

Begründung

Bebauungsplan Nr. 111 - 1. Änderung
Erftstadt-Liblar
Erweiterung EKZ

STADT ERFTSTADT

Satzungsbegründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111,
Erftstadt Liblar, "Erweiterung EKZ"

Gemarkung Bliesheim, Flur 3, Flurstücke Nr.
1630, 1631 und teilweise 1626

Vorhabenträgerin: Grundstücksentwicklungsgesellschaft
GEG H.H. Göttisch KG
Horbeller Straße 15
50858 Köln

Stand: Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT

Dr.-Ing. H. Thünker · Dr.-Ing. B. Heckenbücker · Dipl.-Ing. R. Thielecke
Neuer Markt 38 · 53340 Meckenheim · Tel.: 02225/2013 · Fax: 02225/17316

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. R. Thielecke

Teil A	Planzeichnung mit Planzeichenerklärung sowie textliche Festsetzungen	
Teil B	Begründung	
1	Rechtsgrundlage	3
2	Vorhaben- und Erschließungsplan	4
2.1	Vorhaben	4
2.1.1	Erweiterung Bau- und Hobbymarkt mit Gartenmarkt	4
2.1.2	Büro- und Ärztehaus	4
2.2	Erschließung	5
2.2.1	Öffentliche Verkehrsflächen	5
2.2.2	Ver- und Entsorgung	5
2.2.3	Ruhender Verkehr	5
3	Anlaß und Ziel der Planung	6
4	Landschaftsplanerische Vorgabe	7
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise und überbaubare Fläche	9
5.4	Öffentliche Verkehrsflächen	9
6	Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft	10
6.1	Rechtskräftige Planung	10
7	Erschließung	11
7.1	Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr	11
7.2	Anlagen für den ruhenden Verkehr	11
7.3	Ver- und Entsorgung	11

7.3.1	Schmutzwasserentwässerung	11
7.3.2	Oberflächenentwässerung	11
7.4	Geh- Fahr- und Leitungsrecht	12
8	Bodenordnung und Kosten	12
8.1	Bodenordnung	12
8.2	Kosten.....	12
9	Verfahren	13
9.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	13
9.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	13
9.3	Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange.....	13
9.4	Offenlage	13
9.5	Abwägung	13
9.6	Satzungsbeschluß und Rechtskraft	13
Teil C	Vorhabenplan mit	
	- Grundrissen Büro und Ärztehaus, Markt,	
	- Ansichten Büro und Ärztehaus, Markt,	
	- Perspektive Büro und Ärztehaus.	

1 Rechtsgrundlage

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wird durch die Stadt Erfstadt vorhabenbezogen gemäß §§ 12 und 2 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) in der auf Grund des Artikel 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) bekanntgemachten Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S.137) aufgestellt.

Dem Bauleitplanverfahren liegt der Aufstellungsbeschluß des Rates der Stadt Erfstadt vom 29. September 1998 zu Grunde.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Grundstücksentwicklungsgesellschaft GEG H.H. Göttisch für die Flurstücke Nr. 1630, 1631 und teilweise 1626 der Flur 3 der Gemarkung Bliesheim ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 111 "Erweiterung EKZ" der Stadt Erfstadt. Dieser Bebauungsplan setzt für den Bereich der vorliegenden Planung bereits ein Kerngebiet für die Handelsnutzung fest.

Der durch das Büro Karst Ingenieure GmbH im April 1994 erarbeitete Landschaftspflegerische Fachbeitrag für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 wurde der vorliegenden Bebauungsplanänderung unter Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zugrundegelegt.

Die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Erfstadt entwickelt.

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden	durch die Straße zwischen der Bliesheimer Straße und der Gustav-Heinemann-Straße – südlich der Feuerwehr,
im Osten	durch die Bliesheimer-Straße,
im Süden	durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche entlang des Kleinen Renngabens
im Westen	durch die bestehende Verkaufshalle des Baumarktes einerseits und durch die Gustav-Heinemann-Straße andererseits.

Im einzelnen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Bliesheim betroffen:

Flur 3, Flurstück Nr. 1630, 1631 und teilweise 1626.

Diese Teilfläche aus dem rund 26.150 m² Geltungsbereich des rechtskräftigen Planes hat eine Gesamtgröße von 9.500 m². Sie wird im Rahmen der Begründung als Plangebiet bezeichnet.

2 Vorhaben- und Erschließungsplan

2.1 Vorhaben

Die GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H.H. Götsch KG, Horbeller Straße 15, 50858 Köln ist Vorhabenträgerin für die Erweiterung des bestehenden Bau- und Hobbymarktes mit Gartenmarkt sowie für die Errichtung eines Büro- und Ärztehauses an der Gustav- Heinemann- Straße.

Nach § 12 (1) BauGB muß sich die Vorhabenträgerin vor Beschluß über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Satzungsbeschluß nach § 10 (1) BauGB) zur Durchführung des Planes und gegebenenfalls notwendigen Übernahme von Kosten verpflichten.

Dem vorliegenden Planentwurf liegt der Vorhabenplan der Vorhabenträgerin zu Grunde, wie er nachfolgend erläutert und im Anhang zeichnerisch dargestellt ist.

2.1.1 Erweiterung Bau- und Hobbymarkt mit Gartenmarkt

Der bestehende Markt soll an seiner Westseite erweitert werden. Eine bisher nur überdachte Fläche von rund 720 m² soll als Kalthalle ausgebaut und auf 750 m² ausgebaut werden. Die bisher befestigte Verkaufsfläche soll auf rund 750 m² überdacht werden.

Die zwischen der Bliesheimer Straße und dem Gebäude gelegenen Stellplätze sollen mangels Bedarf entfallen. An ihrer Stelle ist eine befestigte Fläche für Freiverkauf geplant.

Nach Norden an die Kalthalle anschließend soll auf dem bisherigen Kundenparkplatz eine 1.000 m² große Warmhalle errichtet werden. Die Verkaufsräume in dieser Halle sind für eine Zoohandlung sowie für den Handel mit Tiernahrung vorgesehen.

Die notwendigen Stellplätze werden auf einem bisher nicht genutzten Grundstücksteil im nord-östlichen Teil des Plangebietes neu hergestellt.

2.1.2 Büro- und Ärztehaus

Unmittelbar an der Gustav- Heinemann- Straße soll auf einer bisher nicht genutzten Fläche ein Ärztehaus errichtet werden. Das Gebäude hat eine Grundfläche von rund 1.000 m². Es verfügt über zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoß.

2.2 Erschließung

2.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung der Märkte erfolgt über die Gustav- Heinemann- Straße. Sie ist bereits fertiggestellt. Zusätzlich verfügt der Bau- und Hobbymarkt mit dem Gartenmarkt über eine Anlieferzufahrt sowie eine Feuerwehrezufahrt von der Bliesheimer Straße.

Die Erschließung des Büro- und Ärztehauses erfolgt unmittelbar von der Gustav- Heinemann- Straße.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch die bestehenden öffentlichen Anlagen gewährleistet. Die durch die Erweiterung des Marktes zusätzlich anfallenden Dachflächenwässer werden in die vorhandene Versickerungsanlage auf dem Grundstück eingeleitet. Deren Leistungsfähigkeit ist im Rahmen des Bauantrages für die Markterweiterung nachzuweisen. Die von den Stellplätzen an den Kanal abgegebenen Wassermengen ändern sich nicht.

Das Ärztehaus wird an den in der Gustav- Heinemann- Straße vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen.

2.2.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr wird entsprechend dem zu erwartenden Kundenverkehrsaufkommen des Bau- und Hobbymarktes, des Gartenmarktes und des Zoofachhandels eine Stellplatzanlage mit 211 Stellplätzen geplant. Die Zahl der Stellplätze ergibt sich aus der Abschätzung der Verkehrsmengen auf der Grundlage der angebotenen Sortimente sowie aus der Erfahrung mit dem bestehenden Baumarkt.

Die Stellplatzanlage wird durch Pflanzstreifen an der Vorderseite der Stellplätze sowie an den Längsseiten zu den Fahrgassen gegliedert.

3 Anlaß und Ziel der Planung

Die Stadt Erfstadt beabsichtigt mit der vorliegenden Planänderung des seit dem 12.12. 1994 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 111 den weiteren Ausbau des neuen Stadtzentrum in Liblar. Das Baurecht für die von der Vorhabenträgerin geplante Erweiterung des bestehenden Marktes und die Errichtung des Ärztehauses ist durch den rechtskräftigen Plan nicht gegeben, da sich dieser seinerzeit allein auf das Baurecht für die 1994 vorliegenden Planung beschränkte.

Die nunmehr von der Vorhabenträgerin und der Stadt Erfstadt gewünschte zusätzliche Bebauung auf den bisher nicht überbaubaren Teilflächen des Kerngebietes erfordert eine entsprechende Planänderung.

Die Planänderung ist für folgende Festsetzungen erforderlich:

- a) Art der Nutzung: Das zulässige Warensortiment muß um Zooartikel erweitert werden. Für das Ärztehaus muß die Beschränkung auf die Handelsnutzung aufgehoben werden.
- b) Maß der Nutzung: Die Grundflächenzahl für Gebäude und Stellplätze muß auf die neue Planung hin angepaßt werden.
- c) Überbaubare Fläche: Die überbaubare Fläche muß für die neuen Baukörper erweitert werden.

Durch die zusätzlichen Nutzungen soll das Angebot im Stadtzentrum Liblar erweitert und attraktiviert werden. Durch Schließung der Raumkante an der Gustav- Heinemann- Straße soll der städtische Raum in diesem Bereich verdichtet werden.

4 Landschaftsplanerische Vorgabe

Für das Plangebiet liegt ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag aus dem April 1994 vor. Diesem Plan liegt eine Bestandsaufnahme zugrunde, die für die Erweiterungsflächen Acker/ Ackerbrache ausweist. Dies entspricht der auch heute im Plangebiet vorgefundenen Situation.

Die seinerzeit vorgenommene Risikobeurteilung des Eingriffs stellte ein geringes bis mittleres Beeinträchtigungsrisiko fest. Aufgrund der im Plangebiet bereits vorgefundenen Beeinträchtigungen und Nutzungen sowie des städtebaulichen Kontext wurde für den Ausgleich der Beeinträchtigung des Bodens durch Überbauung und Versiegelung ein Ausgleichsfaktor von 1:1,5 ermittelt und mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Mit Blick auf die unveränderten Rahmenbedingungen im Plangebiet kann dieser Faktor auch im Rahmen der vorliegenden vorhabenbezogenen Änderung für die Ermittlung des zusätzlichen Eingriffspotentials angesetzt werden.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird mit einer Nutzung als Kerngebiet nach § 7 BauNVO aus dem rechtskräftigen Plan übernommen. Die vorgenommene Gliederung des Kerngebietes wird für den Bau- und Hobbymarkt mit Gartenmarkt und Zoofachmarkt übernommen. Dabei gilt die zur näheren Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung herangezogene Sortimentsliste aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan weiter fort. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Zoofachmarktes muß das zulässige Sortiment um die entsprechenden Warengruppen erweitert werden. Dies geschieht durch Auflistung der zusätzlich zulässigen Warengruppen innerhalb der textlichen Festsetzungen.

Der Bereich des Marktes wird als Gliederungsbereich MK¹ gekennzeichnet. Gegen diesen Bereich wird der Gliederungsbereich MK² für das Büro- und Ärztehaus abgegrenzt. Für diesen untergeordneten Teil der Fläche wird eine allgemeine Kerngebietsnutzung nach § 7 BauNVO zugelassen. Lediglich die nach § 7 (2) Nr. 5 zulässigen Tankstellen werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen, da entsprechende bauliche Einrichtungen hier nicht vorgesehen sind und funktional kaum in die übrigen Nutzungen zu integrieren wären.

Wohnungen sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 9 (3) BauGB allein oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um die Erdgeschoßzone für Einrichtungen mit breitem Publikumsverkehr zu reservieren, die den Charakter des Stadtzentrums von Erfstadt Liblar bestimmen sollen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl und Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe in mü.NN festgesetzt. Die Einträge in der Planzeichnung entsprechen Gebäudehöhen von 9,00 m bis 11,00 m über dem natürlichen Gelände. Allein für den Eingangsbereich des Marktes ist eine Bauhöhe von etwa 15,00 m zur Betonung dieser Situation zugelassen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe wird für die Markterweiterung aus dem bestehenden Plan übernommen. Für das Büro- und Ärztehaus wird die zulässige Höhe auf 11,50 m festgesetzt. Dies entspricht zwei kerngebietstypischen Vollgeschossen und einem normal hohen Staffelgeschoß entsprechend der Planung der Vorhabenträgerin.

Die Grundflächenzahl ist derzeit mit 0,67 so festgesetzt, daß die baulichen Anlagen einschließlich der Stellplätze und Zufahrten auf das im rechtskräftigen Plan bezeichnete Gesamtgrundstück bezogen zulässig sind. Nach dem derzeitigen Bestand ist eine Ausnutzung von 0,56 gegeben.

Zur Umsetzung der Markterweiterung muß die Grundflächenzahl auf 0,7 angehoben werden, um neben den Gebäuden und der Freiverkaufsfläche die notwendigen Stellplätze zu realisieren. In Anlehnung an die vorliegende Objektplanung wird dieser Wert im Bebauungsplan festgesetzt.

Für das Büro- und Ärztehaus ergibt sich aus der Vorhabenplanung eine Grundflächenzahl von 0,8. Diese Zahl schließt bereits die geplanten Stellplatzflächen und Zufahrten mit ein.

5.3 Bauweise und überbaubare Fläche

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine geschlossene Bauweise fest. Diese wird für die Markterweiterung und das Büro- und Ärztehaus beibehalten.

An der Plangebietsgrenze wird durch die festgesetzten Baulinien und -grenzen die Einhaltung eines Grenzabstandes zu den Nachbargrundstücken ermöglichen.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Der Zuschnitt der Bauflächen erfolgt auf der Grundlage der geplanten Gebäude. Lediglich an der östlichen Grundstücksgrenze des Büro- und Ärztehauses ist die Überbaubarkeit durch eine Baulinie geregelt. Dies erfolgt, um die angestrebte bauliche Dichte für das Kerngebiet auch angrenzend an das nach wie vor bestehende landwirtschaftliche Anwesen zu gewährleisten. Die innerhalb des Kerngebietes nach der Bauordnung NW verringerten Abstandsflächen können gegenüber benachbarten Gebieten nicht in Ansatz gebracht werden. Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfstadt ist vorgesehen, langfristig auch das Nachbargrundstück in das Kerngebiet einzu beziehen. Insofern ist die Errichtung von Gebäuden mit einem Grenzabstand von 0,8 h bei den für die Kerngebietsnutzung erforderlichen größeren Geschoßhöhen nicht sinnvoll.

Für das Staffelgeschoß wird oberhalb des zweiten Vollgeschosses hingegen eine Baugrenze festgesetzt, so daß hier die Abstandsfläche in vollem Umfang einzuhalten ist. In der Summe wird durch diese Festsetzungen erreicht, daß der Grenzabstand auf ein notwendiges Maß beschränkt wird, das Staffelgeschoß aber trotz seiner gegenüber dem bestehenden Gebäude deutlich größeren Höhe nicht nachteilig auf die benachbarte Nutzung wirkt.

5.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen sind im Änderungsbereich nicht festgesetzt.

Zur Sicherung eines Fuß- und Radweges zwischen der Feuerwehr und dem Marktgrundstück wird für einen zwei Meter breiten Streifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dies ist notwendig, da nördlich dieser Stelle ein überregionaler Radweg anschließt. Der westlich anschließende Bebauungsplan schlägt jedoch die ehemalige Wegeparzelle dem Baugrundstück der Feuerwehr zu. Da das hiermit verbundene Baurecht in nächster Zeit in Anspruch genommen wird, kann die notwendige fußläufige Verbindung des Zentrums an das Wegenetz nach Norden derzeit nur zu Lasten des Grundstücks der Vorhabenträger erfolgen.

6 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

6.1 Rechtskräftige Planung

Der rechtskräftigen Bebauungsplan hat seinerzeit für die vorbereiteten Eingriffe auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages einen Ausgleich für die konkret geplanten Gebäude und Nutzflächen unter Abzug der bereits innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen ermittelt. Dieser Ausgleichsbedarf wurde durch Maßnahmen der Stadt Erfstadt gedeckt, deren Kosten die Vorhabenträgerin entsprechend vertraglicher Vereinbarung im Durchführungsvertrag erstattet hat.

Da die sinnvollen Möglichkeiten zum Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Plangebietes erschöpft sind, muß der Ausgleich für die im Rahmen der Änderung vorbereiteten Maßnahmen ebenfalls an anderer Stelle in Stadtgebiet durchgeführt werden. Entsprechende Regelungen werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben für vorhabenbezogene Bebauungspläne im Durchführungsvertrag getroffen.

Die Erweiterung des Marktes erfolgt auf 1.020 m² für den Zoofachmarkt und auf 800 m² für die Freiverkaufsfläche. Die hierfür in Anspruch genommenen Stellplatzflächen werden auf dem bisher unbebauten Grundstück 1631 hergestellt. Dadurch werden rund 1.850 m² zusätzlich versiegelt.

Für das Büro- und Ärztehaus werden zusätzlich zu den rund 1.100 m² überbauter Fläche rund 400 m² Freifläche befestigt. Insgesamt ergibt sich aus den beiden Vorhaben eine Eingriffsfläche von 3.350 m². Gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom April 1994 sind diese zur Ermittlung der notwendigen Ausgleichsfläche mit einem Faktor von 1,5 zu multiplizieren, so daß sich ein Bedarf an Ausgleichsfläche von rund 5.025 m² ergibt. Diese Flächen können im Rahmen des Ersatzflächenkonzeptes der Stadt Erfstadt innerhalb des Stadtgebietes hergestellt werden.

7 Erschließung

7.1 Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr

Die Grundstücke im vorliegenden Plangebiet sind durch die Gustav- Heinemann- Straße im baurechtlichen Sinne erschlossen. Die Erschließungsanlage sind für die ausgeübte wie die geplante Nutzung ausreichend.

7.2 Anlagen für den ruhenden Verkehr

Neben den Stellplätzen für die im Plangebiet vorhandenen Märkte verfügt das Stadtzentrum Liplar unmittelbar angrenzend über eine Vielzahl öffentlicher Stellplätze. Dies hat in der Vergangenheit dazu geführt, daß große Teile der bestehenden Anlage auch in den Spitzenstunden nicht genutzt wurden. Gleichzeitig wird die Herausbildung der städtebaulichen Gestalt in diesem Bereich bereits durch die vorhandenen Stellplätze teilweise erschwert. Seitens der Stadt Ertstadt besteht im vorliegenden Fall kein Bedarf, weitere Stellplätze an der Gustav- Heinemann- Straße zu errichten bzw. errichten zu lassen.

Der Nachweis der über die Planung hinaus bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze auf benachbarten Stellplatzanlagen sowie die gegebenenfalls notwendige Ablösung von Stellplätzen bei der Stadt Ertstadt ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Schmutzwasserentwässerung

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt. Für das Büro- und Ärztehaus ist hierfür ein Hausanschluß erforderlich.

7.3.2 Oberflächenentwässerung

Das Dachflächenwasser der Märkte wird am südliche Rand des Plangebietes versickert. Das hierfür hergestellte Becken ist so dimensioniert, daß es die zusätzlich geplanten Dachflächen mit entwässern kann. Da die Überbauung auf bisher an den Mischwasserkanal angeschlossenen Verkehrsflächen erfolgt, ergibt sich aus den neu errichteten Stellplätzen, die wegen ihres Verschmutzungspotentials an die Kanalisation angeschlossen werden sollen, für die Einleitmenge in den Kanal keine Veränderung.

Das Oberflächenwasser des Büro- und Ärztehauses wird dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Gustav- Heinemann- Straße zugeführt, da eine Versickerung mangels Fläche auf dem Grundstück nicht möglich; eine Versickerung über die bestehende Anlage am südlichen Rand des Plangebietes wegen der Entfernung und eigentumsrechtlicher Belange nicht realisierbar ist.

7.4 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin wird mit deren Einverständnis an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Erfstadt und der Allgemeinheit eingetragen. Diese Festsetzung erfolgt, um die Option auf eine Fuß- und Radverbindung von dem jenseits der Bliesheimer Straße einmündenden Radweg in das Liblarer Zentrum aufrecht zu erhalten. Die Inanspruchnahme dieses Rechtes durch die Stadt Erfstadt setzt voraus, daß eine sichere Querung der Landesstraße gewährleistet werden kann.

Die Benutzung der Fläche mit Kraftfahrzeugen zu anderen als Unterhaltungszwecken ist mit dem Fahrrecht nicht verbunden.

8 Bodenordnung und Kosten

8.1 Bodenordnung

Das Büro- und Ärztehaus wird auf dem heute bestehenden Flurstück errichtet. Das erstmals zu überbauende Grundstück 1631 wird mit dem Flurstück 1626 des heutigen Marktes vereinigt. Eine Bodenordnung über diese Maßnahme hinaus ist nicht erforderlich.

8.2 Kosten

Durch die vorhabenbezogene Änderung des Baurechtes werden öffentliche Erschließungsanlagen weder im Bestand noch in der Planung berührt.

Insofern erwachsen aus der Änderung des Planungsrechtes keine umlagepflichtigen Kosten.

9 Verfahren

9.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die vorliegende Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans durch vorhabenbezogenen Bebauungsplan über das Vorhaben der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H.H. Götsch KG, Horbeller Straße 15, 50858 Köln wird aufgrund des Beschlusses der Rates der Stadt Erftstadt vom 29.09.1998 aufgestellt.

9.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses des Rates der Stadt vom 29.09.1998 durch Auslegung der Planung in den Räumen der Verwaltung in der Zeit vom 29.10.1998 bis zum 12.11.1998 einschließlich durchgeführt.

9.3 Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurde nach § 4 (1) BauGB vom 2.10.1998 parallel zur frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauGB bis zum 12.11.1998 durchgeführt.

9.4 Offenlage

Die Offenlage der Planung wurde durch den Rat der Stadt Erftstadt am 15.11.1998 beschlossen. Sie wird vom 22.01.1999 bis zum 22.02.1999 einschließlich durch Auslegung der Planung in den Räumen der Verwaltung durchgeführt.

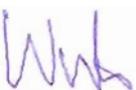
9.5 Abwägung

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) wurden am __.__.1998 durch den Rat der Stadt Erftstadt erörtert und entschieden.

Die Anregungen und Stellungnahmen aus der Offenlage wurden am 27.04.1999 durch den Rat der Stadt Erftstadt erörtert und entschieden.

9.6 Satzungsbeschluß und Rechtskraft

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 27.04.1999 durch den Rat der Stadt Erftstadt gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluß des Planes wurde am 15.06.1999 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Gemäß § 10 (3) BauGB trat der Plan damit in Kraft, da ein Genehmigungsvorbehalt gemäß § 10 (2) BauGB nicht vorlag.

i.A.  (Wine)
DER BÜRGERMEISTER