ERFTSTADT
Tür an Tür
mit der Natur
Umwelt- und Planungsamt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 105
Erftstadt-Liblar
Erweiterung Holzdamm

1. BEGRÜNDUNG:

1.1 Lage des Plangebietes

Erftstadt-Liblar/Süd, westlich der Bliesheimer Straße (Landstraße L 163), in unmittelbarem Anschluß an das EKZ "Holzdamm".

1.2 Größe des Plangebietes

Ca. 2,8 Ha.

1.3 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet.

Vorgesehene Bebauung: Ladenzeilen, Büros, Wohnen nur oberhalb des Erdgeschoßbereiches, Rathaus, Rettungs- und Feuerwache, Stellplätze und öffentliche Parkplätze.

1.4 Geschoßanzahl

Vorwiegend ein- und zweigeschossige Bauweise, jedoch auch ein maximal dreigeschossiger Trakt und für den Rathauskomplex maximal viergeschossige Bebauung; für die Rettungs- und Feuerwache ist zur Berechnung der BMZ von einer zweigeschossigen Bebauung (bzw. Halle) und einem Schlauchturm als möglicher Bebauung ausgegangen.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Ausweisungen entsprechen der Darstellung der FNP-Änderung 016, Erftstadt-Liblar - Erweiterung Holzdamm -, deren Verfahren als Parallele geführt wird.

Mit der FNP-Änderung 016 wird eine Anpassung der Planung an den stufenweisen Ausbau des Siedlungsschwerpunktes Liblar bezweckt mit Umgruppierung von Entwicklungsflächen, d.h., insbesondere mit Heranführen von Kerngebietsflächen an die Wohnbebauung. Die FNP-Änderung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.

1.6 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über eine neu zu erstellende Kreuzung von der Bliesheimer Straße - Landstraße L 163 - aus erschlossen. Diese Haupterschließung ist mit dem Träger der Straßenbaulast abgestimmt. Sie kann nach Südwesten verlängert und mit der geplanten Gemeindeverbindungsstraße Liblar-Lechenich verbunden werden. Von Norden her wird die Schleidener Straße an diesen Straßenzug herangeführt, so daß der Wohnbereich des BP Nr. 102 mit dem Einkaufszentrum verknüpft wird.

Alle notwendigen Parkflächen werden im Plangebiet sowohl durch Ausweisung von privaten Stellplatzflächen, die zur Erfüllung der Stellplatzpflicht bei Ladenbesitzern, Büroinhabern und Wohnungsinhaber dienen, wie auch durch Einplanung

von zwei öffentlichen Parkplätzen gedeckt.

Die Stellplätze legen sich dicht um die Ladenflächen, so daß nur kurze Wege benötigt werden. Mit einem Fußgängerüberweg werden die öffentlichen Parkflächen an die Geschäftszone angeschlossen.

Darüber hinaus können Tiefgaragen in mehr als zweigeschossigen Gebäuden wie auch unter Stellplatz- und Parkflächen angelegt werden. Anreiz hierfür soll der § 21a BauNVO geben, der die Erhöhung der Geschoßflächenzahl anbietet.

Für die Anlage von Fahrradabstellplätzen ist am Eingang zum EKZ Raum vorhanden, Rollstuhlfahrer können ebenerdig zu allen Läden gelangen, Treppenanlagen sind nicht vorgesehen.

Eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich im Verlauf der Landstraße L 163 unmittelbar angrenzend an das EKZ bzw. die EKZ-Erweiterung.

1.7 Planziel

Der Bebauungsplan sichert Flächen für folgende Infrastruktureinrichtungen:

Erweiterung Einkaufszentrum mit ca. 5.500 qm Verkaufsfläche; durch Gutachten sind die zur Vervollständigung des EKZ notwendigen Branchen abgeklärt. Die ausgewiesenen Bauflächen wurden auf eine Mehrzahl von Ladeneinheiten mit unterschiedlicher Größe ausgelegt.

Rathaus: es ist geplant, im Erdgeschoß des Rathauskomplexes zusätzliche Läden unterzubringen.

Rettungs- und Feuerwache: die Gebäude der Rettungswache sollen sich aus Immissionsschutzgründen um einen Innenhof legen, der sich nicht zur Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 104 öffnen soll.

Läden, Büros und Wohnungen für Betriebsangehörige sowie auch sonstige Wohnungen können in den Obergeschossen über den Geschäftsflächen untergebracht werden. Im Erdgeschoß sind Wohnungen ausgeschlossen.

Mit diesem Gesamtvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 105 wird in Liblar die Realisierung einer zweiten Stufe zentraler Einrichtungen ermöglicht. Es wird die Vervollständigung des gemäß Ratsbeschluß vom 24.10.1977 als Siedlungsschwerpunkt in einer zweipoligen Entwicklung neben dem Stadtteil Lechenich festgelegten Standortes Liblar angestrebt.

Inzwischen ist mit den Bebauungsplänen Nr. 102, 103 und 104 im gleichen Raume das Wohnflächenangebot Liblar-Süd erweitert worden. Die nunmehr geplanten Einrichtungen sollen dazu beitragen, die Versorgung hier allgemein zu verbessern und das Wohnen in Liblar attraktiv zu erhalten; einem Kaufkraftabfluß im kurz- bis mittelfristigen Bereich wird vorgebeugt.

1.8 Bepflanzung und Immissionsschutz

Entlang der Landstraße L 163 sollen Bäume und eine dichte Anpflanzung angelegt werden. Dieses dient zum einen der Abtrennung des Straßenraumes gemäß Landesstraßengesetz sowie der optischen Abgrenzung. Letzteres gilt auch für die Baumreihen im Plangebiet entlang der Stadtstraßen und für die Einfassung öffentlicher Parkflächen.

Ein Schutzwall, wie er im nördlich gelegenen Plangebiet Nr. 102 verläuft, ist an der Landstraßenbegrenzungslinie des Kerngebietes nicht geplant.

Das gegenüber an der östlichen Seite der Landstraße geplante Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 104 wird durch Lärmschutzanlagen genügend abgeschirmt. Beeinträchtigungen durch die Feuer- und Rettungswache werden durch die Gliederung der Baukörper um einen geschlossenen Innenhof aufgefangen. Außerdem liegen die entsprechenden Baugrenzen zu beiden Seiten der Landstraße 55 m und mehr voneinander entfernt.

1.9 Leitungsrechte

Im Planbereich wird zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung ein Regenrückhaltebecken benötigt, das unterirdisch parallel zur Landstraße im 20 m-Schutzstreifen gebaut werden soll. Eine Wasserleitung verläuft außerdem quer durch das Plangebiet parallel zur nördlichen Plangrenze.

Es sind daher Leitungsrechte zugunsten der Stadt Erftstadt zu sichern, zusätzlich werden innerhalb der Baufläche, die von der Wasserleitung durchschnitten wird, besondere bauliche Vorkehrungen nötig.

2. Voraussichtliche Kosten: 1,5 Mio

Straßenbaukosten, incl. Grünflächen, ~~excl.~~ + Straßenlanderwerb	ca. 1,80 Mio DM
~~Kanalbaukosten~~	ca. 2,69 Mio DM
	ca. 3,49 Mio DM

3. Finanzierung der Kosten Förd. f. das Vh. beantragt

Die Kosten werden anteilig von Stadt und Anliegern gemäß Satzung getragen.

Der Bebauungsplan ~~Entwurf~~ ist als städtebauliches Entlastungsprojekt vom StBauFG zur Förderung angemeldet.

4. Bodenordnung

Eine Baulandumlegung gemäß § 45 ff. BBauG wurde nicht angeordnet.

5. Ergänzung der Begründung nach der Offenlage