

Begründung

Bebauungsplan Nr. 113
Erftstadt-Liblar
Köttlinger Straße

**Stadt Erfstadt, Stadtteil Liblar
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 113 „Köttinger Straße“**

Begründung

Inhalt	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis	3
2. Beschreibung des Plangebietes	3
2.1 Lage des Plangebietes	3
2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches, Grundstücke im Plangebiet	3
2.3 Städtebauliche Situation im Plangebiet, Bestand	4
2.3.1 Einordnung in den Siedlungsraum, Standortqualität, Einzelhandel	4
2.3.2 Baustruktur und Nutzung	6
2.3.3 Natur und Landschaft, Freiflächen	6
2.3.4 Stadtgestalt, Orts- und Landschaftsbild	6
2.3.5 Verkehr	6
2.3.6 Stadttechnische Erschließung	8
3. Planungsvorgaben	8
3.1 Übergeordnete Planungen	8
3.2 Vorhandenes Planungsrecht, benachbarte Bebauungspläne	10
3.3 Sonstige Fachplanungen	10
4. Begründung der Planinhalte	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.1.1 Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung	11
4.1.2 Städtebauliche Auswirkungen	13
4.1.3 Begrenzung der Verkaufsfläche	15
4.1.4 Sortimentsbeschränkung	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	16
4.4 Erschließung, Stellplätze, Anlieferung	17
4.5 Straßenverkehrsflächen	17
4.6 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	18
4.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
5. Verfahren	20
6. Umweltbericht	21
6.0 Allgemeines	21
6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	21
6.2 Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan	23
relevanten Ziele des Umweltschutzes	
6.3 Bestandsaufnahme, Bestandsbewertung	25
Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	
6.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	25
6.3.2 Schutzgut Boden	26
6.3.3 Schutzgut Wasser	27
6.3.4 Schutzgut Klima und Luft	28
6.3.5 Schutzgut Landschaft, Orts- und Landschaftsbild	29
6.3.6 Schutzgut Mensch – Naherholung, landschaftsgebundene Erholung, Freizeit	30
6.3.7 Schutzgut Mensch - Gewerbliche Emissionen	30

6.3.8	Schutzgut Mensch - Verkehrslärm, KFZ- bedingte Luftschadstoffe	31
6.3.9	Schutzgut Mensch - Gefahrenschutz, elektromagnetische Felder	32
6.3.10	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	32
6.4	Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	33
	Prognose (Planfall)	
6.4.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	33
6.4.2	Schutzgut Boden	33
6.4.3	Schutzgut Wasser.....	34
6.4.4	Schutzgut Luft und Klima.....	36
6.4.5	Schutzgut Landschaft, Orts- und Landschaftsbild	37
6.4.6	Schutzgut Mensch – Naherholung, landschaftsgebundene Erholung, Freizeit	38
6.4.7	Schutzgut Mensch - Gewerbliche Emissionen	39
6.4.8	Schutzgut Mensch - Verkehrslärm, KFZ- bedingte Luftschadstoffe	39
6.4.9	Schutzgut Mensch - Gefahrenschutz, elektromagnetische Felder	40
6.4.10	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	40
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.....	41
	der Planung (Nullvariante)	
6.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der	41
	nachteiligen Auswirkungen	
6.7	Vorfalternativen und Auswahlgründe.....	42
6.8	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ...	42
	bei der Umweltprüfung	
6.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben	43
	aufgetreten sind	
6.10	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen.....	43
	Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt, Monitoring	
6.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
7.	Planverwirklichung.....	45
8.	Literaturverzeichnis.....	46

Anlagen

- Anlage 1: Karte Bestand
- Anlage 2: Rechtsplan Entwurf

1. Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis

Die Vorhabenträgerin, die REWE- Zentral AG West, ist im Jahre 2003 mit der Bitte an die Stadt Erfstadt herangetreten, ein Bebauungsplanverfahren zur Ansiedlung eines Supermarktes an der Köttinger Straße in Erfstadt-Liblar einzuleiten. Der Rat der Stadt Erfstadt hat am 30.09.2003 die Aufstellung der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beschlossen. Die REWE- Zentral AG West beabsichtigt, zwischen dem Friedhof Liblar und dem Wohn- und Geschäftshaus Köttinger Straße 9 –13 einen Vollsortimenter mit insgesamt 1.800 m² Verkaufsfläche (inkl. 400 m² Verkaufsfläche Getränkemarkt) und ca. 90 Stellplätzen zu errichten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den traditionellen Einzelhandelsschwerpunkt in Liblar-Nord an der Carl-Schurz-Straße weiter auszubauen und die wohnungsnah Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Stadtteilen Liblar, Köttingen und Blessem (= Einzugsbereich) zu verbessern. Die Ansiedlung des REWE Marktes erfolgt unter Berücksichtigung einer verträglichen Einzelhandelsentwicklung für die Gesamtstadt. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Empfehlungen des Zentrenkonzeptes Erfstadt (Gesamtkonzept 1999, Standortgutachten 2003).

Es ist beabsichtigt ein „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit flankierenden Aussagen zur Größe der Verkaufsfläche und zum Sortiment festzusetzen.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zur Verbesserung der Nahversorgung in den Stadtteilen Liblar-Nord, Köttingen und Blessem erforderlich.

2. Beschreibung des Plangebietes

Stand: November 2005, siehe auch Anlage 1: Bestand
Ausführliche Angaben zur Ökologie können dem Kapitel 6 „Umweltbericht“ entnommen werden.

2.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 0,8 Hektar große Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Liblar, an der Köttinger Straße (L 163), zwischen der Wohnbebauung am Dechant-Linden-Weg und dem Friedhof Liblar. Ca. 150 m östlich befindet sich der alte Ortskern von Liblar mit seinem vielfältigen Handels- und Dienstleistungsangebot (Einzelhandel, Gastronomie, Ärzte, Bank, etc), sowie verschiedenen sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätte, Kirche, Bücherei, Kloster, Klinik).

2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches, Grundstücke im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 ist wie folgt begrenzt: (alle Flurstücke Gemarkung Liblar, Flur 8):

im Norden:	durch die südliche Grenze des Friedhofs Liblar (Fl.St.Nr. 1200),
im Osten:	durch die westliche Grenze der Köttinger Straße - L 163 (Fl.St.Nr. 1209 und 199)
im Süden	durch die nördliche Grenze des Fl.St.Nr. 1222 (Wohn- und Geschäftshaus Köttinger Straße 9 –13) und 319 (Wohnhaus Dechant-Linden-Weg 14)
im Westen:	durch eine neue Flurstücksgrenze (NN), die genau 20 m westlich der gemeinsamen Grenze der Fl.St.Nrn. 1092 und 1201 verläuft (parallel).

Der exakte Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen (Planzeichen Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990).

Die Vorhabenträgerin ist/wird Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet. Folgende Grundstücke befinden sich ganz oder teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (alle Flurstücke Gemarkung Liblar, Flur 8)

Flur	Flurstücksnummer	Erläuterungen zur gegenwärtigen Nutzung der Grundstücke (Stand November 2005)
8	1091	Ackerland
8	1201, teilweise	Ackerland

2.3 Städtebauliche Situation im Plangebiet, Bestand

Ausführliche Angaben zur Umweltsituation im Plangebiet können dem Kapitel 6 „Umweltbericht“ entnommen werden.

2.3.1 Einordnung in den Siedlungsraum, Standortqualität, Einzelhandel

Stadt Erftstadt, zentralörtliche Gliederung, Bevölkerung

Die Stadt Erftstadt nimmt die Aufgaben eines Mittelzentrums wahr. Sie liegt an einer Entwicklungsachse 2. Ordnung (Mönchengladbach-Koblenz), ca. 20 km südwestlich von Köln, am Südrand der niederrheinischen Bucht. Die Stadt Erftstadt verzeichnet durch die Wanderungsgewinne aus dem benachbarten Ballungsraum Köln ein moderates, aber stetiges Bevölkerungswachstum, das allerdings seit Ende der 90er Jahre geringer ausfällt (1999: + 496, 2002: + 224, 2003: + 75). Gegenwärtig leben im Stadtgebiet Erftstadt etwa 52.000 Menschen.

Stadtteil Liblar

Liblar gehört mit ca. 13.300 Einwohnern neben Lechenich (ca. 11.700 EW) zu den beiden Siedlungsschwerpunkten der Stadt Erftstadt. Die Einwohnerzahl nimmt seit den 90er Jahren kontinuierlich zu (1991: 11.516 EW, 1995: 12.012 EW, 2000: 13.226 EW, 2003: 13.318 EW). Gegenwärtig sind keine umfangreichen Neubaugebiete im Stadtteil Liblar sowie in den angrenzenden Stadtteilen Blessem und Köttingen vorgesehen, so dass mittelfristig nicht von einem erheblichen Einwohnerzuwachs ausgegangen werden kann.

Der vielseitige und entwicklungsfähige Ortsteil Liblar verdankt seine Lagegunst im wesentlichen folgenden Faktoren:

- Lage im ländlichen Raum, prägnantes Ortsbild, hoher Freizeitwert,
- ausreichende Bevölkerungsanzahl (ca. 13.000 Einwohner) als Voraussetzung für eine wohnortnahe Versorgung. Lage im Siedlungsschwerpunkt Liblar mit seinem vielseitigen Versorgungs- und Dienstleistungsangebot. Ausreichende Versorgung mit sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schulen, Sporteinrichtungen),
- Nähe zum Oberzentrum / Wirtschaftszentrum Köln und zum Naherholungsgebiet Kottenforst - Ville,
- Lage im Einzugs-/Ausstrahlungsbereich traditioneller Arbeitsplatzschwerpunkte (Gewerbegebiete Liblar, Industriegebiet Hürth-Knapsack) und entwicklungsfähiger Neuan siedlungen (Gewerbegebiet Lechenich, Gewerbegebiet Kerpen-Sindorf).
- gute Einbindung in das Verkehrsnetz der Stadt und der Region, ausreichendes ÖPNV- Angebot (z.B. Bahnhof Liblar).

Versorgungsschwerpunkte im Stadtteil Liblar

Charakteristisch für den Ortsteil Liblar ist seine mehrpolige Zentrenstruktur. Wichtigster Versorgungsschwerpunkt mit stadtweitem Einzugsbereich ist dabei das Einkaufszentrum am Holzdamm (ca. 5.700 m² nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen). Untergeordnete Nahversorgungsaufgaben übernehmen die beiden kleineren Versorgungsbereiche „Theodor-Heuss-Straße“ (740 m²) im Zentrum des Stadtteils und „Carl-Schurz-Straße“ (1.475 m²) im Norden des Stadtteils Liblar, zu dem auch das Plangebiet zählt.

Die Quartiere beidseits der Carl-Schurz-Straße markieren das traditionelle Zentrum der alten Ortslage Liblar. Bis Mitte der 70er Jahre waren hier alle maßgeblichen zentralen Einrichtungen der Gemeinde versammelt. Aufgrund der allgemeinen Handelsentwicklung und vor allem mit dem Bau des Einkaufszentrums Am Holzdamm hat die Bedeutung der ehemaligen „Hauptstraße“ als Versorgungsschwerpunkt deutlich abgenommen. Die Carl-Schurz-Straße übernimmt heute Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Quartiere.

Versorgungsschwerpunkt Carl-Schurz-Straße

Bei einer stichprobenhaften Gewerbezahlung im September 2005 konnten über 100 gewerbliche Nutzungen in der Carl-Schurz-Straße und in den unmittelbar angrenzenden Straßenräumen aufgenommen werden.

- 9 Lebensmittelläden, darunter Aldi, Schlecker, Biomarkt, Getränkemärkte (2), Bäcker, Metzger, russische Lebensmittel, Kiosk)
- 19 sonstige Einzelhändler, darunter Antiquitäten, Blumen, Bad-Sanitärausstattung, Raumausstatter (4), Modeboutiquen (2), Tchibo, Quelle, Möbel, Geschenke (2), Spiel- und Schreibwaren/Buchhandlung, Autoteile, Puppen, Optiker, Videothek)
- 8 Gaststätten (traditionell, Bodega, Trattoria, Pizzeria, Thailand, China), Eiscafé, zwei Imbisse
- 35 Dienstleistungsbetriebe, darunter Finanzdienstleistung, Bank (2), Versicherung (5), Steuerberater, Rechtsanwalt, Unternehmensberatung (2), Beratung, Computer (2), KFZ- Sachverständiger, Friseur (2), Sonnenstudio, Nagelstudio, Änderungsschneiderei (3), Taxi (2), Reisebüro, Fahrschule, Callshop, Bestattung (2), Sprachkurs, Schülerhilfe, Spielhalle, SPD Erftkreis
- 2 Apotheken, 1 Fachklinik
- 14 Ärzte, darunter Allgemeinmediziner (1), Fachärzte (11), Zahnärzte (2)
- 12 soziale Einrichtungen, darunter das Pfarrhaus, ein Kloster, eine Kirche, zwei Kindergärten, das Vile-Gymnasium, eine Bücherei, die Volkshochschule, drei Sportverbände und der Arbeiter-Samariter-Bund
- 3 Handwerker, eine KFZ- Werkstatt, ein Bauunternehmen und eine Tischler

Etwa 10 Ladenlokale standen zum Erhebungszeitraum leer. Auffällig ist der hohe Dienstleistungsanteil, das beinahe vollständige Fehlen handwerklicher Betriebe und die große Zahl von Ärzten.

Die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere im Lebensmittelbereich (Frischware) ist mangelhaft. Bei Gesprächen mit Liblarer Bürgern wird deutlich, dass gerade ältere Menschen und Familien ohne tägliche PKW- Verfügbarkeit unzufrieden mit der Nahversorgungssituation in Nord-Liblar sind. Der vorhandene ALDI- Markt verfügt nur über ein sehr begrenztes Warenangebot (ca. 600 Artikel). Ein Vollsortimenter, der regelmäßig mehr als 10.000 Artikel führt, ist im Einzugsbereich der Carl-Schurz-Straße nicht vorhanden.

2.3.2 Baustruktur und Nutzung

Engeres Untersuchungsgebiet

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Friedhof Liblar. Das Friedhofsgelände ist mit einer Mauer und einer Baumreihe (Fichten) vom Plangebiet abgegrenzt. Die Grabstellen befinden sich unmittelbar nördlich der Mauer. Ein Friedhofseingang an der Köttinger Straße liegt etwa 50 m nördlich des Plangebietes. Westlich des Plangebietes schließen sich bewirtschaftete Wiesen im Eigentum der Stadt Erfstadt an. Die Flächen sind langfristig zur Erweiterung des Friedhofs vorgesehen.

Im Süden grenzen zweigeschossige Reihenhäuser (Flachdach, erbaut ca. Ende der 60er Jahre) und ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (Ärztehaus, 90er Jahre) an. Die Reihenhäuser wenden dem Plangebiet ihre überwiegend geschlossenen Giebelseiten zu. Die Wohngärten liegen südwestlich der Gebäude, d.h. vom Plangebiet abgewandt. Unmittelbar südlich des Plangebietes liegen die ebenerdigen Stellplätze des benachbarten Wohn- und Geschäftshauses. Im Erdgeschoss dieses Gebäudes befinden sich u.a. Garagen und Durchgänge zum Innenhof.

Östlich der Köttinger Straße schließt sich ein gemischt genutztes Quartier aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, einem ALDI- Markt mit ca. 150 Stellplätzen und verschiedenen Gewerbebetrieben an (Bestattungsunternehmen, Grabsteinwerk, Keramik, KFZ- Handel). Weiter im Norden befindet sich das Gewerbegebiet Liblar.

Plangebiet

Das Plangebiet ist nicht bebaut.

2.3.3 Natur und Landschaft, Freiflächen

Ausführliche Angaben zur Ökologie können dem Kapitel 6 „Umweltbericht“ entnommen werden.

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Grünland genutzt. Die Wiese wird regelmäßig von einem Landwirt gemäht. Teile der Fläche waren bislang als Reserveflächen für eine spätere Friedhofserweiterung vorgesehen. Die Wiese ist zur Köttinger Straße hin eingezäunt. Im rückwärtigen Raum wurden im Vorgriff auf die spätere Friedhofserweiterung einzelne Laubbäume gepflanzt.

2.3.4 Stadtgestalt, Orts- und Landschaftsbild

Der Bereich westlich der Köttinger Straße ist geprägt durch große zusammenhängende Freiraumelemente (Friedhof, Wiesen) und Wohnungsbau. Die Gebäude weisen durchweg eine durchschnittliche Architekturqualität auf. Die Wohngärten sind mit Hecken und Gehölzreihen zum angrenzenden Freiraum abgegrenzt. Weiter westlich befindet sich die B 265 (Hauptverkehrsstraße) in Tieflage. Östlich der Köttinger Straße bietet sich aufgrund der heterogenen Baustruktur und der Brachflächen ein eher diffuses Gesamtbild.

2.3.5 Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Buslinie 977 (Haltestelle Friedhof, ca. 50 m nördlich des Plangebietes) verbindet das Plangebiet mit den benachbarten Ortsteilen Köttingen und Kierdorf sowie mit der benachbarten Stadt Kerpen. Am Bahnhof Liblar besteht Anschluss an die Deutsche Bundesbahn (Köln - Euskirchen). Das Anrufsammeltaxi ergänzt das Netz des ÖPNV.

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Köttinger Straße (L 163, freie Strecke außerhalb der Ortslage) und die Carl-Schurz-Straße an das überregionale Hauptstraßennetz angeschlossen. Der Anschluss an die Autobahn A 1 ist über die Anschlussstelle Erfstadt möglich (ca. 1,5 km entfernt). Im Jahre 2000 wurden ca. 6.700 KFZ/DTV in diesem Abschnitt gezählt. Eine Stichprobe zur Verkehrssituation am 10.05.05 (Viertelstundenmessungen von 06.00 bis 10.00, Höhe Gartenstraße) ergab folgende Hinweise:

- in der Köttinger Straße (50 km/h, Querschnitt nördlich der Gartenstraße) dominiert der PKW- Verkehr. Er nimmt kontinuierlich von ca. 200 PKW/h in der Zeit von 06.00 und 07.00 auf ca. 500 PKW/h in der Zeit von 09.00 – 10.00 zu. Dabei überwiegt der Verkehr in Richtung Süden geringfügig (53%). Insgesamt befahren im Messzeitraum ca. 1.500 PKW den betrachteten Straßenabschnitt (nördlich der Gartenstraße). Eine deutlich bevorzugte Fahrtrichtung wie auch eine erkennbare Spitzenstunde fehlt. Im Messzeitraum befahren ca. 65 LKW die Köttinger Straße (ca. 4%, ohne Lieferwagen), darunter viele Bau- LKW (Containerdienst, Betonmischer, Kipper).
- das Verkehrsaufkommen in der Gartenstraße (30 km/h, verkehrsberuhigt) ist deutlich geringer. Es nimmt kontinuierlich von ca. 33 PKW/h in der Zeit von 06.00 und 07.00 auf ca. 110 PKW/h in der Zeit von 09.00 – 10.00 zu. Dabei überwiegt der Verkehr in Richtung Westen deutlich (zur L 163, ca. 80 %). Insgesamt wurden im Messzeitraum ca. 340 PKW gezählt. Zwischen 07.45 und 08.15 ist eine deutliche Spitze zu erkennen. Der LKW- Anteil kann vernachlässigt werden.

Fahrradfahrer und Fußgänger

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes in der Nähe der traditionellen Ortsmitte (Carl-Schurz-Straße) mit ihren zahlreichen Geschäften, Schulen und sozialen Einrichtungen benutzen viele Bürgerinnen und Bürger das Fahrrad für die Fahrt zum Arbeitsplatz bzw. auf dem Weg zur Schule. Im Messzeitraum führen ca. 130 Fahrradfahrer auf den beidseitigen, kombinierten Geh- und Radwegen an der Köttinger Straße. Dabei dominiert eindeutig die Fahrtrichtung zur Innenstadt (78 %, nach Süden). Im Zeitraum von 07.45 – 08.15 (Schulanfang) ist eine deutliche Spitze zu beobachten. In dieser halben Stunde wurden ca. 50 Fahrradfahrer gezählt (= ca. 40 % aller Fahrradfahrer). Im Bereich der Einmündung des Dechant-Linden-Weges ist ein markierter Fahrradstreifen zur sicheren Führung der Fahrradfahrer vorhanden.

Die Gartenstraße wurde im Messzeitraum von insgesamt 42 Fahrradfahrern überwiegend in östlicher Richtung (75 %) befahren. Auch hier ist eine deutliche Spitze zum Schulanfang zu beobachten (ca. 20 Fahrradfahrer in der halben Stunde von 07.45 – 08.15).

Die Zahl der Fußgänger im Plangebiet kann vernachlässigt werden (insgesamt ca. 50 im gesamten Messzeitraum). Dabei handelt es sich in erster Linie um Kinder, Sportler (Walker, Jogger, Scater), Hundehalter, Rentner und Mütter mit Kinderwagen.

Verkehrssicherheit

Es liegen keine Erkenntnisse über Verkehrsgefährdungen im Plangebiet vor.

2.3.6 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasser, Löschwasser

Das Plangebiet ist über vorhandene Trinkwasserleitungen (DN 150) in der Köttinger Straße erschlossen. Im westlichen Gehweg der Köttinger Straße, ca. 40 m südlich des Friedhofs, befindet sich ein Unterflurhydrant (H 150).

Energie

Gasversorgungsleitungen der GVG befinden sich in der Gartenstraße, im Dechant-Linden-Weg und in der Köttinger Straße, etwa auf Höhe des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses. Stromleitungen der RWE Net GmbH befinden sich in der Köttinger Straße. Die Energieversorgung des Plangebietes ist damit grundsätzlich möglich.

Schmutzwasser

Der vorhandene Mischwasserkanal in der Köttinger Straße (Haupttransportsammler, DN 1000) ist bereits heute stark ausgelastet, verfügt über ausreichend Kapazitätsreserven, um das Schmutzwasser (Sanitärräume, Sozialräume, etc.) und geringe Teile des Niederschlagswassers aufzunehmen. Das Mischwasser wird der Kläranlage Erfstadt-Köttingen zugeführt (etwa 2 km nördlich).

Niederschlagswasser

In der genehmigten Netzanzeige nach § 58 Abs. 1 LWG-NRW ist das Plangebiet ursprünglich als geplantes Wohngebiet vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser auf den befestigten Flächen sollte im Untergrund versickert werden, da die Kapazitäten der vorhandenen Mischwasserkanalisation begrenzt sind.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. § 51 a Landeswassergesetz NRW ist zu beachten. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB - Entwurf. Niederschlagswasser kann nur über einer belebten Bodenzone versickert werden (z.B. Muldenversickerung).

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des Hausmülls (DSD- Wertstoffe, Biomüll, Restmüll) wird im Stadtgebiet Erfstadt von der Remondis Rheinland GmbH gewährleistet (gelbe, blaue, braune und graue Tonne in den einzelnen Haushalten).

3. Planungsvorgaben

3.1 Übergeordnete Planungen

Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Köln, 2001) ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt, in denen u.a. Wohnungsbau (inkl. Folgeeinrichtungen), überwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden sollen. Die Köttinger Straße (L 163) ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dieser Vorgabe. Flächen außerhalb des ASB werden nicht in Anspruch genommen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan widerspricht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Erfstadt (22.06.1999). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (3. Änderung). Das Plangebiet ist nicht von aktuellen FNP- Änderungen in der Umgebung betroffen.

Gegenwärtige Darstellung:

- Wohnbaufläche westlich der Köttinger Straße bis zu einer Tiefe von ca. 65 m,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ westlich der Wohnbaufläche,
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes unmittelbar an der Köttinger Straße.

Die Baugebietskategorie „Sondergebiet“ greift in einer Tiefe von ca. 5 m in die geplante Grünfläche ein. Damit verringert sich die Reservefläche für den Friedhof um ca. 700 m² (Gesamtfriedhofsfläche Bestand und Planung: ca. 7,5 Hektar). Die Funktionsfähigkeit des Friedhofes Liblar wird durch diese geringfügige Verkleinerung der Reservefläche auch unter Berücksichtigung evtl. Veränderungen bei den Sterberaten und beim Bestattungsverhalten nicht erheblich beeinträchtigt.

Die dargestellte Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) entspricht nicht der rechtskräftigen Grenze im Landschaftsplan. Tatsächlich liegt die Grenze des LSG weiter westlich, außerhalb des Plangebietes.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 5 (1. Änderung) des Rhein-Erf-Kreises („Erfthal-Süd“), der folgende Festsetzungen trifft:

- Pflanzung einer Baumreihe auf der Westseite der L 163 (Köttinger Straße) aus Lindenhochstämmen (Pflege- und Entwicklungsmaßnahme Nr. 5.2-75),
- allgemeines Entwicklungsziel für die Landschaft Nr. 2.2 „Anreicherung der Landschaft mit Biotopen durch Neuschaffung von Waldbiotopen, Anlage von Feldgehölzen und Herstellung von Vernetzungsstrukturen“.

Ca. 13 m westlich des Plangebietes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Mittelerftal“ (LSG Nr. 2.2-4). Neben den allgemeinen Ge- und Verboten für Landschaftsschutzgebiete sind hier besonders folgende Gebote zu beachten

- Fließgewässer sind naturnah zu gestalten (naturferne wasserwirtschaftliche Einbauten entfernen, Gewässerrandstreifen anlegen, standortgerechte Ufergehölze anpflanzen, Unterhaltungsmaßnahmen minimieren),
- Hybrid-Pappeln sind durch standortgerechte, bodenständige Gehölze zu ersetzen,
- Wegeraine sind zu erhalten und zu entwickeln,
- extensiv genutzte Grünlandbereiche und Streuobstbestände sollen erhalten bzw. entwickelt werden,
- Vorschriften zu Kleingartenanlagen in der Ortslage Bliesheim.

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen den Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht entgegen. Der Schutzzweck des benachbarten Landschaftsschutzgebietes wird nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist nicht von aktuellen Landschaftsplanänderungen betroffen.

3.2 Vorhandenes Planungsrecht, benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Bis auf den Bebauungsplan Nr. 55A 1. Änderung „Klosengartenstraße“ (Gewerbegebiet) nördlich des Friedhofes befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes. Der weiträumige Bebauungsplan Nr. 13 „Carl-Schurz-Straße“ (Liblar Nr. 1), auf dessen Grundlage die umliegenden Wohngebiete seit Ende der 60er Jahre im Wesentlichen entstanden sind, ist mittlerweile aufgehoben. Für einzelne Teilflächen existieren Aufstellungsbeschlüsse (13 E - südlich des Dechant-Linden-Weges, 13F und 118 östlich der Köttinger Straße), bisher jedoch ohne konkretisierte Nutzungsvorstellung.

3.3 Sonstige Fachplanungen

Zentrenkonzept, Standortgutachten

Im Rahmen eines Zentrenkonzeptes für das gesamte Stadtgebiet (Dr. Paul G. Jansen, 1999) wurde auch das Plangebiet auf seine Eignung als potentieller Einzelhandelsstandort untersucht. Das Gutachten empfiehlt, in Ergänzung zu dem bereits vorhandenen ALDI Markt, einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln, um den vorhandenen Geschäftsbesatz in der traditionellen Einkaufszone „Carl-Schurz-Straße“ zu stabilisieren (Kopplungskäufe, Ergänzung des Angebotes, Synergie).

Im Vorfeld der aktuellen Bauleitplanung wurde das Vorhaben einer erneuten Standortprüfung unterzogen (Dr. Paul G. Jansen, 2003). In einem Gutachten zur wohnungsnahen Grundversorgung in Liblar und dem zugehörigen Einzugsbereich, stellt der Gutachter im Norden Liblars und in den angrenzenden Stadtteilen Blessem und Köttingen ein zu geringes Nahversorgungsangebot fest (1.125 m² Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, Versorgungsgrad: 0,12 m²/EW). Die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters wird positiv beurteilt.

Wasserschutzgebiet (siehe auch Umweltbericht Kapitel 6.2.3)

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB - Entwurf - um die Wassergewinnungsanlage Erfstadt-Dirmerzheim, die sich etwa 4 km nordwestlich des Plangebietes befindet. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht steht der Umsetzung des Bebauungsplanes grundsätzlich nichts im Wege.

4. Begründung der Planinhalte

Stand: November 2005, siehe auch Anlage 2: Rechtsplan Entwurf

Ausführliche Angaben zu Natur und Landschaft können dem Kapitel 6 „Umweltbericht“ entnommen werden

Festsetzungsdichte im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für ein konkretes, zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bekanntes Vorhaben. Die gewählten planungsrechtlichen Festsetzungen müssen sich nach einschlägiger Rechtsauffassung sehr eng an den tatsächlichen Bauabsichten des Vorhabenträgers orientieren. Großzügige Spielräume wie bei einem sog. „Angebotsbebauungsplan“ sind hier ausgeschlossen. Um dennoch die Gestaltungsmöglichkeiten des Vorhabenträgers und der späteren Nutzer nicht weit über das Maß einer städtebaulichen Erforderlichkeit hinaus einzuschränken, wurde bei allen Festsetzungen darauf geachtet, einen billigerweise zu erwartenden Gestaltungsspielraum zu gewähren, der die beabsichtigte städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt und mit den nachbarlichen Belangen vereinbar ist.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung eines Supermarktes / Vollsortimenters zur Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m² (inkl. 400 m² Verkaufsfläche Getränkehandel) auf einer Grundstücksgröße von 7.292 m². Einzelhandel dieser Größenordnung ist als „großflächig“ anzusehen und grundsätzlich nur in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig.

Die Ansiedlung des Supermarktes erfolgt in Übereinstimmung mit den kommunalen Entwicklungszielen und Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln. Die Eignung des Standortes sowie die Verträglichkeit des Projektes wurden u.a. in einem Einzelhandels-/Standortgutachten aus dem Jahre 2003 nachgewiesen (Dr. Paul G. Jansen GmbH, Köln, August 2003).

Wohnungsnahe Grundversorgung, Nahversorgung

Unter „Nahversorgung“ ist die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verstehen. Hierzu zählen in erster Linie Nahrungs- und Genussmittel. Im Idealfall beträgt die Entfernung zwischen der Wohnung und der Einkaufsgelegenheit nicht mehr als 700 m, bzw. 10 Minuten Fußweg (fußläufige Erreichbarkeit). In ländlichen Räumen kann der Nahversorgungsbereich auch größer angenommen werden.

Bei der Beurteilung des Kriteriums „Fußläufigkeit“ muss allerdings das charakteristische Einkaufsverhalten der Supermarktkunden im ländlichen Raum bzw. in der Peripherie berücksichtigt werden. So ist z.B. anzunehmen, dass trotz relativer Nähe zum Wohnort häufig das Auto benutzt wird, weil die Verkehrsbelastung relativ gering ist, ausreichend Parkraum zur Verfügung steht und das Gewicht des Einkaufs den Gebrauch des Fahrzeugs nahelegt.

Versorgungssituation

Im Hinblick auf die Ausstattung mit Lebensmittelverkaufsfläche ist der Norden Liblars und die angrenzenden Stadtteile Blessem und Köttingen (= Einzugsbereich) als unterversorgt anzusehen (Bundesdurchschnitt: 0,32 m²/ Einwohner, Einzugsbereich: 0,12 m²/ Einwohner). Durch die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einem umfassenden Angebot bei Nahrungs- und Genussmitteln wird die wohnungsnahe Grundversorgung im Einzugsbereich wesentlich verbessert.

Nahversorgungsnachweis

Bei der Frage, ob ein Betrieb tatsächlich der Nahversorgung dient, muss die nahversorgungsrelevante Kaufkraft im Einzugsbereich dem zu erwartenden Umsatz der Einrichtung gegenübergestellt werden. Ist die nahversorgungsrelevante Kaufkraft im Einzugsbereich größer als der zu erwartende Umsatz, kann davon ausgegangen werden, dass der geplante Betrieb in erster Linie der Nahversorgung dient. In diesem Fall sind keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Versorgungssituation innerhalb der Gemeinde und in den umliegenden Gemeinden zu erwarten. Im Folgenden sollen einige Orientierungswerte für diese Abschätzung zusammengestellt werden.

- Einwohner im Einzugsbereich

Im Norden Liblars stellt das Schloss Gracht und die umgebenden Parkanlagen eine gewisse Trennung dar (städtebauliche Zäsur). Man kann begründet anneh-

men, dass sich die Bewohner nördlich des Parks zur Carl-Schurz-Straße orientieren (ca. ¼ der Bewohner Liblars = ca. 3.300 Einwohner). Die Bevölkerung in Nord-Liblar kann das Plangebiet problemlos zu Fuß erreichen.

In den benachbarten Stadtteilen Blessem und Köttingen sind viele der dortigen Einwohner angesichts des geringen Einzelhandelsangebotes auf die Versorgungseinrichtungen in Liblar angewiesen. Fahrradfahrer aus Köttingen und Blessem werden den bis zu 1,5 km langen Anfahrtsweg in Kauf nehmen. Ausbauzustand und Verkehrsbelastung der Verbindungsstrassen lassen keine grundsätzlichen Schwierigkeiten für den Radfahrer erwarten.

Darüberhinaus kann auf Einrichtungen des ÖPNV zurückgegriffen werden. Die Buslinie 977 hält direkt vor dem Friedhof). Die Bevölkerung dieser beiden Stadtteile wird deshalb vollständig dem Einzugsbereich zugerechnet (Blessem: ca. 1.700 Einwohner, Köttingen: ca. 3.900 Einwohner).

Somit ergibt sich eine Bevölkerungszahl im Einzugsbereich von ca. 8.900 Einwohner. Diese überschlägige Annahme deckt sich mit den Berechnungen des Standortgutachtens (ca. 9.380 Einwohner im Einzugsbereich), die im weiteren zugrunde gelegt wird.

- Nahversorgungsrelevante Kaufkraft im Einzugsbereich

Die nahversorgungsrelevante Kaufkraft, also der Betrag, der durchschnittlich pro Person und Jahr für das supermarktspezifische Sortiment ausgegeben werden kann, beträgt in Erftstadt (im Jahre 2003) durchschnittlich 2.250 Euro.

Die nahversorgungsrelevante Kaufkraft, die im Ladenhandel ausgegeben wird beträgt laut Standortgutachten $9.380 \text{ EW} \times 2.250 \text{ Euro} = 21,12 \text{ Mio. Euro}$. Dabei wurde bereits berücksichtigt, dass die Einwohner von Erftstadt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt über ein 13,7 % höheres Einkommen verfügen (GfK Kaufkraftkennziffer).

- Flächenproduktivität, Jahresumsatz

Die sog. Flächenproduktivität beschreibt den für die jeweilige Betriebsart typischen Umsatz pro m² Verkaufsfläche und Jahr. Im Merkblatt der Bezirksregierung Köln wird für einen Vollsortimentbetrieb eine Flächenproduktivität von 4.000 Euro pro m² Verkaufsfläche und Jahr angesetzt. Das Standortgutachten geht von 4.337 Euro pro m² Verkaufsfläche aus. Die geplante Verkaufsfläche beträgt 1.800 m² inkl. Getränkemarkt.

Damit ergibt sich ein voraussichtlicher Jahresumsatz von $4.337 \text{ Euro/m}^2 \text{ VK} \times 1.800 \text{ m}^2 = 7,8 \text{ Mio. Euro}$.

Fazit

Der geplante Jahresumsatz (7,8 Mio. Euro) ist deutlich geringer als die sortimentsbezogene Kaufkraft im Einzugsbereich (21,12 Mio. Euro). Der geplante Supermarkt erwirtschaftet seinen voraussichtlichen Jahresumsatz aus dem zugeordneten Einzugsbereich (Nord-Liblar, Blessem, Köttingen).

Die Industrie- und Handelskammer zu Köln schließt sich mit Schreiben vom 21.10.05 der Einschätzung an, dass der geplante REWE- Markt trotz seiner Großflächigkeit der Nahversorgung dient.

4.1.2 Städtebauliche Auswirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Der Anliefer- und Kundenverkehr kann über die Bundesstraße B 265 und die Landstraße L 163 abgewickelt werden. Ein Großteil des Verkehrs wird voraussichtlich aus nördlicher Richtung kommen, so dass die Zusatzbelastung für die Ortsdurchfahrt Carl-Schurz-Straße und den angrenzenden Wohnbereich geringer ausfallen wird. Durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr wird der Verkehr auf der Köttinger Straße (L 163) voraussichtlich von derzeit 6.700 KFZ/DTV um ca. 3.000 Fahrten zunehmen. Dabei wurde bereits berücksichtigt, dass einige Kunden aus dem Nahbereich zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen. Der benachbarte ALDI-Markt bewirkt darüberhinaus, dass viele Kunden bei beiden Märkten einkaufen. Es handelt sich also nicht vollständig um Neuverkehr, sondern Teile der Verkehrsströme verlagern sich. Das Standortgutachten kommt zu dem Schluss, dass die Abwicklung des zusätzlich entstehenden PKW-Kundenverkehrs als verträglich eingestuft wird.

Die Aussagen des Standortgutachtens decken sich mit der Einschätzung der Schalltechnischen Untersuchung (Parkplatzlärmstudie) und Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten. Auch die schalltechnische Untersuchung weist nach, dass die projektbedingte Erhöhung des Verkehrslärms in der Nachbarschaft als nicht wesentlich im Sinne der TA Lärm eingestuft werden kann. Der völlig eingehauste Anlieferbereich liegt ca. 80 m von der nächstgelegenen Wohnung (in MI) entfernt.

Dabei muss allerdings beachtet werden, dass bereits heute erkennbare Belastungen von dem Verkehrsaufkommen in der Köttinger Straße ausgehen (Lärm, Trennungswirkung, etc.). Bereits im Bestand (6 – 7.000 KFZ/DTV) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten (Soll: 60/50, Ist: ca. 64/53). Die voraussichtliche Erhöhung des Beurteilungspegels um ca. 1,7 dB führt jedoch zu keiner Gesundheitsgefährdung.

Sonstige Umwelteinwirkungen, wie z.B. Auswirkungen auf den Boden (Versiegelung), das lokale Kleinklima oder die Eignung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden durch entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Erkenntnisse zur Luftschadstoffsituation liegen nicht vor.

Fazit:

Bei einer umfassenden Betrachtung der Standortqualität (Innenentwicklung, Nähe zur Carl-Schurz-Straße, ÖPNV Anschluss, vorhandene Biotopstruktur) muss der Standort unter Umweltgesichtspunkten als geeignet angesehen werden. Die Verkehrsbelastung an der Köttinger Straße ist aufgrund der allgemein zunehmenden Motorisierung der Bevölkerung und der Siedlungsstruktur in der Peripherie mittlerweile als beklagenswerter, wenn auch alltäglicher Normalzustand an den Hauptdurchgangsstraßen auch im „ländlichen Raum“ anzusehen. Die einschlägigen Orientierungswerte der TA Lärm werden eingehalten, eine Gesundheitsgefahr für die Anwohner besteht nicht.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, Verkehr

Die Entsorgung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers ist gesichert. Der vorhandene Mischwasserkanal ist zwar stark ausgelastet, kann aber die zu erwartende geringe Schmutzwasserlast problemlos aufnehmen.

Die Köttinger Straße, sowie die nächstgelegenen Verkehrsknoten verfügen über ausreichende Kapazitätsreserven, um den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr aufzu-

nehmen. Die geplante Linksabbiegespur dient der Entflechtung der Fahrbeziehungen und verhindert Verkehrsbehinderungen auf der Köttinger Straße. Das Vorhaben ist über die Haltestelle „Friedhof“ der Buslinie 977 (ca. 50 m nördlich des Plangebietes) an den ÖPNV angeschlossen.

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung, Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandelsbesatz in Liblar

Durch die Ansiedlung des Vollsortimenters wird die Nahversorgung in Liblar-Nord, Blessem und Köttingen deutlich verbessert. Der im traditionellen Versorgungsschwerpunkt Carl-Schurz-Straße ansässige Einzelhandelsbesatz wird stabilisiert (Erweiterung und Abrundung des Sortiments, Kopplungskäufe, Synergie). Die Carl-Schurz-Straße gewinnt an Attraktivität.

Der vorhandene Edeka- Markt im benachbarten Versorgungsschwerpunkt „Theodor-Heuss-Straße“ ist weit genug vom Plangebiet entfernt, so dass er nur von wenigen Kunden aus Liblar-Nord, Blessem oder Köttingen aufgesucht wird. Allerdings könnte es in den Randbereichen zu einer gewissen Verlagerung zu dem neuen und deutlich größeren Anbieter kommen, ohne dass dadurch der Edeka- Markt jedoch in seiner Existenz gefährdet wäre. Das Einkaufszentrum Holzdamm verfügt über einen gesamtstädtischen bzw. gemeindeübergreifenden Einzugsbereich, so dass die durch den geplanten Markt anfallenden Umsatzeinbußen nicht zu städtebaulichen Auswirkungen führen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf den Einzelhandelsbesatz in Erftstadt, die geeignet wären, den Bestand der ansässigen Betriebe zu gefährden, sind angesichts der Kaufkraft im Einzugsbereich und der Umsatzerwartung für den REWE- Markt sowie aufgrund der Sortimentsbeschränkung grundsätzlich nicht zu erwarten. Negative konkurrenzwirtschaftliche Auswirkungen auf einzelne kleinere Einzelhändler z.B. in den umliegenden Stadtteilen Blessem und Köttingen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Nicht zuletzt durch die „Non-Food“- Anteile (Tabakwaren, Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel, Textilien, Schreibwaren, etc.) des Vollsortimenters kann es im Einzelfall zu Umsatzeinbußen im kleinteiligen Ladenhandwerk kommen. Die Industrie- und Handelskammer zu Köln äußert im Rahmen der frühzeitigen TÖB- Beteiligung die Befürchtung, dass es aufgrund der zu erwartenden Umsatzeinbußen für die in der Carl-Schurz-Straße angesiedelten Geschäfte in Einzelfällen zu Schließungen kommen kann.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Erftstadt oder in anderen Gemeinden

Aufgrund der geringen Größe und des begrenzten Einzugsbereiches des geplanten Vollsortimenters sind negative Auswirkungen auf die Siedlungs- und Zentrenstruktur in Erftstadt und in den Nachbargemeinden nicht zu befürchten. Das Vorhaben dient der Nahversorgung und ist räumlich und funktional dem traditionellen Versorgungsschwerpunkt „Carl-Schurz-Straße“ zugeordnet.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Friedhof

Das vorhandene Orts- und Landschaftsbild ist u.a. aufgrund der umgebenden Hauptverkehrsstraßen und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen/Brachen als wenig attraktiv anzusehen. Evtl. negative gestalterische Auswirkungen des großflächigen Gebäudes und des ausgedehnten Parkplatzes werden durch intensive Gehölzpflanzungen, eine Sichtschutzmauer, sowie durch eine straßenbegleitende Baumreihe gemindert bzw. in Teilen ausgeglichen. Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich seiner

Gebäudehöhe und seiner Nutzung in den gegebenen städtebaulichen Rahmen der Umgebung ein.

Ruhe und Würde des benachbarten Friedhofs sollen durch den geplanten Markt nicht gestört werden. Dabei trägt insbesondere die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück und die Organisation der Freiflächen zu einem verträglichen Nebeneinander bei. Ergänzende Festsetzungen zur Anlieferung, zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Werbung sowie eine intensive Eingrünung des geplanten Marktes bringen ein besonderes Maß an nachbarschaftlicher Rücksichtnahme zum Ausdruck.

Zusammenfassung, Eignung des Standortes

Der gewählte Standort ist städtebaulich integriert. Er befindet sich etwa 150 m westlich des traditionellen Versorgungsschwerpunktes "Carl-Schurz-Straße", ist zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad problemlos zu erreichen. Trennende Elemente im Ortsgefüge, wie z.B. Bahntrassen oder Gewerbegebiete, sind nicht vorhanden. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist zur Ansiedlung eines Supermarktes geeignet.

4.1.3 Begrenzung der Verkaufsfläche

Durch die Beschränkung der Verkaufsfläche sollen schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz), negative Auswirkungen auf die überörtliche Einzelhandelsstruktur vermieden und die Belange des Verkehrs angemessen berücksichtigt werden. Die Verkaufsfläche im Sinne des Kapitels 2.2.4 des Einzelhandelserlasses NRW wird auf insgesamt 1.800 m² begrenzt. Darin enthalten sind 400 m² Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt.

4.1.4 Sortimentsbeschränkung

Durch die Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) werden negative städtebauliche Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandelsbestand und die Zentrenstruktur in Erftstadt verhindert. Die Festsetzung folgt einer Empfehlung des Standortgutachtens und ist daneben Ausdruck der Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplanes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Alle Festsetzungen, die auf die baukörperliche Ausformung des geplanten Gebäudes und ihre Stellung auf dem Grundstück Einfluss nehmen (Stellung, Grundfläche, Höhe, etc.), dienen vordringlich dazu, das geplante Baugebiet harmonisch in den umgebenden Siedlungsraum einzubinden und Immissionskonflikte zu vermeiden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung zur GRZ orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete. Dadurch soll im Interesse eines sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine angemessene Baudichte im Einzugsgebiet des traditionellen Versorgungsschwerpunktes „Carl-Schurz-Straße“ erzielt werden. Die GRZ 0,8 berücksichtigt bereits die überbaubaren Grundstücksflächen (2.808 m²) und die privaten Verkehrsflächen (Stellplätze und ihre Zufahrten, Bewegungsflächen für die Anlieferung, 3.029 m²) und vermittelt damit einen realistischen Eindruck der geplanten Versiegelung (Gebäude alleine: GRZ = 0,38).

Die Anzahl der Stellplätze kann nicht weiter reduziert werden. Die geplanten ca. 91 Stellplätze sind wesentliche Voraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg des Supermarktes. Auch die Fahrbahnbreiten von 6,0 – 7,5 m können nicht weiter reduziert werden. Die verfügbare Anzahl von 91 Stellplätzen reicht nur aus, wenn zu Stoßzeiten ein schneller Zu- und Abfluss des Kundenverkehrs sichergestellt ist, ohne die Verkehrssicherheit auf dem Parkplatz zu gefährden (abgestellte Einkaufswagen, sperrige Waren, geöffnete Türen, Kinderwagen, etc.). Dies setzt zwingend eine Fahrbahnbreite voraus, die einen Zweirichtungsverkehr zulässt.

Im Interesse eines reibungslosen Betriebs müssen die Fahrbahnen ausreichend befestigt sein (Befahrbarkeit für Einkaufswagen, Hygiene), so dass eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung der Fahrbahnen nicht durchgeführt werden kann. Der Asphaltbelag dämpft darüberhinaus die zu erwartende Geräusentwicklung auf dem Parkplatz (Rollgeräusche der Einkaufswagen und PKW).

Die negativen ökologischen Auswirkungen, die mit der starken Versiegelung einhergehen, werden durch die Versickerung des Niederschlagswassers verringert und durch die umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen orientiert sich am benachbarten Gebäudebestand und verhindert schädliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Der geplante REWE- Markt ist zwischen 5,6 m (Traufe Hauptbaukörper) und 7,6 m hoch (über Eingangsebene = 96,20 m üNN). Die Anforderungen der Abstandregelung nach § 6 BauONW werden eingehalten (0,8 H). Verschattungen benachbarter Grundstücke sind nicht zu befürchten.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Anordnung des Gebäudes auf dem nördlichen Teil des Grundstückes ist Ausdruck funktionaler Anforderungen an den Betriebsablauf und berücksichtigt Belange des Immissionsschutzes und des Verkehrs.

- Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Köttinger Straße wurde die Zufahrt für die Kunden in Höhe der gegenüber einmündenden Gartenstraße angeordnet. Damit konnte das geplante Gebäude bei gegebenen Grundstückszuschnitt lediglich in der Nordhälfte des Grundstückes angeordnet werden. Auch der geplante Friedhofsweg, der möglichst nahe an der Innenstadt liegen soll, verhindert eine Anordnung des Gebäudes im Südteil des Grundstückes,
- die Anlieferung wurde möglichst weit entfernt von vorhandenen Wohnnutzungen angeordnet, um evtl. Immissionskonflikten aus dem Wege zu gehen,
- die kompakte, nahezu quadratische Grundfläche des geplanten REWE- Marktes entspricht aktuellen Anforderungen des Betreibers an einen zeitgemäßen Supermarkt und erleichtert die innerbetriebliche Organisation.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in Übereinstimmung mit der Gebäudeplanung mit sehr engen Gestaltungsspielräumen festgesetzt um die städtebauliche relevanten Auswirkungen, die regelmäßig mit der Anordnung der Gebäude einherge-

hen, zu begrenzen und gleichwohl eine gewisse Bautoleranz im Ausbau zu gewähren (Fassadenaufbau, Wärmedämmung, Schallschutz, Ausbildung der Anlieferung, etc.).

4.4 Erschließung, Stellplätze, Anlieferung

Stellplätze

Der Kundenparkplatz wird von der Köttinger Straße aus erschlossen. Die Zufahrt ist gegenüber der Gartenstraße vorgesehen (eine Einfahrtspur, zwei Ausfahrspuren). Die Stellplätze befinden sich entlang der Grundstücksgrenzen, entlang des geplanten Gebäudes, sowie in zwei zentralen Stellplatzanlagen vor dem Haupteingang.

Im Interesse einer verträglichen Nachbarschaft musste die Zahl der Stellplätze auf insgesamt 91 begrenzt werden. Die Anordnung der Stellplätze auf der Vorderseite des Gebäudes - dem Eingang zugeordnet, von der Straße aus einsehbar - ist für den wirtschaftlichen Betrieb des Marktes erforderlich.

Die Kunden betreten den Markt vom südlich angrenzenden Parkplatz aus (ca. 91 Stellplätze). Einkaufswagen und Fahrradständer befinden sich beidseits des Eingangs wettergeschützt unter einem Vordach.

Anlieferung

Für die Anlieferung steht eine separate Zufahrt im Norden des Grundstücks zur Verfügung. Die LKW fahren vorwärts auf das Gelände, stoßen in die eingehaute Anlieferrampe zurück und verlassen nach der Anlieferung das Gelände wieder auf kurzem Wege. In unmittelbarer Nähe der Anlieferung befinden sich keine Wohnungen, die durch die unvermeidlichen Anliefergeräusche (u.U. im Nachtzeitraum) gestört werden könnten. Aufgrund der gewählten Erschließungskonzeption kann der Markt lediglich von Norden her mit LKW angefahren werden.

4.5 Straßenverkehrsflächen

Angesichts des hohen Verkehrsaufkommens in der Köttinger Straße (ca. 7.000 KFZ/DTV) und des zu erwartenden Kundenverkehrs (ca. 3.000 KFZ/DTV) ist die Anordnung einer separaten Linksabbiegespur aus südlicher Richtung erforderlich. Diese Aufweitung/Veränderung des vorhandenen Straßenraums verbessert den Verkehrsfluss in der Köttinger Straße. Kunden, die mit dem PKW aus südlicher Richtung kommend das Marktgelände befahren wollen, können sich hier gefahrlos aufstellen, bis der Gegenverkehr ein Abbiegen erlaubt. Die separate Linksabbiegespur aus nördlicher Richtung in die Gartenstraße entzerrt darüberhinaus die unterschiedlichen Fahrbeziehungen, bietet geschützte Aufstellflächen und trägt zur Verkehrssicherheit an diesem Knoten bei. Die Gartenstraße wird u.a. als Schulweg genutzt.

Da der vorhandene Straßenquerschnitt in der Köttinger Straße für die Anordnung einer separaten Linksabbiegespur nicht breit genug ist (ca. 7,5 m) muss die Verkehrsfläche geringfügig aufgeweitet werden. Für die einseitige Aufweitung des Straßenraums müssen ausschließlich Flächen in Anspruch genommen werden, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Grundstücke Dritter sind nicht betroffen. Der gesamte Bereich, der im Zuge der Neugestaltung des Straßenraums verändert werden muss (Beschilderung, Markierung, Neubau der Fahrbahn und des Geh-/Radweges) ist Teil des sog. „Erschließungsbereiches“ (Anlage zum Durchführungsvertrag). Details der Erschließungsregelungen sind dem Durchführungsvertrag zu entnehmen.

Die verkehrstechnische Planung erfolgte in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau Euskirchen. Folgender Querschnitt ist geplant:

- zwei Geradeausspuren, $b = 3,25$ m
- Linksabbiegespur, $b = 2,75$ m
- beidseitige Rad-/Gehwege, $B = 2,25$ m

Aus den gewählten Entwurfsparametern, den Vorgaben der "Richtlinien für die Anlage von Straßen", RAS-K-1 und den Zwangspunkten in der Örtlichkeit (z.B. Grundstücksgrenzen) ergeben sich unterschiedliche Aufstelllänge für die beiden Linksabbiegespuren. Die Linksabbiegespur aus nördlicher Richtung in Richtung Gartenstraße verfügt über 10m Aufstelllänge, somit ist die Aufstellmöglichkeit für zwei PKW gegeben. Die Aufstellstrecke für den Linksabbieger zum REWE- Markt beträgt ca. 15,00 m. d.h. hier können bis zu drei PKW warten.

4.6 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Gewerbelärm

Die Festsetzungen zum Schallschutz sind Bestandteil eines abgestimmten Gesamtkonzeptes zum planerischen Immissionsschutz. Sie dienen dem Schutz der Wohnbevölkerung vor Gewerbelärm. Die wichtigsten Elemente des Immissionsschutzkonzeptes im Einzelnen:

- Anordnung der Anlieferung an der Nordseite des geplanten Marktes und damit möglichst weit entfernt von der nächstgelegenen Wohnbebauung,
- Begrenzung der Verkaufsfläche und der Stellplatzanzahl zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnungen (z.B. in dem Wohn- und Geschäftshaus Köttinger Straße 9 –13),
- Einhausung der Anlieferung,
- lärmarme Gestaltung der Parkplatzoberfläche,
- Begrenzung der Lärmemissionen haustechnischer Anlagen).

Straßenlärm, Lärmpegelbereiche, passiver Schallschutz

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm von der angrenzenden Köttinger Straße belastet. Die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz dienen dem Schutz der Bevölkerung (Mitarbeiter des Marktes) vor Verkehrslärm.

4.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Aufgrund der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 21 BNatSchG zu erwarten, die durch geeignete Festsetzungen auf ihr unvermeidliches Maß zu beschränken, bzw. auszugleichen sind.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung der nicht überbauten Grün- und Freiflächen entsprechend den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes dienen in gleichem Maße der Anreicherung des Siedlungsraumes mit naturnahen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, der Sicherung und Wiederherstellung des bioklimatisch wirksamen Vegetationsbestandes, einer verträglichen Einordnung des Baugebietes in das Siedlungsgefüge sowie der Stadtgestaltung und der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die ausschließliche Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen ist Grundlage eines Biotop- und Artenschutzes, dem gerade am Ortsrand, im Übergang zur freien Landschaft erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken ist.

Pflanzflächen innerhalb des Sondergebietes

Die Gehölzpflanzungen auf den Pflanzflächen A (2 m breit, Bäume und Sträucher) und B (1,5 m breit, nur Sträucher) grenzen das Plangebiet von den benachbarten Nutzungen ab und tragen zu einer wirkungsvollen Randbegrünung bei. Langfristig wird sich eine lockere Vegetationskulisse einstellen, die sowohl als Sichtschutz/Abschirmung als auch als Anreicherung des Orts- und Landschaftsbildes dient. Die linearen Gehölzstrukturen verstärken bereits vorhandene Vegetationsansätze (z.B. Baumreihe am Rande des Friedhofs) und ermöglichen den Biotopverbund im Plangebiet.

Anzupflanzende Einzelbäume

Die geplanten Straßenbäume entlang der Köttinger Straße fassen den heute diffusen Straßenraum und verbessern das Ortsbild. Die Festsetzung berücksichtigt eine entsprechende Forderung des Landschaftsplanes.

Öffentliche Grünfläche

Am südlichen Rand des Plangebietes ist eine 6 m breite Vorbehaltsfläche für einen weiteren, behindertengerechten Zugang zum Friedhof Liblar vorgesehen. Aktuelle Planungen sehen einen ca. 3 m breiten Weg vor, der grundsätzlich auch mit Wirtschaftsfahrzeugen der Friedhofsverwaltung befahren werden kann. In der Übergangszeit bis zur Erweiterung des Friedhofes wird dieser Weg auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge zur Verfügung stehen (Bewirtschaftung des Grünlandes).

Die geplante Hecke am Südrand der öffentlichen Grünfläche grenzt den zukünftigen Zugang zum Friedhof von dem angrenzenden privaten Parkplatz ab (Wohn- und Geschäftshaus Köttinger Straße 9-13).

Sonstige Rasenflächen, Versickerungsflächen

Die verbleibenden unversiegelten Flächen innerhalb des Sondergebietes werden als Versickerungsflächen für das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen und das gering verschmutzte Niederschlagswasser der Kundenparkplatzflächen genutzt. Die Flächen sind von jeglichem Gehölzbewuchs freizuhalten.

Externer Ausgleich

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergab einen verbleibenden externen Ausgleichsbedarf von ca. 6.860 m², der außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden muss (Ökokontofläche in Bliesheim, Liblar und Niederberg).

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Hauptbaukörper greifen ortstypische Gestaltungselemente auf und sind Ausdruck architektonischen Gestaltungswillens. Eine zurückhaltende Farbwahl ist insbesondere durch die unmittelbare Nähe zum Friedhof geboten. An der Nordseite des geplanten Marktes unterstützt darüberhinaus die festgesetzte Fassadenbegrünung der weitgehend geschlossenen Rückseite des Marktes ein ästhetisch befriedigendes Erscheinungsbild. Hygienische Anforderungen

stehen einer Fassadenbegrünung nicht im Wege, da die Nordfassade keine notwendigen Öffnungen aufweist (Anlieferung, Lager).

Die 1,8 m hohe Sichtschutzmauer an der Südseite des geplanten Supermarktplatzes grenzt die weitläufige Parkplatzfläche vom zukünftigen Friedhofszugang ab und ermöglicht so eine angemessene Gestaltung dieses öffentlichen Raums.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und werden den besonderen Standortanforderungen des angrenzenden Friedhofes gerecht (Würde, Zurückgezogenheit, keine Störungen durch Lichtreklame).

5. Verfahren

Der Rat der Stadt Erfstadt hat am 30.09.2003 die Aufstellung der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Die Stadt Erfstadt hat sich entschlossen, gemäß § 244 Abs. 2 Satz 2 BauGB die nächsten gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte nach den Vorschriften des BauGB 2004 durchzuführen.

Am 30.06.2005 hat der Planungsausschuss der Stadt Erfstadt den Bebauungsplanentwurf zustimmend zur Kenntnis genommen und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde am 15.09.2005 in Form einer Bürgerversammlung im Rathaus Erfstadt durchgeführt. Die Bürger hatten darüberhinaus Gelegenheit, im Zeitraum vom 08.09.2005 bis zum 29.09.2005 mündlich oder schriftlich zur Planung Stellung zu nehmen. An der Bürgerversammlung nahmen ca. 30 Bürger teil. Die vorgebrachten Anregungen konnten überwiegend berücksichtigt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine weiteren Anregungen eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 26.09.2005 bis zum 24.10.2005 durchgeführt. Insgesamt 32 Dienststellen wurden beteiligt, 12 Stellungnahmen liegen vor. Die Anregungen konnten überwiegend berücksichtigt werden. Die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden in die Offenlage einbezogen.

Der Planungsausschuss der Stadt Erfstadt hat am 09.03.2006 den Bebauungsplanentwurf zustimmend zur Kenntnis genommen und dem Rat der Stadt Erfstadt empfohlen, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Rat der Stadt Erfstadt hat am 21.03.2006 die Offenlage des Bebauungsplan Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde in der Zeit vom 17.01.2006 bis 16.02.2006 durchgeführt. Insgesamt 32 Dienststellen wurden beteiligt, 4 Stellungnahmen liegen vor. Die Anregungen konnten überwiegend berücksichtigt werden.

Das Verfahren wird nach BauGB 2004 durchgeführt.

6. Umweltbericht

6.0 Allgemeines

Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB 2004 ist für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt, beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen darzustellen. Inhalt und Gliederung des Umweltberichtes folgen den Rahmenbedingungen der Anlage zum § 1 Abs. 4 BauGB (Anlage zum Baugesetzbuch).

Ermittlung der Umweltbelange, Gutachten

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung erfolgte in zwei Stufen:

In einem ersten Abstimmungsgespräch am 13.04.2005 wurden die zu untersuchenden Umweltbelange aus Sicht der Stadt Erftstadt zusammengestellt und die erforderlichen Gutachten festgelegt:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan, allgemeine Angaben zur Umweltprüfung,
- Schalltechnische Untersuchung,
- hydrogeologischer Fachbeitrag und Entwässerung, Erschließung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die beteiligten Stellen aufgefordert, sich ausdrücklich auch zum erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern. Die entsprechenden Angaben sind in die abschließende Beurteilung nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB eingeflossen. Zusätzliche Gutachten waren nicht erforderlich.

6.1 **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Ausführliche Angaben zur Planung können den Kapiteln 1 „Anlass und Ziel der Planung“ und 4 „Begründung der Planinhalte“ entnommen werden.

Beschreibung des Vorhabens

Die Vorhabenträgerin, die REWE- Zentral AG West, ist im Jahre 2003 mit der Bitte an die Stadt Erftstadt herangetreten, ein Bebauungsplanverfahren zur Ansiedlung eines Supermarktes an der Köttinger Straße in Erftstadt-Liblar einzuleiten. Der Rat der Stadt Erftstadt hat am 30.09.2003 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beschlossen. Die REWE- Zentral AG West beabsichtigt, zwischen dem Friedhof Liblar und dem Wohn- und Geschäftshaus Köttinger Straße 9 –13 einen Vollsortimenter mit insgesamt 1.800 m² Verkaufsfläche (inkl. 400 m² Verkaufsfläche Getränkemarkt) und ca. 90 Stellplätzen zu errichten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den traditionellen Einzelhandelsschwerpunkt in Liblar-Nord an der Carl-Schurz-Straße weiter auszubauen und die wohnungsnah Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Stadtteilen Liblar, Köttingen und Blessem (= Einzugsbereich) zu verbessern. Die Ansiedlung des REWE Marktes erfolgt unter Berücksichtigung einer verträglichen Einzelhandelsentwicklung für die Gesamtstadt. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Empfehlungen des Zentrenkonzeptes Erftstadt (Gesamtkonzept 1999, Standortgutachten 2003).

Lage des Plangebietes

Das ca. 0,8 Hektar große Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Liblar, an der Köttinger Straße (L 163), zwischen der Wohnbebauung am Dechant-Linden-Weg und dem Friedhof Liblar. Ca. 150 m östlich befindet sich der alte Ortskern von Liblar mit seinem vielfältigen Handels- und Dienstleistungsangebot (Einzelhandel, Gastronomie, Ärzte, Bank, etc.), sowie verschiedenen sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätte, Kirche, Bücherei, Kloster, Klinik).

Charakteristisch für den Ortsteil Liblar ist seine mehrpolige Zentrenstruktur. Wichtigster Versorgungsschwerpunkt mit stadtweitem Einzugsbereich ist dabei das Einkaufszentrum am Holzdammer Weg (ca. 5.700 m² nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen). Untergeordnete Nahversorgungsaufgaben übernehmen die beiden kleineren Versorgungsbereiche „Theodor-Heuss-Straße“ (740 m²) im Zentrum des Stadtteils und „Carl-Schurz-Straße“ (1.475 m²) im Norden des Stadtteils Liblar, zu dem auch das Plangebiet zählt.

Beschreibung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt ein „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit flankierenden Aussagen zur Größe der Verkaufsfläche und zum Sortiment festzusetzen. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 7.292 m². Das ca. 5,6 - 7,6 m hohe Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 2.800 m² (ca. 2.800 m² BGF) wird im nördlichen Teil des Grundstückes errichtet (am Friedhof). Zur Vermeidung schädlicher städtebaulicher Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und den vorhandenen Einzelhandel wird die Verkaufsfläche auf 1.800 m² (inkl. 400 m² Verkaufsfläche Getränkemarkt) beschränkt. Mindestens 80 % der Verkaufsfläche müssen dabei auf nahversorgungsrelevante Sortimente wie z.B. Nahrungsmittel, Getränke, Drogerie usw. entfallen.

Der Parkplatz wird von der Köttinger Straße aus erschlossen (auf Höhe der Gartenstraße). Der Straßenraum wird zur Anlage einer separaten Linksabbiegespur aufgeweitet. Die Stellplätze sollen südlich des Gebäudes angeordnet werden. Das Grundstück des geplanten Supermarktes kann zu 80 % mit Gebäuden und privaten Verkehrsflächen (Stellplätze, Anlieferung, etc.) überbaut werden. Die Anlieferung ist an der Nordseite des geplanten Gebäudes vorgesehen (am Friedhof).

Gehölzpflanzungen an den Grundstücksrändern grenzen das Plangebiet gegenüber den benachbarten Nutzungen ab und verbessern das Orts- und Landschaftsbild. Parallel zur Köttinger Straße werden acht Linden gepflanzt, die zur gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raumes beitragen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergab einen verbleibenden externen Ausgleichsbedarf von ca. 6.860 m², der außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden muss (Ökokontofläche in Bliesheim, Liblar und Niederberg).

Festsetzungen zum gewerblichen Immissionsschutz dienen dem Schutz der Wohnbevölkerung vor Gewerbelärm (Einhausung der Anlieferung, lärmarme Gestaltung der Parkplatzoberfläche, Begrenzung der Lärmemissionen haustechnischer Anlagen).

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Hauptbaukörper (gedeckte Farben für die Fassadenmaterialien) greifen ortstypische Gestaltungselemente auf.

Bedarf an Grund und Boden, Flächenbilanz

Gebietskategorie	Flächengröße in m ²	%
<u>Geltungsbereich des Bebauungsplanes (VEP)</u> davon	<u>7.793 m²</u>	<u>100 %</u>
<u>Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung</u> davon überbaubare Grundstücksfläche (ca.) Stellplätze (93), private Verkehrsfläche (ca.) begrünte Fläche, Versickerung (ca.)	<u>7.292 m²</u> 2.808 m ² 3.029 m ² 1.455 m ²	<u>94 %</u>
<u>öffentliche Grünfläche, Friedhofsweg</u>	<u>383 m²</u>	<u>5 %</u>
<u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</u>	<u>119 m²</u>	<u>1 %</u>

6.2 Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Weitere Angaben zu übergeordneten Planungen können dem Kapitel 3 „Planungsvorgaben“ entnommen werden.

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile umfasst die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter. Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung relevanter Schutzgüter berücksichtigt werden müssen.

Um die Einleitung nicht zu überfrachten, werden an dieser Stelle nur die einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen bezeichnet, in denen für den vorliegenden Bebauungsplan relevante Ziele für den Umweltschutz niedergelegt sind. Im Kapitel 6.4 „Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen“ werden die maßgeblichen Ziele des Umweltschutzes jeweils im Zusammenhang mit dem jeweiligen Schutzgut erläutert. Dort wird auch im Detail dargelegt, in welcher Weise die Ziele bei der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt wurden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB, § 1a Abs. 4 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB).
- Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW (§ 1 und § 19 BNatSchG).

Schutzgut Boden

- Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (§ 2 Abs. 2 BBodSchG)

Schutzgut Wasser

- Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 7a BauGB).
- Wasserhaushaltgesetz (§ 1a WHG).
- Landeswassergesetz (§ 2 LWG NW)
- Wasserschutzgebietsverordnung (Entwurf)

Schutzgut Luft und Klima

- Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB § 1 Abs. 7a BauGB,
- Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 1 Abs. 1 BImSchG).
- TA Luft
- Landschaftsgesetz NW (§ 1 LG NW).

Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, Naherholung)

- Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NW (§ 1 BNatSchG, § 1 LG NW)
- Landschaftsplan 5 „Erfttal Süd (Entwicklungsziel 2.2, Pflege- und Entwicklungsmaßnahme Nr. 5.2-75).

Schutzgut Mensch

- Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).
- TA Lärm, Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen, DIN 18005

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, § 1 Abs. 7d BauGB)

6.3 Bestandsaufnahme, Bestandsbewertung Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Weitere Angaben zum Bestand können dem Kapitel 2 „Beschreibung des Plangebietes“ entnommen werden.

6.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vegetation, Biotoptypen

Das Plangebiet wird als Grünland genutzt und regelmäßig durch einen Landwirt gemäht. Das Grünland ist zur Köttinger Straße hin eingezäunt. Die Flächen waren bisher für eine Friedhofserweiterung bzw. für Wohnbebauung vorgesehen (FNP). Im rückwärtigen Bereich befinden sich einzelne Laubbäume (Acer pseudoplatanus, Quercus rubra, Stammumfang 0,5 – 1,2 m), die bereits im Vorgriff auf die Friedhofserweiterung gepflanzt wurden.

Nördlich des Plangebiets liegt der Friedhof Liblar. Eine dichte Fichtenreihe fasst den Friedhof räumlich ein. Hier haben sich über Jahrzehnte unterschiedliche Biotope herausgebildet, die in vielen Teilen auch in Parkanlagen und Wäldern anzutreffen sind (ältere Gehölzbestände, Hecken, Ruderalflächen).

Intensivere Gehölzstrukturen finden sich darüberhinaus lediglich westlich des Plangebiets (Bodenablagerung, Brache südlich des Friedhofs, Gemüse- und Ziergarten im Anschluss an die Wohnbebauung).

Südlich des Plangebietes schließt sich ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus an, dessen ebenerdige Parkplätze an das Plangebiet angrenzen.

Tierlebensräume

Das Plangebiet wird als Grünland genutzt. Es ist an zwei Seiten von Straßen bzw. von einem Wohngebiet umgeben. Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm von der Köttinger Straße vorbelastet. Aufgrund dieser bestehenden Nutzungen hat sich ein sehr eingeschränktes Tierartenspektrum im Plangebiet eingestellt, welches überwiegend durch anpassungsfähige, ungefährdete und weit verbreitete Arten gekennzeichnet ist. Lediglich im benachbarten Friedhof ist ein vielfältiges Artenspektrum anzutreffen.

Streng geschützte Arten

Hinweise auf streng geschützte Tierarten liegen nicht vor und sind aufgrund der vorgefundenen Biotopstruktur auch nicht zu erwarten.

Biotopevernetzung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig von besiedelten, intensiv genutzten Flächen sowie von Straßen umgeben. Vernetzungsfähige Biotopstrukturen liegen im Plangebiet nicht vor und werden auch nicht von außen an das Plangebiet herangeführt.

FFH- und Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb europäischer Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete). Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele des nächstgelegenen FFH-Meldegebietes DE-5107-305 „Ober-, Mittel- und Untersee in der Ville-Seenkette“, das sich ca. 2 km östlich des Plangebietes in der Ville befindet, können aufgrund fehlender weitreichender Wirkungen sowie aufgrund des Abstandes ausgeschlossen werden.

Sonstige Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmale (§ 22 LGNW), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LGNW), oder besonders geschützte Biotope (§ 62 LGNW). Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mittelerftal“.

Bestandsbewertung

Die Grünlandfläche ist aus Sicht des Artenschutzes von untergeordneter Bedeutung. Sie stellt einen Lebensraum für verbreitete, meist ungefährdete Tier- und Pflanzenarten der Siedlung im Übergang zu offenen Lebensräumen dar. Naturschutzfachlich relevante oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

6.3.2 Schutzgut Boden

siehe auch: Entwässerungsstudie Ing. Büro Fischer, Erfstadt, November 2005

Großräumige Einordnung, Bodenaufbau

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Zülpicher Börde. Es ist der naturräumlichen Einheit „Erper Lößplatte“ zuzuordnen. Im Untergrund stehen mächtige, z.T. verlehnte Kiessande der Hauptterrasse des Rheins an. Darüber lagert eine Decke aus Lößlehm, den Abschluss des Profils nach oben bildet eine Schicht aus Mutterboden.

- bis etwa 0,2 m unter Gelände: Mutterboden, Bodenklasse 1 (DIN 18300)
- bis etwa 0,8 - 1,3 m unter Gelände: Schluff, schwach feinsandig, teils sehr schwach tonig und kiesig (Bodenklasse 4 nach DIN 18300),
- ab etwa 0,8 – 1,3 m unter Gelände: stark sandgeprägter Kiessand mit schwachem bis mäßigem Schluffanteil (Bodenklasse 3-5 nach DIN 18300).

Das Plangebiet ist durch Grünlandnutzung geprägt. Es liegen weitgehend natürliche Bodenschichten vor. Dabei handelt es sich um sog. Parabraunerden.

Wasserdurchlässigkeit

Der anstehende Lößboden ist nur schwach wasserdurchlässig. Die darunter anstehenden stark sandgeprägten Kiessande mit schwachem bis mäßigem Schluffanteil weisen einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert im Bereich von $k_f = 1 \times 10^{-6}$ bis $k_f = 1 \times 10^{-7}$ m/s liegt (Erfahrungen aus vergleichbaren Gebieten).

Ertragsfähigkeit

Die Böden weisen eine hohe Ertragsfähigkeit auf (Bonität 70 – 90). Sie zeichnen sich durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, sowie eine mittlere bis hohe Wasserkapazität aus.

Tektonische Störzonen, Humose Böden

Gegenwärtig liegen keine Erkenntnisse vor. In der Karte der Grundwassergleichen ist am westlichen Plangebietsrand eine sog. „hydrologisch wirksame Verwerfung“ dargestellt.

Topographie

Das Plangebiet ist weitgehend eben und fällt leicht nach Norden ab. Die Geländehöhen bewegen sich im Bereich von ca. 95 – 96 m üNN. Die Köttinger Straße liegt geringfügig erhöht.

Alllasten

Im Plangebiet befinden sich laut Alllastenkataster des Rhein-Erft-Kreises keine Altablagerungen bzw. Altstandorte. Aufgrund der ausgeübten Nutzung im engeren Untersuchungsgebiet ist nicht mit einer Verschmutzung des Untergrundes zu rechnen.

Bestandsbewertung

Insgesamt stellen die Böden im Plangebiet Funktionselemente allgemeiner Bedeutung dar, da es sich um weit verbreitete Bodentypen handelt. Die Parabraunerden nehmen grundsätzliche Bodenfunktionen wahr, wie z.B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Wasserrückhaltung sowie Puffer-, Regulations- und Speicherfunktion.

6.3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer vor. Der nach wasserwirtschaftlichen Kriterien ausgebaute Liblarer Mühlengraben liegt ca. 300 m westlich des Plangebietes (u.a. Querung der B 265). Der Mühlengraben dient der Kläranlage Erftstadt-Köttingen als Vorflut. Die Erft liegt ca. 1000 m westlich des Plangebietes.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Erft. Für den Liblarer Mühlengraben ist kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Grundwasser, Schichtenwasser

Infolge der Sumpfungsmaßnahmen durch den Braunkohletagebau sind die oberen Grundwasserstockwerke weitgehend entleert. Bei Sondierungsarbeiten im März 2005 wurden vier Rammkernsondierungen, verteilt über das Plangebiet bis maximal 3 m unter Gelände abgeteuft. Da in allen Sondierungen zwischen 1 und 1,5 m Tiefe unter Gelände Schichten- bzw. Grundwasser angetroffen wurde, musste mit Hilfe zweier Baggerschürfe Klarheit über die örtlichen Wasserverhältnisse im Untergrund gewonnen werden.

Die Auswertung der Langzeitbeobachtung ergab, dass es sich bei dem angetroffenen Wasser um sog. „lokales Schichtenwasser“ und nicht um einen geschlossenen Grundwasserleiter handelt. Laut der hydrologischen Karte liegt der Grundwasserspiegel im Bereich des Plangebietes bei rund 90 m üNN und damit ca. 6 m unter Gelände. Das in tieferen Schichten anstehende Grundwasser wird als ergiebig, weiter nordöstlich als sehr ergiebig und relativ gut geschützt eingestuft.

Schutz des Grundwassers, Selbstreinigungskraft der Böden, Schadstoffeintrag

Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit, der hohen Filterwirkung des Oberbodens und der hohen mechanischen Filterleistung des darunter liegenden Kies-Sand Gemisches ist von einer geringen Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe bzw. von einer hohen Selbstreinigungskraft des Bodens auszugehen.

Der Untersuchungsraum ist in Folge des Schadstoffeintrags aus den umliegenden Verkehrsflächen vorbelastet.

Wassergefährdende Stoffe, Schmutzwasser

Im Plangebiet und in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten sind keine Gewerbebetriebe vorhanden, die in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen. Schmutzwasser aus den umliegenden privaten Haushalten wird der Schmutzwasserkanalisation zugeführt.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB - Entwurf - um die Wassergewinnungsanlage Erftstadt-Dirmerzheim, die sich etwa 4 km nordwestlich des Plangebietes befindet. Die Wassergewinnungsanlage fördert mit Hilfe von 11 Tiefbrunnen Grundwasser aus 330- 370 m Tiefe (Hauptgrundwasserleiter, Horizont 8), um es als Trinkwasser (u.a. Erftstadt, Hürth) und Brauchwasser (Pumpwerk Kierdorf, Goldberg Werk, Degussa, Fernwärme Hürth, etc.) zu verwenden. Der Entwurf für die Wasserschutzgebietsverordnung sieht u.a. folgende planrelevante Rahmenbedingungen vor:

- die Errichtung baulicher Anlagen ist wasserrechtlich genehmigungspflichtig,
- gering verschmutztes Niederschlagswasser kann über eine Mulde mit bewachsener und belebter Bodenzone in den Untergrund versickert werden, wenn sichergestellt ist, dass kein Überlauf in einen Sickerschacht, eine Rohr- oder eine Rigolenversickerung erfolgt,
- stark verschmutztes Niederschlagswasser kann bei günstiger Beschaffenheit des Untergrundes großflächig über eine Mulde mit bewachsener und belebter Bodenzone in den Untergrund versickert werden, wenn ein Sohlenabstand von mindestens 2 m zum höchsten Grundwasserstand eingehalten wird.

Bestandsbewertung

Naturschutzfachlich ist das Plangebiet in Hinblick auf das Schutzgut Wasser von untergeordneter Bedeutung (Grundwasserabsenkung, geringe Empfindlichkeit gegen oberflächlich eindringenden Schadstoffen, hohes Selbstreinigungsvermögen, Vorbelastung). Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Lediglich aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes (Wasserschutzzone IIIB) ist von einer erhöhten Bedeutung und Empfindlichkeit auszugehen.

6.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Großräumiger Zusammenhang

Das Plangebiet ist großräumig dem ausgeglichenen Niederungsklima der Niederrheinischen Bucht zuzuordnen, es liegt im Wind- und Regenschatten der Eifel und des Hohen Venn (Ardennen). Das atlantische, leicht kontinental abgewandelte Klima zeichnet sich durch eine relative Niederschlagsarmut mit mäßig warmen Sommern (mittlere Julitemperatur ca. 18 °C) und milden Wintern (mittlere Januartemperatur ca. 1°C) aus. Die mittleren Jahresniederschläge betragen ca. 600 - 650 mm (Sommerregengebiet). Das Gebiet gehört zu den sonnenscheinreichsten, klimatisch mildesten Regionen Westdeutschlands.

Im Jahresmittel herrschen Winde aus westlichen Richtungen vor, mit eindeutiger Dominanz des Südwestwindes.

Örtliches Kleinklima

Die kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden in erster Linie durch das typische Freilandklima der umgebenden Bördelandschaft mit seiner großräumigen Luftzirkulation bestimmt (Offenland). Topographie, Bodenrelief und die spärliche Vegetation begünstigen die Austauschverhältnisse im Plangebiet. Das Gebiet ist grundsätzlich windoffen. Es findet ein stetiger Luftaustausch mit den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Das Grünland erreicht tagsüber mäßig hohe, nachts jedoch sehr niedrige Oberflächenstrahlungstemperaturen. Daraus resultieren u.a. sehr hohe Abkühlungsraten der Lufttemperatur, die mit guten Austauschverhältnissen verbunden sind.

Aufgrund der dominierenden Rolle des umgebenden Freilandklimas wirken sich die Einflüsse der Klimatope im Untersuchungsgebiet:

- locker bebaute, stark durchgrünte Wohn- und Mischgebiete,
- parkähnliches Friedhofsgelände,
- vollständig versiegelte Straßenverkehrsflächen, Parkplätze

nur in geringem Umfang auf das örtliche Kleinklima aus.

Kaltluftentstehung, Kaltluftabfluss

Das Plangebiet selbst trägt durch die umgebenden Siedlungsflächen und Straßen nur eingeschränkt zur Kaltluftentstehung bei. Es liegen keine Hinweise auf Kaltluftbahnen vor, die für den Kaltluftabfluss bzw. die Durchlüftung angrenzender Siedlungsbereiche von Belang sein können. Das Plangebiet liegt in keiner Kaltluftschneise.

KFZ- bedingte Schadstoffbelastung

Siehe 6.3.8

Geruchsbelastungen, gewerbliche Luftschadstoffbelastung

Siehe 6.3.8

Bestandsbewertung

Das Plangebiet hat weder im Hinblick auf die Durchlüftung oder das Kleinklima noch für die Lufthygiene eine besondere Bedeutung. Die KFZ- bedingte Schadstoffbelastung durch den Straßenverkehr kann aufgrund des vorhandenen Verkehrsaufkommens als untergeordnet eingestuft werden.

6.3.5 Schutzgut Landschaft, Orts- und Landschaftsbild

Orts- und Landschaftsbild

Das ca. 0,8 Hektar große Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Liblar, an der Köttinger Straße (L 163), zwischen der Wohnbebauung am Dechant-Linden-Weg und dem Friedhof Liblar. Östlich der Köttinger Straße schließen sich gemischt genutzte Quartiere (ALDI, Klinik, Grabsteinwerk) an, weiter nördlich liegt ein ausgedehntes Gewerbegebiet. Positive Ansätze lassen sich in der gepflegten Parklandschaft des Friedhofes und in den weitläufigen Wiesenlandschaften mit eingestreuten Laubbäumen westlich der Köttinger Straße erkennen. Östlich der Köttinger Straße bietet sich aufgrund der heterogenen Baustruktur und der Brachflächen ein eher diffuses Ge-

samtbild. Im weiteren Untersuchungsgebiet dominieren die strukturarmen Ackerflächen der Bördelandschaft sowie Verkehrsanlagen und vereinzelt Gewerbebetriebe das Landschaftsbild.

Bestandsbewertung

Im Plangebiet ist das Landschaftsbild wenig ausgeprägt und von vergleichsweise geringer Eigenart und Schönheit. Prägende Reliefunterschiede, oder wirksame Gliederungselemente wie z.B. Baumreihen, Ortsrandeingrünung oder Bereiche mit historischer Kulturlandschaft fehlen. Positiv auf das Landschaftsbild wirkt sich der strukturreiche Friedhof im Norden des Plangebietes, sowie die weitläufige Wiesenlandschaft mit eingestreuten Laubbäumen im westlichen Randbereich aus. Die heterogenen Gewerbeflächen im Osten und Nordosten des Plangebietes mit ihren ausgedehnten Parkplatz-, Lager- und Brachflächen weisen eine negative Gestaltungsqualität auf.

In ihrer Stellungnahme vom 16.02.2006 hebt die Untere Landschaftsbehörde die naturnahen Elemente des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes hervor und führt wie folgt aus:

„Der durch die parkartige Friedhofserweiterungsfläche und die Streuobstwiese bestimmte Ortsrand ist als Teil der Auensituation der Erft und des Mühlengrabens landschaftsbildprägend. Durch die geplante intensive Bebauung wird dieser durch naturnahe Landschaftsbestandteile geprägte Übergang verloren gehen.“

6.3.6 Schutzgut Mensch – Naherholung, landschaftsgebundene Erholung, Freizeit

Das Plangebiet ist an der Köttinger Straße eingezäunt und somit nur eingeschränkt zugänglich. Die Wiese wird gelegentlich von Hundebesitzern als Auslauf für ihre Tiere genutzt. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Die Köttinger Straße hat im betrachteten Abschnitt insbesondere aufgrund des Verkehrsaufkommens und der wenig einladenden Umgebung nur eine untergeordnete Aufenthaltsqualität für Fußgänger. Die stichprobenhafte Verkehrserhebung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens stützt diese Einschätzung. Gewisse Naherholungsfunktionen lassen sich dem gepflegten Parkfriedhof zuschreiben. Die vielfältige Vegetation lädt zum Aufenthalt ein. Freizeiteinrichtungen sind nicht vorhanden.

Bestandsbewertung

Die Freiflächen im Plangebiet stellen keine besonderen Erholungsbereiche dar bzw. weisen keine entsprechende Infrastruktur auf. Das Plangebiet ist eingezäunt.

6.3.7 Schutzgut Mensch - Gewerbliche Emissionen

siehe auch: Schalltechnische Untersuchung, ADU Cologne, Köln, Juni 2005

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist unbebaut. Von der ausgeübten Grünlandnutzung im Plangebiet gehen keine wesentlichen Emissionen aus. Der nördlich angrenzende Friedhof beansprucht grundsätzlich einen ähnlichen Schutzanspruch wie innerstädtische Parkanlagen oder vergleichbare Naherholungseinrichtungen. Die Bebauung südlich des Plangebietes (Wohn- und Geschäftshaus) und östlich der Köttinger Straße (Büro, Wohnen, ALDI- Markt) genießt aufgrund der tatsächlichen Nutzung innerhalb der als Maßstab beachtlichen Umgebung den Schutzstatus eines Mischgebietes.

Gewerbelärm

Bei der Beurteilung der gewerblichen Vorbelastung müssen in erster Linie die vorhandenen Gewerbebetriebe östlich der Köttinger Straße (u.a. KFZ- Handel, Keramik, Grabsteinwerk, ALDI- Markt) betrachtet werden. In unmittelbarer Nähe der o.g. Gewerbebetriebe befinden sich auch Wohngebäude (in MI). Weiterhin sind im Wohn- und Geschäftshaus südlich des Plangebietes Arztpraxen und ein Versicherungsbüro untergebracht. Diese gewerblichen Nutzungen wurden wegen Geringfügigkeit nicht berücksichtigt.

Sonstige gewerbliche Emissionen

Angesichts der tatsächlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Umgebung ist nicht mit Luftschadstoffen, Staub oder belästigenden Gerüchen zu rechnen.

Bestandsbewertung

Von den vorhandenen Gewerbebetriebe im weiteren Untersuchungsgebiet geht keine erhebliche Belastung im Plangebiet aus.

6.3.8 Schutzgut Mensch - Verkehrslärm, KFZ- bedingte Luftschadstoffe

siehe auch: Schalltechnische Untersuchung, ADU Cologne, Köln, Juni 2005

Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet ist erheblich durch Straßenverkehrslärm von den umgebenden Hauptverkehrsstraßen vorbelastet (A 61, B 265, L 162). Laut Aussage des Landesbetriebs Straßenbau wurden im Jahre 2000 ca. 6.700 KFZ/DTV auf der Köttinger Straße in diesem Abschnitt gezählt. Ohne den Ergebnissen einer Verkehrszählung im Jahre 2005 vorzugreifen, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass bei einer durchschnittlichen Verkehrsentwicklung heute mit ca. 7.000 KFZ/DTV zu rechnen ist. Eine überschlägige Abschätzung der Verkehrslärmbelastung kommt zu dem Ergebnis, dass bei ca. 7.000 KFZ/DTV mit einem resultierenden Außenlärmpegel von ca. 62 dB(A) am Tag und ca. 51 dB(A) in der Nacht im Abstand von 25 m vom Fahrbahnrand (= Lage einzelner Wohnnutzungen) gerechnet werden muss. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet im Bestand geringfügig überschritten (60/50).

Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzonen des Militärflugplatzes Nörvenich (ca. 10 km westlich). Durch den milit. Flugbetrieb ist dennoch regelmäßig mit erheblichen Spitzenpegeln, ausgelöst durch tieffliegende Kampfflugzeuge zu rechnen.

KFZ- bedingte Luftschadstoffe

Das Plangebiet ist durch KFZ- bedingte Luftschadstoffe den umliegenden, stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen vorbelastet, die aber aufgrund der offenen Bauweise, der intensiven Begrünung und der grundsätzlich windoffenen Landschaft mit zunehmenden Abstand von den Straßen auf die allgemeine Hintergrundbelastung zurückgeht. Untersuchungen zur Luftschadstoffsituation liegen nicht vor.

Bestandsbewertung

Aus der Sicht des Immissionsschutzes liegen keine außergewöhnlichen Verhältnisse vor. Gesundheitsgefahren sind nicht zu besorgen.

6.3.9 Schutzgut Mensch - Gefahrenschutz, elektromagnetische Felder

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW weist darauf hin, dass sich aus den vorhandenen Luftbildern Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln im Umfeld des Plangebietes ergeben haben. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die nächstgelegene Polizeidienststelle ist zu verständigen.

Elektromagnetische Felder

Im Plangebiet und im weiteren Untersuchungsgebiet befinden sich keine Freileitungen / Hochspannungsleitungen (keine Bewertung).

6.3.10 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Die Baudenkmale in der Umgebung (Köttinger Straße 7 - Wohnhaus, Carl-Schurz-Straße 116 – Rehaklinik) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Auf dem benachbarten Friedhof wurden einzelne Grabstellen als Denkmal erfasst (inventarisiert). Das Verfahren zur Unterschutzstellung ist noch nicht abgeschlossen. Die Grabstellen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Bodendenkmalpflege

Gegenwärtig liegen keine Erkenntnisse vor.

Bodenschätze, Abbau oberflächennaher nichtenergetischer Rohstoffe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Bereichen, die langfristig für den Abbau von Kies oder Sand vorgesehen sind.

Forstwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen im Sinne des Bundeswaldgesetzes.

Landwirtschaft

Das Grünland im Plangebiet ist als Vorbehaltsfläche für eine spätere Friedhofserweiterung vorgesehen und wird lediglich landwirtschaftlich zwischengenutzt. Daher ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf die Landwirtschaft auszugehen.

Bestandsbewertung

Das Plangebiet weist keinerlei Wert- oder Funktionselemente hinsichtlich der betrachteten Schutzgüter auf. Eine Bewertung erfolgt deshalb nicht.

6.4 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen Prognose (Planfall)

(-) = umweltunerheblich, keine erheblichen Umweltauswirkungen
(+) = umweltnerheblich, erhebliche Umweltauswirkungen

6.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen (-)

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB), insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der FFH-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b und § 1a Abs. 4 BauGB, sowie die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB.

- Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenheit und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. (§ 1 BNatSchG).

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Durch die Bebauung des Plangebiets werden größtenteils gering bedeutsame landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Maßnahme führt weiterhin zum Verlust von bis zu vier Laubbäumen (Ahorn, Eiche). Hinweise auf Vorkommen seltener und bestandsbedrohter Tier- und Pflanzenarten liegen ebenso wie Hinweise auf ein Vorkommen streng geschützter Arten nicht vor. Der naturschutzfachliche Wert ist durch die Nutzung eingeschränkt. Beeinträchtigungen des westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb europäischer Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete). Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Ober-, Mittel- und Untersee in der Ville- Seenplatte“ können ausgeschlossen werden.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden umgesetzt.

6.4.2 Schutzgut Boden (+)

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verminderung 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. (§ 1a Abs. 2 BauGB). Weiterhin sollen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Auswirkungen auf den Boden berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

- Bundesbodenschutzgesetz

Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Naturkreisläufen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, als Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weitere Ziele sind der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen. Es sollen Vorsorge-regelungen getroffen werden gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Abschließendes Ziel des Bundesbodenschutzgesetzes ist die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (§ 2 Abs. 2 BBodSchG).

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden ca. 6.000 m² Fläche durch bauliche Anlagen, Stellplätze und Nebenanlagen versiegelt. Damit ist von einer Versiegelung von $\frac{3}{4}$ des Plangebietes) auszugehen. Mit dem damit einhergehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum für Pflanzen und Bodenfauna, Wasserrückhaltung, Puffer-, Regulations- und Speicherfunktionen) sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ verbunden.

Der Verlust von Bodenfunktionen betrifft allerdings überwiegend Flächen, bei denen die natürlich anstehenden Böden durch landwirtschaftliche Grünlandnutzung verändert worden sind und damit aus naturschutzfachlicher Sicht nur eine geringe Wertigkeit aufweisen. Der Verlust betrifft weit verbreitete Bodentypen.

Aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Supermarktes ist eine Gefährdung des Bodens durch Schadstoffeintrag nicht zu befürchten. Nicht zuletzt aufgrund der Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind jedoch besondere Anforderungen an die Qualität der Entwässerungsanlagen zu stellen.

Die Umweltauswirkungen sind als erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden teilweise berührt.

6.4.3 Schutzgut Wasser (-)

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sollen insbesondere die Auswirkungen auf das Wasser berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 7a BauGB).

- Wasserhaushaltsgesetz

Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (§ 1a WHG).

- Landeswassergesetz

Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen. Dies erfordert die Ordnung des Wasserhaushalts als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und andere Gewässeremutzungen (§ 2 LWG NW).

- Wasserschutzgebietsverordnung (Entwurf)

Entwurf zur ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Erfstadt-Dimerzheim GbR der RWE Energie AG, Infra Serv GmbH & Co KG und Rheinbraun AG (Wasserschutzgebietsverordnung Erfstadt-Dimerzheim).

Ziel der Wasserschutzgebietsverordnung ist der Schutz des Grundwassers im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung. Die Wasserschutzzone IIIB (Entwurf) soll dabei den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten.

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB - Entwurf - um die Wassergewinnungsanlage Erfstadt-Dimerzheim, die sich etwa 4 km nordwestlich des Plangebietes befindet (Wasserentnahme aus ca. 350 m Tiefe).

Das im Bereich der Anlieferung und LKW- Zufahrt anfallende Niederschlagswasser, das durch den Anlieferverkehr und die Ladetätigkeiten stärker verschmutzt sein kann, wird im Baugebiet zwischengespeichert und gedrosselt dem Mischwasserkanal in der Köttinger Straße zugeführt. Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen und das als gering verschmutzt anzusehende Niederschlagswasser der Kundenparkplätze wird in den geplanten Rasenflächen zwischen den Parkplätzen bzw. an den Rändern des Grundstücks über belebter Bodenzone versickert (Mulden-Rigolen-Systeme). Sanitäre Abwässer (Schmutzwasser) werden der vorhandenen Kanalisation zugeführt.

Aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Supermarktes ist eine Verschmutzung des Grundwassers durch die baulichen Maßnahmen oder im Zusammenhang mit dem ordnungsgemäßen Betrieb der zulässigen Anlagen nicht zu befürchten. Im Einzelfall unterliegt außerdem der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen strengen behördlichen Auflagen (besondere technische Anforderungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, regelmäßige Kontrollen der Anlagen). Der Bebauungsplan eröffnet keine besonderen

Nutzungsmöglichkeiten, die einen verstärkten Einsatz wassergefährdender Stoffe befürchten ließen.

Durch das abgestimmte Bewirtschaftungskonzept des Niederschlagswassers ist eine Verschmutzung des Grundwassers durch flächenhaft eindringendes verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. aus den Straßen und Parkplätzen) nicht zu befürchten.

Schließlich ist eine Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers aufgrund der geologischen Gegebenheiten sehr gering. Hierzu trägt auch das hohe Selbstreinigungsvermögen des Untergrundes bei.

Die natürliche Grundwasserneubildungsrate wird durch die geplante ortsnahe Versickerung nicht wesentlich verändert. Das weitere Untersuchungsgebiet liegt im Bereich ergiebiger Grundwasservorkommen.

In Anbetracht der o.g. Umstände ist vor allem aufgrund der einschlägigen Schutzvorkehrungen und des ausreichenden Abstandes zur Wassergewinnungsanlage Dirmerzheim eine Beeinträchtigung der öffentlichen Trinkwasserversorgung nicht zu befürchten.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt in keiner Hochwasserschutzzone.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden umgesetzt.

6.4.4 Schutzgut Luft und Klima (-)

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sollen insbesondere die Auswirkungen auf Luft und Klima berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 7a BauGB). Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Weiterhin sollen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Auswirkungen auf das Klima berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

- Bundesimmissionsschutzgesetz

Ziel des BImSchG ist der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Außerdem soll der Entstehung von Immissionen vorgebeugt werden (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung und ähnliche Erscheinungen) (§ 1 Abs. 1 BImSchG).

- TA Luft

Die Technische Anleitung Luft dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreini-

gungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen. (TA Luft 1 Anwendungsbereich)

- Landschaftsgesetz NW

Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter als Lebensgrundlage zu schützen, pflegen und entwickeln (§ 1 LG NW).

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Auswirkungen auf Luft und Klima können sich durch die Veränderung der vorhandenen Vegetation, zusätzliche Gebäude oder durch zusätzliche Emissionen ergeben.

Die geplanten Maßnahmen führen zum Verlust klimawirksamer Strukturen (Ackerflächen, Grünland, Gehölze) und zu einer Veränderung des Temperaturhaushaltes auf den versiegelten, teilversiegelten und bebauten Flächen. Hier wird es vor allem bei Sonneneinstrahlung zu stärkerer Erwärmung kommen. Diese Effekte sind jedoch in der Regel auf die Flächen selbst begrenzt. Aufgrund der starken Einflüsse aus den benachbarten Freilandbereichen und dem grundsätzlich windoffenen Bodenrelief (guter Luftaustausch) bleiben die kleinklimatischen Auswirkungen der Bebauung letztlich gering. Klimaveränderungen im Umfeld können ausgeschlossen werden, lokale Windsysteme werden nicht beeinflusst.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden umgesetzt.

6.4.5 Schutzgut Landschaft, Orts- und Landschaftsbild (+)

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Weiterhin ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

- Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NW

Das Ziel ist der Schutz, die Pflege, die Entwicklung und ggf. die Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft (§ 1 BNatSchG und § 1 LG NW).

- Landschaftsplan 5 „Erfttal Süd“

Der Landschaftsplan 5 „Erfttal Süd“ des Rhein-Erft-Kreises enthält die Entwicklungsziele für die Landschaft. Diese geben über das Schwergewicht der im Plangebiet zu erfüllenden Aufgaben der Landschaftsentwicklung Auskunft. Für die Freiräume im Plangebiet wird das „Entwicklungsziel 2.2“ formuliert: „Anreiche-

rung der Landschaft mit Biotopen durch Neuschaffung von Waldbiotopen, Anlage von Feldgehölzen und Herstellung von Vernetzungsstrukturen“. Ein besonderes Schwergewicht liegt dabei auf der Renaturierung der vorhandenen Gewässer, die in vielen Fällen begradigt, ausgebaut und ohne natürlichen Pflanzenbewuchs sind. In Teilen ist darüberhinaus die Sicherstellung der Wasserführung erforderlich. Ein weiterer Schwerpunkt besteht in der Sicherung der tatsächlichen Überschwemmungsgebiete als natürliche Retentionsbereiche (Entwicklungsziel 2 des Landschaftsplanes 5).

- Innerhalb des Plangebiets sieht der Landschaftsplan die Pflanzung einer Baumreihe auf der Westseite der L 163 (Köttinger Straße) aus Lindenhochstämmen vor (Pflege- und Entwicklungsmaßnahme Nr. 5.2-75).

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Die geplanten Maßnahmen führen zu einer deutlichen Veränderung des bisherigen Erscheinungsbildes. Gegenwärtig wird die Situation von einer baumbestandenen Wiese, angrenzenden Wohngärten und einem Friedhof mit altem Baumbestand geprägt. Lediglich die heterogene gewerbliche Bebauung östlich der Köttinger Straße mit ihren ausgedehnten Parkplatz-, Lager- und Brachflächen trübt die Qualität des Orts- und Landschaftsbildes. Der Verkehrslärm auf der Köttinger Straße schränkt die Aufenthaltsfunktion darüberhinaus ein. Die Veränderungen betreffen allerdings im eigentlichen Plangebiet lediglich Freiraumelemente ohne besondere Wert- und Funktionselemente. Durch die o.g. Störungen ist die Qualität des betrachteten Raums eher allgemeiner Art. Künftig wird das Ortsbild hier – wie östlich der Köttinger Straße – von großflächigen Gewerbebauten und ausgedehnten Parkplatzflächen geprägt sein.

Durch die geplante Beschränkung der Gebäudehöhen (105 m üNN) wird sichergestellt, dass die vorhandene Silhouette der Ortslage Liblar am westlichen Ortsrand nicht beeinträchtigt wird.

Positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind von den geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen (Straßenbäume, lineare Gehölzpflanzungen) zu erwarten.

In ihrer Stellungnahme vom 16.02.2006 stellt die Untere Landschaftsbehörde die positiven Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild in Frage. Sie führt dazu aus: *„Die im Umweltbericht aufgeführten positiven Auswirkungen durch die Planung kann nicht eintreten. Durch die massive Bebauung und Versiegelung der meisten Flächen sowie der nur minimalen Restbegrünung eines Teils der verbleibenden Flächen sind erhebliche und nachteilige Beeinträchtigungen des Ortsrandbildes zu erwarten. Eine Eingrünung auf nur 1,5 m Breite mit heimischen Gehölzen ist nicht fachgerecht. Eine naturnahe Entwicklung der Sträucher und damit eine wirkungsvolle Eingrünung wird ausgeschlossen.“*

Die Umweltauswirkungen sind als erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden teilweise berührt.

6.4.6 Schutzgut Mensch – Naherholung, landschaftsgebundene Erholung, Freizeit (-)

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Durch die Ansiedlung des REWE- Marktes kommt es zum Verlust bisher landschaftlich geprägter Freiräume. Die Freiflächen im Plangebiet stellen keine besonderen Erholungsbereiche dar bzw. weisen keine entsprechende Infrastruktur auf. Das Plangebiet ist eingezäunt.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden nicht berührt.

6.4.7 Schutzgut Mensch - Gewerbliche Emissionen (-)

siehe auch: Schalltechnische Untersuchung, ADU Cologne, Köln, Juni 2005

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

- TA Lärm, Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen

Die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche geschützt werden. Es soll Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Die Verringerung der Schallentstehung soll insbesondere am Entstehungsort erfolgen, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden (TA Lärm).

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Mit der Ansiedlung des REWE- Marktes sind gewerbliche Emissionen verbunden (Kundenparkplatz, LKW- Verkehr, Entladegeräusche der Anlieferung, LKW- Kühlaggregat, Abfallentsorgung, Kühl- und Klimaanlage). Durch ein abgestimmtes Gesamtkonzeptes zum planerischen Immissionsschutz (Gebäudeanordnung, Begrenzung der Verkaufsfläche und der Stellplatzzahl, bautechnischer Immissionsschutz) gelingt es jedoch, die einschlägigen Orientierungswerte der TA Lärm einzuhalten.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen aus der Sicht des gewerblichen Immissionsschutzes zu erwarten. Die gesunden Wohnverhältnisse werden gewahrt, die vorhandenen und geplanten Betriebe müssen nicht mit unzumutbaren Betriebsbeschränkungen rechnen.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden umgesetzt.

6.4.8 Schutzgut Mensch - Verkehrslärm, KFZ- bedingte Luftschadstoffe (-)

siehe auch: Entwässerungsstudie Ing. Büro Fischer, Ertstadt, November 2005

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Durch die Ansiedlung des REWE- Marktes kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Köttinger Straße von derzeit ca. 7.000 KFZ/DTV um ca. 3.000 KFZ/DTV auf zukünftig ca. 10.000 KFZ/DTV. Eine überschlägige Abschätzung der Verkehrslärmbelastung kommt zu dem Ergebnis, dass in diesem Fall mit einem resultierenden Außenlärmpegel von ca. 63,5 dB(A) am Tag und ca. 52,5 dB(A) in der Nacht im Abstand von 25 m vom Fahrbahnrand (= Lage einzelner Wohnnutzungen) gerechnet werden muss. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet im Bestand erkennbar überschritten (60/50), ohne jedoch in den Bereich der Gesundheitsgefährdung zu gelangen (70/60).

Die Berechnung zeigt, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit einer Erhöhung der Beurteilungspegel nach der 16. BImSchV von maximal 1,7 dB an allen untersuchten Immissionsorten zu rechnen ist.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden umgesetzt.

6.4.9 Schutzgut Mensch - Gefahrenschutz, elektromagnetische Felder (-)

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Keine Auswirkungen zu erwarten.

6.4.10 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter (-)

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile,

Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Weiterhin sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7d BauGB).

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Keine Auswirkungen zu erwarten.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Das Plangebiet ist im wirksamen FNP der Stadt Erfstadt als Wohnbauflächen dargestellt. Angesichts der grundsätzlichen Eignung dieser innenstadtnahen Fläche als Wohnstandort, ist damit zu rechnen, dass mittelfristig verdichteter Wohnungsbau in ähnlicher Höhe und Dichte wie das südlich angrenzende Wohn- und Geschäftshaus Köttinger Straße 9-13 entstehen wird. Die damit einhergehenden Umweltauswirkungen unterscheiden sich hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Naherholung, und Kulturgüter/Sachgüter nur unwesentlich vom Planfall.

Im Falle einer Wohnbebauung würde aber voraussichtlich die Zunahme des projektbedingten Ziel- und Quellverkehrs und die damit verbundene Lärm- und Abgasbelastung geringer ausfallen. Allerdings wäre die neu hinzutretende Wohnbebauung auch einer erkennbaren Belastung durch den Verkehrslärm ausgesetzt. Im Falle einer Wohnbebauung käme es auch nicht zu gewerblichen Emissionen die auf die Nachbarschaft einwirken können. Allerdings wäre die neu hinzutretende Wohnbebauung den gewerblichen Emissionen der ansässigen Betriebe ausgesetzt.

Ohne die geplante Ansiedlung des REWE- Marktes in unmittelbarer Nähe des traditionellen Versorgungsschwerpunktes „Carl-Schurz-Straße“ kommt es mittelfristig nicht zu einer Stabilisierung des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes. Eine weitere Verschlechterung der Nahversorgung und ein weiter steigendes Verkehrsaufkommen wäre zu befürchten (zusätzlicher Fahrverkehr zu den umliegenden Einkaufszentren).

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Bei umfassender Betrachtung der städtebaulichen Auswirkungen ist die Planvariante (Ansiedlung des REWE- Marktes) der Nullvariante vorzuziehen.

6.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit dem Vorhaben sind unvermeidbare erhebliche Umweltauswirkungen in den Bereichen „Bodenversiegelung“ und „Landschaftsbild“ verbunden, die vorrangig durch landschaftspflegerische Maßnahmen kompensiert werden.

Bodenversiegelung

- Verringerung der negativen Auswirkungen der großflächigen Versiegelung durch Versickerung des unbelasteten bzw. des gering verschmutzten Niederschlagswassers in Mulden-Rigolensystemen.
- Ausgleich der unvermeidbaren kleinklimatischen Auswirkungen, die regelmäßig mit einer Bodenversiegelung einhergehen, durch Anpflanzung großflächiger Gehölzbestände (externe Ausgleichsmaßnahmen, Förderung der Wasserrückhaltung und Verdunstung, Temperatenausgleich).

Landschaftsbild

- Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Anreicherung der strukturarmen Bördelandschaft mit naturnahen Gehölzbeständen (Randeingrünung, lineare Gehölzstrukturen, Hecken) und durch Pflanzung von Straßenbäumen.
- Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen, durch Festsetzungen zur äußeren Gestalt der baulichen Anlagen und durch einschränkende Festsetzungen zur Anordnung von Werbeanlagen.

Neben den o.g. Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind noch folgende planungsrechtliche Festsetzungen zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen geeignet:

- Festsetzungen zur maximal zulässigen Verkaufsfläche / Stellplatzanzahl zur Begrenzung des Ziel- und Quellverkehrs und der damit verbundenen Verkehrsbelastung.
- Festsetzungen zum planerischen Immissionsschutz

6.7 Vorhabenalternativen und Auswahlgründe

Im Zentrenkonzept der Stadt Erfstadt (Dr. Paul G. Jansen, 1999) wurden verschiedene verfügbare Standorte für zusätzliche Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben bewertet. Das Plangebiet wurde dabei als geeignet eingestuft:

„Gutachterlich geeignet erscheint der Standort A (= Plangebiet), der unmittelbar an der Köttinger Straße liegt, da er neben einer ausreichenden Grundstücksgröße gut erreichbar ist und an den vorhandenen Geschäftsbesatz anknüpft. Neben der guten Anfahrbarkeit lassen sich auf dem Grundstück die betriebswirtschaftlich notwendigen Stellplätze realisieren. Der benachbarte ALDI- Discounter besitzt eine hohe Magnetfunktion und gilt in diesem Bereich des Stadtteils als Frequenzbringer. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters könnte das Angebot verbessert werden sowie weitere Kopplungskäufe auf den angrenzenden Hauptgeschäftsbereich erzielt und damit zur Stabilisierung des Geschäftsbesatzes beigetragen werden“ (Dr. Paul G. Jansen, 1999, Seite 25 ff). Die anderen betrachteten Standorte wurden verworfen. Die Standortwahl stellt auch unter Umweltgesichtspunkten eine günstige Alternative dar (u.a. Abstand zur Wohnbebauung, Erschließung von einer Hauptverkehrsstraße).

Alternative Grundstücke mit ähnlich günstigen Standortbedingungen sind im Einzugsbereich des Versorgungsschwerpunkts „Carl-Schurz-Straße“ nicht verfügbar. Innerhalb des Grundstückes wurden alternative Baukonzepte geprüft (Lage des Marktes, Anlieferung, Parkplatz), aber nach umfassender Prüfung insbesondere der Belange des gewerblichen Immissionsschutz wieder verworfen. Die Standortwahl stellt auch unter Umweltgesichtspunkten eine günstige Alternative dar (u.a. Abstand zur Wohnbebauung, Erschließung von einer Hauptverkehrsstraße).

6.8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Der vorliegende Umweltbericht stützt sich auf eine schutzgutbezogene Erfassung des Bestandes sowie auf eine Bewertung der zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft inkl. Kompensationsmaßnahmen. Bei der Eingriffsbewertung wurde die Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung

von Bebauungsplänen angewandt (Herausgeber: Landesregierung Nordrhein-Westfalen)

Die „Schalltechnische Untersuchung zu den zu erwartenden Lärmemissionen und –immissionen aus dem Gewerbe im Bereich des Planvorhabens Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 113 ‚Köttinger Straße‘ in Erftstadt – Liblar“ beruht im wesentlichen auf der Basis von Literaturwerten bzw. von Messergebnissen, die an vergleichbaren Anlagen unter den zu erwartenden Betriebsbedingungen gewonnen wurden sowie auf den vorgelegten Plänen. Aus diesen Daten wurde ein repräsentatives Emissions- und Immissionsmodell erstellt. Die Schallleistung auf den Parkplätzen wurde analog der Parkplatzlärmstudie des bayrischen Landesamt für Umweltschutz aus dem Jahr 2003 ermittelt. Die einzelnen Emissionsansätze der LKW-Fahrten richten sich nach dem „Technischen Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen“ des Hessischen Landesamt für Umwelt aus dem Jahr 1995. Die Berechnung der Immissionen erfolgte nach der DIN ISO 9613-2 mittels des Schallausbreitungsprogramm Cadna Vers. 3.4.109 DataKustik GmbH.

6.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Der Prognosestand ist vergleichsweise gut gefestigt, d.h. es treten keine erheblichen Risiken hinsichtlich der Voraussagegenauigkeit auf, da alle erforderlichen Angaben zu Wirkungen oder Erkenntnisse über Wirkungsketten vorhanden sind. Angaben zur KFZ- bedingten Luftschadstoffbelastung fehlen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / KFZ- bedingte Luftschadstoffbelastung lassen sich aber hinreichend genau aus dem Verkehrsaufkommen, den kleinklimatischen Verhältnissen und der vorhandenen Baustruktur ableiten. Wissenslücken oder besondere Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen bestehen nicht.

6.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt, Monitoring

Nach § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Schutzgut Boden

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden ca. 6.000 m² Fläche durch bauliche Anlagen, Stellplätze und Nebenanlagen versiegelt. Damit ist von einer Versiegelung von ¼ des Plangebietes auszugehen. Mit dem damit einhergehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum für Pflanzen und Bodenfauna, Wasserrückhaltung, Puffer-, Regulations- und Speicherfunktionen) sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ verbunden.

Die Überwachung der regelmäßig vermuteten Umweltauswirkungen (s.o.) durch aufwendige Langzeitbeobachtungen z.B. der veränderten Schichtenwasserströme oder der Auswirkungen auf die Lebensbedingungen der Bodenfauna können angesichts der charakteristischen Ausgangslage, der relativ geringen Größe der neu versiegelten Fläche (in Relation zu den umgebenden Freiflächen) und der geringen Empfindlichkeit der angrenzenden Biotopstrukturen zugunsten typisierender Betrachtungen entfallen.

Die Überwachung konzentriert sich auf die ordnungsgemäße Realisierung des geplanten Vorhabens (Einhaltung der zugrundegelegten Flächeninanspruchnahme) und die regelmäßige Kontrolle der Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen. Hier kann u.a. auf die Regelungsdichte der Baugenehmigung, der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis (Versickerungsanlage) und auf die flankierenden Regelungen im Durchführungsvertrag aufgebaut werden. Weder aus dem ordnungsgemäßen Betrieb des REWE- Marktes, noch aufgrund ggf. ständig wechselnder Anforderungen an die Grundstücksentwässerung lässt sich die Annahme begründen, dass sich Größe und Lage der versiegelten Flächen in kürzeren Zeiträumen wieder verändern. Die Risiken hinsichtlich der Prognosesicherheit sind gering.

Das Bauaufsichtsamt der Stadt Erfstadt wird die Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit der Baugenehmigung überprüfen. Befreiungen von bodenschützenden Festsetzungen sind lediglich in Aussicht zu stellen, wenn an anderer Stelle im Plangebiet eine Kompensation im Verhältnis 1 : 1 erfolgen kann. Das Bauaufsichtsamt überprüft auch im Rahmen der normalen Bauüberwachung die ordnungsgemäße Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch das oben genannte Vorhaben ergeben sich auf das Landschaftsbild erhebliche Auswirkungen. Über Gestaltungsmaßnahmen auf dem Gelände selbst sowie über externe Kompensationsmaßnahmen über das Ökokonto der Stadt Erfstadt wird der notwendige Ausgleich realisiert. Dadurch werden positive Effekte auf das Landschaftsbild sowie ein höherwertiger Standort für die Tier- und Pflanzenwelt erreicht.

Das Bauaufsichtsamt der Stadt Erfstadt überprüft im Rahmen der normalen Bauüberwachung die ordnungsgemäße Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen auch über den Zeitraum der dreijährigen Entwicklungs- und Fertigstellungspflege hinaus.

6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben

Die REWE- Zentral AG West beabsichtigt, zwischen dem Friedhof Liblar und dem Wohn- und Geschäftshaus Köttinger Straße 9-13 einen Vollsortimenter mit insgesamt 1.800 m² Verkaufsfläche (inkl. 400 m² Verkaufsfläche Getränkemarkt) und ca. 90 Stellplätzen zu errichten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den traditionellen Einzelhandelsschwerpunkt in Liblar-Nord an der Carl-Schurz-Straße weiter auszubauen und die wohnungsnah Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Stadtteilen Liblar, Köttingen und Blessem (= Einzugsbereich) zu verbessern. Die Ansiedlung des REWE Marktes erfolgt unter Berücksichtigung einer verträglichen Einzelhandelsentwicklung für die Gesamtstadt. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Empfehlungen des Zentrenkonzeptes Erfstadt (Gesamtkonzept 1999, Standortgutachten 2003).

Die planungsrechtliche Umsetzung

Es ist beabsichtigt ein „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit flankierenden Aussagen zur Größe der Verkaufsfläche und zum Sortiment festzusetzen. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 7.292 m². Das ca. 6 - 7,6 m hohe Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 2.800 m² (ca. 2.800 m² BGF) wird im nördlichen Teil des Grundstückes errichtet (am Friedhof). Zur Ver-

meidung schädlicher städtebaulicher Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und den vorhandenen Einzelhandel wird die Verkaufsfläche auf 1.800 m² (inkl. 400 m² Verkaufsfläche Getränkemarkt) beschränkt.

Der geplante Markt wird von der Köttinger Straße aus erschlossen. Der vorhandene Straßenraum wird zur Anordnung einer separaten Linksabbiegespur aufgeweitet.

Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Das Vorhaben berücksichtigt die Rahmenbedingungen der übergeordneten Planungen und ist mit den einschlägigen Vorschriften zum Umweltschutz vereinbar. Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfstadt wird parallel geändert.

Erhebliche Umweltauswirkungen

Mit dem Vorhaben sind erhebliche Umweltauswirkungen durch die Versiegelung des Bodens und durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbunden. Diese Beeinträchtigungen der Umwelt werden allerdings als ausgleichbar eingestuft.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiete) werden nicht betroffen. Ebenso werden keine natürlichen Lebensräume von streng geschützten Arten durch die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes verbundenen Vorhaben zerstört. Auswirkungen auf Menschen treten nicht in unzulässigem Maße auf. Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter können ausgeschlossen werden.

Ausgleich

Neben verschiedenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen im Plangebiet (Gehölzpflanzungen, Versickerung des Niederschlagswassers, Beschränkung der Verkaufsfläche und der Stellplatzanzahl) werden ca. 6.900 m² externe Ausgleichsmaßnahmen in unterschiedlichen Ortsteilen umgesetzt (Erstaufforstung, Ortsrandeingrünung, etc.).

7. Planverwirklichung

Grundstücksverkehr

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Erschließung

Einzelheiten der Erschließungsregelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erfstadt und dem Vorhabenträger niedergelegt (siehe dort).

Kosten für die Stadt Erfstadt

Für die Stadt Erfstadt fallen keine Kosten an.

8. Literaturverzeichnis

- 8.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Bezirksregierung Köln, Bezirksplanungsbehörde, Köln 2001
- 8.2 Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt, 1999, Planzeichnung und Erläuterungsbericht
- 8.3 Landschaftsplan 5 „Erfttal Süd, 1. Änderung“, Rhein-Erft-Kreis, Amt für Kreisplanung und Naturschutz, Bergheim 2004
- 8.4 Zentrenkonzept für die Stadt Erftstadt, Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen, Köln, März 1999
- 8.5 Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarkts und Erweiterung von ALDI an dem Standort Erftstadt, Köttinger Straße, Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen, Köln, August 2003
- 8.6 Stellungnahme zur Versickerung, Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Bau-Grund GmbH, Köln 2005
- 8.7 Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 38 vom 20. Juni 1996, Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass), Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Juni 1996
- 8.8 Entwässerungsstudie zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113, Ingenieurbüro Fischer, Erftstadt, November 2005
- 8.9 Umweltbeiträge – Angaben zum Umweltbericht und zur Eingriffsregelung, Smeets + Damaschek, Erftstadt, November 2005
- 8.10 Schalltechnische Untersuchung zu den erwartenden Lärmemissionen und –immissionen aus dem Gewerbe im Bereich des Planvorhabens Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 113 „Köttinger Straße“ in Erftstadt-Liblar, ADU cologne, Köln, Juli 2005
- 8.11 Gutachtliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarkts und Erweiterung von Aldi an dem Standort Erftstadt, Köttinger Straße, Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH, Köln, August 2003
- 8.12 Zentrenkonzept für die Stadt Erftstadt, Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH, Köln, März 1999

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung, in der Zeit vom 17.01.2006 bis einschließlich 16.02.2006 öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 13.06.2006

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag


(Wirtz)

(Stadtbaudirektor)