraum.

Baulinien sind zur Carl-Schurz-Straße entsprechend dem Ursprungsplan festgesetzt, um eine zum Straßenraum wirksame Bebauung sicherzustellen. Ebenso wird der geplante Anschluss an die vorhandene Bebauung Carl-Schurz-Straße 131a durch eine Baulinie bestimmt.

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanänderung wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, die der städtebaulichen Struktur des Umfeldes Rechnung trägt.

#### **5.5 Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, mit Ausnahme des als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Abschnitts über private Zufahrten zur Grachtstraße, die als Fläche für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt werden.

#### **5.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen**

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs werden Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze (St)/ Carports (CP) festgesetzt. Im Weiteren ist innerhalb des Bereiches nördlich der geplanten Bebauung eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Müll“ festgesetzt.

#### **5.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend an der Grachtstraße sind zum Teil einige prägnante Einzelbäume (Bergahorn, Lebensbaum, Buche) vorzufinden. Dieser Baumbestand, ist soweit er unter die Baumschutzsatzung der Stadt Erfstadt fällt und nicht von baulichen Maßnahmen betroffen zu erhalten. Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Lage der geplanten Zufahrten ist ein vollständiger Erhalt des vorhandenen Baumbestandes, wie auch bereits bei den Festsetzungen des Ursprungsplanes, nicht möglich.

## **6.0 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

### **6.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern in dreigeschossiger Bauweise und einem Gebäude in eingeschossiger Bauweise geschaffen. Die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 13 D sahen für diesen Bereich bisher eine eingeschossige Bebauung vor. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll auch die Straßenfront an der Grachtstraße in städtebaulichem Bezug zum Eckbereich Carl-Schurz-Straße mit einer mehrgeschossigen Bebauung betont werden. Die geplante Bebauung dient der nachhaltigen Stärkung des Altstadtbereiches von Liblar. Die maximale Höhe der geplanten Bebauung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung (Carl-Schurz-Straße 121) im Rahmen des Gesamtensembles.

Durch die Erhöhung der Dichte der Bebauung (Anzahl der Wohneinheiten) sind keine negativen Auswirkungen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu erwarten. Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über zwei Zu- und Abfahrten zur Grachtstraße. Sowohl die Grachtstraße als auch die Carl-Schurz-Straße sind ausreichend leistungsfähig, um den geringen zusätzlichen Verkehr der geplanten Wohnbebauung aufzunehmen.

### **6.2 Belange von Natur und Landschaft**

Der im Änderungsbereich vorhandene Gehölzbestand kann bei einer Umsetzung der vorliegenden Planung nicht vollständig erhalten werden. Dieser Baumbestand, ist soweit er unter die Baumschutzsatzung der Stadt Erfstadt fällt und nicht von baulichen Maßnahmen betroffen zu erhalten.

Der Eingriff in den vorhandenen Gehölzbestand wurde bereits mit dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan vorbereitet. Zur Kompensation des Eingriffs werden innerhalb der verbleibenden Grün- und Freibereiche Neuanpflanzungen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen erfolgen.

### **6.3 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Aufgrund des Artikel 6 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG –Bau) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung ist für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung des Bauleitplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Hier sind insbesondere die Belange von Natur, Landschaft, Klima, Luft, Wasser und des Bodenschutzes zu benennen. Weiterhin werden die Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt betrachtet.

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 -BGBl. I S. 3316) kann für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, ein „beschleunigtes Verfahren“ angewandt werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie bedürfen daher der Europarechtlich gebotenen Begrenzung. Sie dürfen in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 qm muss die Stadt / Gemeinde aufgrund einer Vorprüfung des Ein-

zelfalls zur der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche bis 20.000 m<sup>2</sup>) nicht angewendet.

Diese Maßgaben werden durch die vorliegende Planung mit einer Plangebietsgröße von ca. 2.750 m<sup>2</sup> nicht erreicht, daher wird das beschleunigte Verfahren nach dem neuen § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ angewandt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche bis 20.000 m<sup>2</sup>) nicht angewendet.

#### 6.4 Sonstige Auswirkungen

Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum des Bauvereins Ertstadt e.G. Bodenordnende Maßnahmen werden insofern nicht erforderlich. Der Stadt Ertstadt entstehen keine Kosten.

aufgestellt: Euskirchen, 20. Februar 2008

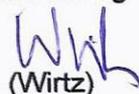
Ursula Lanzerath  
Planungsbüro

Der Bebauungsplan Nr. 13D, Änderung, Ertstadt – Liblar, Carl-Schurz-Straße hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 24.04.2008 bis einschließlich 23.05.2008 öffentlich ausgelegen.

Ertstadt, den 26.06.2008

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag



(Wirtz)

Stadtbaudirektor