

Begründung

Bebauungsplan Nr. 55n
Erftstadt-Liblar
Klosengartenstraße

Stadt Erftstadt

**Bebauungsplan Nr. 55 n
Erftstadt – Liblar, Klosengartenstraße**

- BEGRÜNDUNG -

(Stand: Januar 2013)

Inhaltsübersicht

Teil A

- 1. Ausgangslage und Planverfahren**
- 2. Planzielsetzung**
- 3. Plangebietsbeschreibung**
- 4. Planungsvorgaben**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise
 - 6.4 Flächen für Nebenanlagen
 - 6.5 Hauptwasserleitungen
 - 6.6 Fläche für Versickerung
 - 6.7 Grünflächen
 - 6.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - 6.9 Verkehrsfläche
 - 6.10 Leitungsrecht
- 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**
 - 7.1 Einfriedungen
 - 7.2 Werbeanlagen
- 8. Kennzeichnungen**

- 8.1 gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
- 8.2 gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
- 9. Biotopstruktur**
- 10. Kampfmittelbeseitigung**
- 11. Belange der Bodendenkmalpflege**
- 12. Belange der Wasserwirtschaft**
- 13. Flächenbilanz**
- 14. Bodenordnung, Durchführungskosten**

Teil B

Umweltbericht

Anlagen:

- 1 - Abstandserlass
- 2 - Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Erfstadt
- 3 - „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen“
- 4 – Schreiben und Bericht bzgl. ehem. Deponie für Siedlungsabfälle

1. Ausgangslage und Planverfahren

Der Rat der Stadt Erfstadt hat am 13.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 09.01.2012 bis 06.02.2012 statt. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 22.10.2012 bis 29.10.2012 in Form einer einwöchigen Offenlage statt. Das Plangebiet war seit Mitte der 1970-er Jahre mehrfach Gegenstand der Bauleitplanung:

- Aufstellung **BP 55**, Rechtskraft: 28.03.1979
 - Teilung des Gebietes in BP 55 und **BP 55 A**, Rechtskraft: 19.02.1982
 - Aufstellung **BP 55 1. Änd.**, Rechtskraft: 19.06.1990
 - Aufstellung **BP 55 A 1. Änd.**, Rechtskraft: 10.07.1990
- sowie die vereinfachten Änderungen BP 55 1. Änd. die 1. Vereinfachte Änderung; BP 55, BP 55 A und BP 55 A 1. Änd. jeweils die 1. und 2. Vereinfachte Änderung.

2. Planzielsetzung

Ziel des erstmals 1979 aufgestellten Bebauungsplanes BP 55 war u.a. die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, die eine unterschiedliche Gewerbenutzung erlauben, bei möglichst geringer Störwirkung auf die angrenzende Wohnbebauung.

Im Plangebiet haben sich bis dato überwiegend Gewerbebetriebe aus dem Dienstleistungs- und produzierendem Sektor angesiedelt. Über das Gebiet verteilt sind betriebsakzessorische Wohnnutzungen entstanden. Um für die Zukunft weit reichende Planungs- und Rechtssicherheit zu gewähren, ist die Weiterentwicklung und Anpassung des geltenden Planungsrechtes an die realen und aktuellen rechtlichen Gegebenheiten durch die Zusammenführung der 4 rechtskräftigen Bebauungspläne in einen Bebauungsplan notwendig.

Der Bebauungsplan verfolgt folgende Ziele:

- Sicherung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsbetriebe
- Regelung einer sinnvollen Nutzungsgliederung unter Beachtung der Immissionschutzanforderungen gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung
- Aufnahme der Erfstädter Liste als Instrument der Einzelhandelssteuerung

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortsteilen Erfstadt-Köttingen und Erfstadt-Liblar. Das ca. 32 ha große Gebiet wird im Norden ab der Einmündung Köttinger Straße / Klosengartenstraße von der Klosengartenstraße, der südlichen Begrenzung des Flurstückes 1/1 Flur 8 Gem. Liblar, der Straße Am Giezenbach, der südlichen Begrenzung der Flurstücke 25/21 und 446 Flur 6 Gem. Liblar, der Hubert-Rüttger-Straße, der Straße Am Giezenbach sowie eines Teilstückes des Flurstückes 270 Flur 17 Gem. Liblar begrenzt, im Osten ca. 80 m parallel zum Elderbachweg, im Süden entlang des Elderbachwegs, der südlichen Begrenzung der Flurstücke 641 und 461 Flur 7 Gem. Liblar sowie der Rosenstraße bis zur Köttinger Straße (L163), die den westli-



chen Abschluss des Plangebietes darstellt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan (Maßstab 1: 1000) zu entnehmen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit baulich als Gewerbegrundstück (GE) genutzt. Im Norden befinden sich zudem zwei Wohnbauflächen (WA).

4. Planungsvorgaben

Das Plangebiet umfasst die Geltungsbereiche der rechtskräftigen und überwiegend realisierten Bebauungspläne Nr. 55, Nr. 55 1. Änderung, Nr. 55 A und Nr. 55 A 1. Änderung, E. – Köttingen, Klosengartenstraße.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das überwiegende Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ dar; im Norden gibt es einen Bereich mit der Darstellung Wohnbaufläche.

Außerdem befindet sich das Gewerbegebiet im Einzugsgebiet bzw. im zukünftigen Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone III B) des Wasserwerkes Dirmerzheim.

Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen liegen nach altem BP 55 A 1. Änd. für eine Fläche im südlichen Bebauungsplangebiet vor, auf der sich eine ehemalige Mülldeponie befindet. (siehe auch 8.2)

Der östliche Planbereich ab Elderbachweg, ehemaliger Bahndamm ist Landschaftschutzgebiet und liegt im LP 6 „Rekultivierte Ville“.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und die Anbindung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die Kanalisation ist sichergestellt bzw. vorhanden.

Nach § 51a Landeswassergesetz ist unbelastetes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.10.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu verrieseln, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Entsorgung der Niederschlags- und Abwässer für das Gebiet wurde in der Netzanzeige vor dem 01.10.1996 als Mischwassersystem genehmigt. Das Plangebiet ist bis auf einige wenige Ausnahmen bebaut und leitet entsprechend in das vorhandene Mischsystem ein – es wird jedoch ein Hinweis mit in den Plan aufgenommen, dass unbelastetes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort gesammelt und zur Bewässerung oder für betriebsinterne Abläufe genutzt werden soll.

6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung und der vorhandenen Nutzung wird als "Art der baulichen Nutzung" "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die vorhandene Wohnbebauung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO übernommen und festgesetzt.

Aus Gründen des Immissionsschutzes bzw. der Schutzbedürftigkeit der südlich und nördlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung wird das Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung und nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert. Die bisherige Abstandsliste von 1974 wird durch die seit 2007 gültige aktuelle Fassung der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MBL NW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659, siehe auch Anlage 1 der Begründung) ersetzt, die die einzuhaltenden Schutzabstände zwischen Wohngebieten und Gewerbegebieten enthält und integrativer Bestandteil der Satzung ist. Mit der Gliederung soll sichergestellt werden, dass keine Störungen aus dem Gewerbegebiet auf die benachbarte Wohnbebauung ausgehen und Planungssicherheit für die Gewerbetreibenden besteht.

Da der aktuelle Abstandserlass mit 100 m – Schritten arbeitet, verringert sich die Zahl der Zonen. Die Abstände wurden den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Eine Zone stark eingeschränkter Nutzungen (0 und 1) mit Grünstreifen sorgt zusätzlich weiterhin für den besonderen Schutz der angrenzenden Wohnbebauung.

Die Nr. 161-165, 176-178, 186 sowie 200 der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 waren nicht Bestandteil der Abstandsliste des Abstandserlasses 1974 innerhalb der Abstandsklasse von 200m und werden deshalb ausgeschlossen, da das Gebiet fast vollständig bebaut / genutzt wird und die vorhandenen Nutzungen (Dienstleistungs- und produzierendes Gewerbe) weiter gestärkt und erhalten bleiben soll.

~~Die Ausnahme KFZ Betrieb wird entsprechend der Festsetzungen der alten Rechtspläne übernommen.~~

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfstadt (siehe Anlage 2 der Begründung und Bestandteil der Satzung) – Ratsbeschluss i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom 19. Juli 2011 – sind Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten im BP 55 n ausgeschlossen, um keine Standortkonkurrenzen zu den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen zu schaffen. Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden sowie Handwerksbetrieben („Annex-Handel“) zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und die Grenze zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird. Diese Festsetzungen sollen einerseits die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindern und andererseits Betrieben die Möglichkeit geben, funktional untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb zu verknüpfen sowie bereits bestehenden Betrieben angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ermöglichen.

Die Festsetzung „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur integriert in Betriebsgebäude zulässig“ soll die bereits vielfach in Gewerbegebieten festgestellte nutzungswidersprechende Inanspruchnahme von relativ preisgünstigen gewerblichen Baugrundstücken für Wohnzwecke unterbinden und gleichzeitig verhindern, dass das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes durch störende „freistehende“ Wohnhäuser geprägt wird.

Aus städtebaulichen Gründen sollen die nach § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO "ausnahmsweise" zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO erfasst dabei Vergnügungsstätten aller Arten und Größen – sowohl die sog. kerngebietstypischen (von zentraler Bedeutung, d.h. mit größerem Einzugsbereich) wie auch die nichtkerngebietstypischen (dienen der Entspannung und Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtteil) Vergnügungsstätten. In den rechtskräftigen Bebauungs-

plänen Nr. 55, Nr. 55 1. Änd., Nr. 55 A sowie Nr. 55 A 1. Änd. sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig, kerngebietstypische Vergnügungsstätten aber aufgrund der den Plänen zugrunde liegenden Fassung der BauNVO nicht. Vergnügungsstätten sind heute nach Baunutzungsverordnung ausschließlich allgemein in Kerngebieten zulässig; eine städtebauliche Notwendigkeit für die ausnahmsweise Zulässigkeit von „Vergnügungsstätten“ besteht nicht, da der wirksame Flächennutzungsplan und die rechtskräftigen Bebauungspläne im Bereich des Einkaufszentrum Liblar sowie im Bereich Altstadt Lechenich bereits Kerngebiet vorsehen und somit auch deren grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit.

Die vorhandenen und zulässigen betriebsakzessorischen Wohnnutzungen sollen vor Immissionen, die in klassischen Gewerbegebieten nicht zu erwarten sind (wie regelmäßige Störungen der Nachtruhe durch Vergnügungsstätten), geschützt werden.

Mit dem Ausschluss sollen ebenfalls die durch Vergnügungsstätten ausgelösten städtebaulichen Negativwirkungen (möglicher Imageverlust) verhindert werden. Das Gebiet soll weiterhin als attraktiver Standort für produzierendes und Dienstleistungsgewerbe, welches sich bis heute hauptsächlich angesiedelt hat, erhalten und gestärkt werden. Somit soll der Zweckentfremdung von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten entgegen gewirkt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das "Maß der baulichen Nutzung" wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Für das festgesetzte Gewerbegebiet und das Wohngebiet außer Ge 0 ist die GRZ auf 0,8 bzw. 0,4 entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt. Für den als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellten Bereich außer Ge 0 ist eine GFZ von 1,6 festgesetzt. In Ge 0 sind GRZ mit 0,3 und GFZ mit 0,6 festgesetzt, um dem geringen Abstand zur Wohnbebauung Rechnung zu tragen.

Das Baukonzept sieht für das gesamte Plangebiet eine bis zu zweigeschossige Bebauung vor; im Ausnahmefall kann eine Dreigeschossigkeit zugelassen werden, sofern die GFZ eingehalten wird. Da sich in dem Gebiet bereits Gebäude mit 2 Geschossen plus Staffelgeschoss befinden und eine Dreigeschossigkeit durch die GFZ begrenzt wird sowie aufgrund der Gebäudehöhe größere Abstandsflächen hervorgerufen werden, wird mit einer Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen durch eine mögliche Dreigeschossigkeit nicht gerechnet.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise

Im Wohn- und Gewerbegebiet sind entsprechend der bestehenden Bebauungspläne und der zukünftigen Nutzungen großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Dies ist zum einen erforderlich, um die bestehenden Rechte bezüglich der Grundstücksausnutzung nicht einzuschränken und zum anderen, um für die bisher unbeplanten Bereiche genügend Spielraum für die derzeit noch nicht bekannten Nutzungen zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich als Baugrenze festgesetzt.

Durch die großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wäre die Errichtung von Gebäuden die länger als 50 m sind möglich. Die das Plangebiet umgebene Wohnbebauung und die bestehende Bebauung im Plangebiet ist jedoch geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung. Entsprechend der rechtskräftigen Bebauungspläne und der im Plangebiet sowie in dessen Umfeld vorherrschenden Bebauungsstruktur ist im BP

„Offene Bauweise“ festgesetzt, die die Gebäudelänge auf höchstens 50 m begrenzt.

6.4 Flächen für Nebenanlagen

In Ge 0 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen nicht zulässig; Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hier nur im Bereich zwischen Klosengartenstraße und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Desweiteren sind hier Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Diese Festsetzungen sollen eine ausufernde Bebauung der Zwischenzone von Wohnen zu Gewerbe verhindern und den Grünstreifen weitgehend erhalten.

6.5 Hauptwasserleitungen

Die RWE Power AG besitzt eine Trinkwassertransportleitung DN 600 befindlich in der Köttinger Straße, die nicht der Versorgung des Gebietes dient und aufgrund dessen mit Sicherheitsstreifen festgesetzt wird.

6.6 Fläche für Versickerung

Die dargestellte Fläche für Versickerung an der Köttinger Straße dient der Oberflächenwasserversickerung der Köttinger Straße.

6.7 Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen am Übergang vom Wohnen zum Gewerbe sollen eine räumliche und optische Trennung dieser Bereiche zum Schutz der Wohnbebauung gegenüber der gewerblichen Nutzung bewirken. Die öffentliche Grünfläche innerhalb des Kernbereiches der ehemaligen Deponie für Siedlungsabfälle bildet einen Grünraum inmitten des Gewerbegebiets und wird der freien Entwicklung überlassen.

Um dem Landschaftsschutzgebiet Rechnung zu tragen, wurde entlang der K 45 das Straßenbegleitgrün mit in den Plan aufgenommen.

6.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Nach Angaben der RWE Power AG wird das Plangebiet von einer bewegungsaktiven tektonischen Störung gekreuzt, in deren Verlauf unterschiedliche bauwerksschädigende Bodenbewegungen auftreten. Sie weist darauf hin, dass auf der von jeglicher Neubebauung freizuhaltenden Störzone Nebenanlagen, die gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden dürfen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ebenso ausgeschlossen sind wie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Aus diesem Grund sind im BP entsprechende zeichnerische und textliche Kennzeichnungen als „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ aufgenommen.

6.9 Verkehrsfläche

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen L 163 „Köttinger Straße“ und die B 265, die das Gebiet an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet. Im Inneren erfolgt die Erschließung über die bestehenden Straßen „Am Giezenbach“, „Klosengartenstraße“ und „Behrensstraße“.

Um dem LSG – LP6 „Rekultivierte Ville“ Rechnung zu tragen, wurde entlang der K 45 das Straßenbegleitgrün entlang der Fahrbahn mit in den Plan aufgenommen. Die übrigen dargestellten Verkehrsflächen beinhalten Fahrbahn und Begleitgrün.

Die im Plan dargestellten Fuß- und Radwege sind im Bestand bereits vorhanden; die Festsetzung dient ihrer Sicherung.

6.10 Leitungsrecht

Die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzten Flächen dienen der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen bzw. in Planung befindlichen Leitungen (Gas, Wasser/Abwasser, Telekom).

Z.T. befinden sich Leitungen im Bereich privater Grundstücke, die ehemals Verkehrsfläche waren. Hier ist eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die eine Überbauung u.U. nach Abstimmung mit den Leitungsträgern ermöglicht.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

7.1 Einfriedungen

Die Grundstücke entlang der B 265 und der Köttinger Straße L 163 sind dauerhaft und durchgängig einzufrieden. Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind nicht zulässig. Hier ist u.a. eine Anpflanzung zur Gebietseinfassung vorgesehen bzw. teilweise bereits vorhanden.

7.2 Werbeanlagen

In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen entlang der B 265 und der L 163 Köttinger Straße ist § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) zu beachten. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den KFZ-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Bundesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Im übrigen Plangebiet ist die Gesamtdimension der Werbeanlagen der Gestaltung und Proportion des Gebäudes anzupassen. Eine ruhige, zurückhaltende Beleuchtung ist zulässig; blinkend oder bewegt beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig, um eine Störwirkung auf benachbarte Wohnnutzungen zu vermeiden.

8. Kennzeichnungen

8.1 gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind

Nach Angabe der RWE Power AG liegen Teile des Plangebietes in einem Gebiet, in dem

der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Deshalb sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Aus diesem Grund ist im BP eine entsprechende zeichnerische (**H1, H2, H3**) und textliche Kennzeichnung aufgenommen.

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet eine ehemalige Deponie für Siedlungsabfälle. Laut Schreiben des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Aachen vom 08.03.1989 verliefen am 10.08.1987 vom Erftkreis durchgeführte Bodenluftuntersuchungen negativ. Im Rahmen der Planfeststellung für die B 265 n zeigten Bodenproben bei 2 Sondierbohrungen des Instituts Claytex Consulting keine nennenswerten Belastungen. Der TÜV Rheinland führte 1992 eine orientierende Erstuntersuchung auf den Flurstücken 488, 485, 457, 565, 566, Flur 7, Gemarkung Liblar durch. Die Altablagerung besteht hier im Wesentlichen aus Bodenaushub mit untergeordneten Beimengungen von gewerblichen u./o. Siedlungsabfällen und Bauschutt. Die Schadstoff-Gehalte im Boden und der Bodenluft treten nicht in umweltrelevanten Konzentrationen auf. Es wird auf mögliche Setzungen und entsprechend notwendige Gründungsmaßnahmen hingewiesen. Eine Gefährdungsabschätzung und Baugrundbewertung von 1997 für das Flurstück 889, Flur 8, Gemarkung Liblar durch das Ingenieurbüro für Boden- und Grundwasserbewertung Dr. Schmidt, Alfter kommt zu dem Ergebnis, dass der südliche und südöstliche Bereich des Flurstücks im Einzugsbereich der Altablagerung liegt. Eine unmittelbare Gefährdung des Menschen auf dem Pfad Bodenluft ist auch hier nicht gegeben. Entsprechender Schriftverkehr sowie der Bericht des TÜV Rheinland sind als Anlage der Begründung beigelegt.

Um auf mögliche erhöhte Anforderungen an die Gründung aufgrund der ehemaligen Deponie aufmerksam zu machen, werden die entsprechenden Randbereiche der ehemaligen Deponie, die mit einer überbaubaren Grundstücksfläche ausgewiesen sind als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind“ gekennzeichnet (**B1, B2**).

Ein Hinweis bezüglich der Mitteilungspflicht an die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises bei Eingriffen in den Boden ist im Plan enthalten.

8.2 gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Im Plangebiet befindet sich eine Altlast-Verdachtsfläche. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Kies- und Sandgrube, die in den Jahren 1960 bis 1975 der Gemeinde Liblar als Deponie für Siedlungsabfälle diente. Laut Schreiben des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Aachen vom 08.03.1989 verliefen am 10.08.1987 vom Erftkreis durchgeführte Bodenluftuntersuchungen negativ. Im Rahmen der Planfeststellung für die B 265 n zeigten Bodenproben bei 2 Sondierbohrungen des Instituts Claytex Consulting keine nennenswerten Belastungen.

Der TÜV Rheinland führte 1992 eine orientierende Erstuntersuchung auf den Flurstücken 488, 485, 457, 565, 566, Flur 7, Gemarkung Liblar durch. Die Altablagerung besteht hier im Wesentlichen aus Bodenaushub mit untergeordneten Beimengungen von gewerblichen u./o. Siedlungsabfällen und Bauschutt. Die Schadstoff-Gehalte im Boden und der Bodenluft treten nicht in umweltrelevanten Konzentrationen auf. Es wird auf mögliche Setzungen und entsprechend notwendige Gründungsmaßnahmen hingewiesen.

Eine Gefährdungsabschätzung und Baugrundbewertung von 1997 für das Flurstück 889, Flur 8, Gemarkung Liblar durch das Ingenieurbüro für Boden- und Grundwasserbewertung Dr. Schmidt, Alfter kommt zu dem Ergebnis, dass der südliche und südöstliche Bereich des Flurstücks im Einzugsbereich der Altablagerung liegt. Eine unmittelbare Ge-

fährdung des Menschen auf dem Pfad Bodenluft ist auch hier nicht gegeben. Entsprechender Schriftverkehr sowie der Bericht des TÜV Rheinland sind als Anlage der Begründung beigelegt.

Aufgrund des Vorhandenseins der ehemaligen Deponie wird der zentrale Bereich entsprechend als „Kernbereich einer ehemaligen Deponie für Siedlungsabfälle“ gekennzeichnet; hier ist Grünfläche bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Eine Nutzung als Lagerplatz (Bauhof) bzw. Abstellfläche für PKW und Materialien für die benachbarten Gewerbebetriebe ist möglich. Ein Hinweis auf mögliche Belastungen des Bodens ist mit aufgenommen.

9. Biotopstruktur

Siehe Teil B (Umweltbericht) der Begründung

10. Kampfmittelbeseitigung

Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf, liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgräben) vor. Die zu überbauenden Flächen sind vor Baubeginn (Abbruch- und Neubaumaßnahmen) unter Bezugnahme auf die Luftbildauswertung 22.5-3-5362020-13/12 zur Oberflächendetektion bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf anzumelden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. (siehe Anlage 3: „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen“)
Entsprechende Hinweise sind in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

11. Belange der Bodendenkmalpflege

Nach Aussage des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Das Amt verweist auf die Meldepflicht gem. §§ 15 und 16 DSchG NW und bittet sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf die gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird. Im Plan ist deshalb ein Hinweis enthalten, nach dem beim Auftreten archäologischer Funde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthof 45, 52385 Nideggen Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren ist.

12. Belange der Wasserwirtschaft

Das Bebauungsplangebiet liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt - Dirmierzheim in der Wasserschutzzone III B. Mit dem im Bebauungsplan enthaltenen Hinweis soll den o. g. wasserrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden.

Der Rhein-Erft-Kreis – Amt f. Umweltschutz und Kreisplanung – weist darauf hin, dass für die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (RCL), Müllverbrennungssaschen oder Mineralstoffen aus industrieller Produktion zur Untergrundbefestigung etc. eine

wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, die bei der Unteren Umweltschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen ist.
Eingriffe in den Boden (z.B. Neubau) sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises vorab mitzuteilen und im Bedarfsfall mit ihr abzustimmen.
Im Plan sind entsprechende Hinweise aufgenommen.

Das Plangebiet liegt nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW – über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Concordia“; innerhalb des Plangebiets hat kein Abbau von Rohstoffen stattgefunden, jedoch ist der Bereich von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen, nach deren Beendigung ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten ist. Hierdurch bedingte Bodenbewegungen sind möglich. Der Plan enthält einen entsprechenden Hinweis auf die Grundwasserabsenkung.

13. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes **326202 qm**

Gewerbefläche:	nord	82743 m ² (GRZ 0,8)		
	süd	113671 m ²	davon unbebaubar	9555 m ²
			davon GRZ 0,3	874 m ²
			davon GRZ 0,8	103242 m ²
Wohnbaufläche:	nord	9561 m ² (GRZ 0,4)		
Grünfläche:	süd	15170 m ²	davon öffentlich	9533 m ²
			davon privat	852 m ²
			davon „Platz“	4376 m ²
			Versickerung	409 m ²
Verkehrsfläche		105057 m ²		

14. Bodenordnung, Durchführungskosten

Eine Bodenordnung und Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich; das Gebiet ist voll erschlossen.

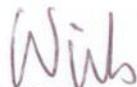
Bebauungsplan Nr. 55 n, E. – Liblar, Klosengartenstraße

Der Bebauungsplan Nr. 55n, Erfstadt – Liblar, Klosengartenstraße hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom *09.04.2013* bis *08.05.2013* einschließlich öffentlich ausgelegen.

Erfstadt, den *09.07.2013*

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag



(Wirtz)

Stadtbaudirektor

Die Roteintragungen entsprechen den Ergänzungen/Änderungen nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) durch Ratsbeschluss vom 02.07.2013.

Unter Ziffer 6. (Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB) wird unter Punkt 6.1 (Art der baulichen Nutzung) im 3. Absatz der letzte Satz wie folgt ersetzt:

Die Ausnahme „KFZ-Betrieb“ wird für die gewerblichen Grundstücke, die sich südöstlich an die Grundstücke Gemarkung Liblar, Flur 7, Flurstücke 507, 334 und Gemarkung Liblar, Flur 8, Flurstücke 1102, 1100 anschließen, beibehalten. In diesem Bereich wurde eine entsprechende Genehmigung bereits 1972 erteilt. Zusätzlich zum Bestandsschutz, der damit verbunden ist, soll mit der Festsetzung der Daseinsvorsorge der betroffenen Anlieger Rechnung getragen werden.

Auf einem Grundstück an der Klosengartenstraße/Am Giezenbach (Gemarkung Liblar, Flur 7, Flurstücke 423 teilweise, 334) ist die Lagerung von Altreifen seit Dezember 2004 genehmigt. 2011 kam es zu einem Brand von ca. 20.000 Altreifen. Um diesem Szenario in Zukunft vorzubeugen, sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze, welche keinem Gewerbebetrieb zugeordnet sind (insbesondere die alleinige Lagerung von Paletten, Altreifen etc.) nur noch in geschlossenen Hallen zulässig.

Unter Ziffer 6. (Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB) wird unter Punkt 6.10 (Leitungsrecht) folgender Satz nach dem letzten Absatz ergänzt:

Der Hinweis, dass bei Verfahren zur Gestaltung der Straßenbegleitgrünfläche/Anpflanzungen im Bereich von Flächen, auf denen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist, die Leitungsträger zu beteiligen sind, wird in den Plan aufgenommen, um zukünftigen Interessenkonflikten vorzubeugen.

Unter Ziffer 8. (Kennzeichnungen) wird nach Punkt 8.2 (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) folgender Punkt ergänzt:

8.3 Nach Anregung des Rhein-Erft-Kreises werden für einen Teilbereich der ehemaligen Deponie sowie daran anschließende Grundstücke weitergehende Regelungen aufgenommen: Für die Flurstücke 457, 485, 488, 552, 632, 634 und teilw. 626, Gemarkung Liblar, Flur 7, ist vor einer Bebauung die Unbedenklichkeit anhand einer Gefährdungsabschätzung nachzuweisen. Eingriffe in den Boden sind zuvor mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und haben unter gutachterlicher Begleitung zu erfolgen.

Unter Ziffer 12. (Belange der Wasserwirtschaft) wird im 2. Absatz vor dem letzten Satz folgender Satz ergänzt:

Im Bereich von Altstandorten ist eine Einleitung von Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen nicht zulässig.