

Begründung

Bebauungsplan Nr. 118
Erftstadt-Liblar
Köttinger Straße

- BEGRÜNDUNG -

(Stand: Februar 2007)

Inhaltsübersicht

1. Ausgangslage und Planverfahren
2. Planungszielsetzungen
3. Plangebietsbeschreibung
4. Planungsvorgaben
5. Ver- und Entsorgung
6. Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise
 - 6.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
 - 6.5 Verkehrsfläche
 - 6.6 Grünfläche
 - 6.7 Fläche für Gemeinschaftsanlagen
 - 6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - 6.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)
 - 6.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung
7. Bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB (Altlast)
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW
 - 8.1 Gestaltung der Haus- und Vorgärten sowie Abfall- und Wertstoffsammelbehälter
 - 8.2 Einfriedungen
 - 8.3 Fassaden- und Dachgestaltung
 - 8.4 Bodenbefestigung
9. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB
 - 9.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind
 - 9.1 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
10. Biotopstruktur
11. Belange des Immissionsschutzes (Gewerbelärm)
12. Belange der Wasserwirtschaft
13. Belange der Bodendenkmalpflege
14. Flächenbilanz
15. Bodenordnung, Durchführungskosten

Anlagen:

- * Untersuchungsbericht zur Gefährdungsabschätzung von Altlasten auf dem Grundstück der ehemaligen

Spedition Felten GmbH & Co. KG (1996)

- * Erläuterungsbericht zu den Bodenuntersuchungen im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Spedition J. Felten GmbH & Co. KG (24.04.2007)
- * Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm auf der Köttinger Straße (L 163)
- * Gutachterliche Prüfung der Städtebauliche Auswirkungen eines neues Lebensmitteldiscounter auf dem Gelände des Grabsteinwerkes in E. - Liblar

1. Ausgangslage und Planverfahren

Der Beschluss des Rates der Stadt Erfstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 12.03.1996. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 19.06.2006 bis 21.07.2006 statt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung erfolgte am 04.10.2006.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) dient der Weiterentwicklung bzw. Innenentwicklung der Ortslage Liblar und wird deshalb als „BP der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB durch- bzw. fortgeführt.

Mit der Novellierung des BauGB Ende letzten Jahres kann ab dem 01.01.2007 bei Bebauungsplänen (BP), die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dienen und die die städtebaulichen Grundzüge nicht verändern, der BP im beschleunigten Verfahren gem. §13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Neben dem Verzicht auf die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB kann darüber hinaus bei einem „BP der Innenentwicklung“ auf die Durchführung der Umweltprüfung und der Ausgleichsregelung verzichtet werden, wenn die zu berücksichtigende festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Grenze von 20.000 qm nicht übersteigt.

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung, die aus dem rechtswirksamen FNP (Wohnbaufläche) entwickelt ist, und der Überplanung bisher baulich ungenutzter Flächen (brachgefallene Wiesenfläche), bisher gewerblich genutzter Flächen bzw. Bebauung und brachgefallener Gewerbebereiche wird mit dieser Planung sowohl eine Nachverdichtung als auch Wiedernutzbarmachung von Flächen erzielt. Da auch die im Plan festgesetzte Grundfläche (ca. 11.500qm) die Grenze von 20.000 qm nicht übersteigt, handelt es sich um einen „BP der Innenentwicklung“, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

In der Vergangenheit wurden für die bestehende Gewerbegebäuden und -grundstücke im Plangebiet Nutzungsänderungen bzw. Nutzungsverfestigungen angestrebt, die der beabsichtigten Planung eines Wohngebietes entgegenstehen. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Erfstadt mit Beschluss vom 29.07.2003 für das gesamte Plangebiet eine Veränderungssperre gem. §§ 14, 16 und 17 BauGB beschlossen. Da der BP noch nicht rechtsverbindlich abgeschlossen und weitere planvorbereitende Maßnahmen erforderlich waren wurde die in der Zwischenzeit abgelaufene Veränderungssperre durch eine neue gem. § 17 Abs. 3 BauGB, die im November 2007 abläuft, ersetzt. .

2. Planungszielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan (BP) Nr. 118 soll im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer größeren Freifläche an der Köttinger Straße geschaffen werden. Gleichzeitig soll mit diesem BP der nördlich der Freifläche gelegene bisher gewerblich genutzte Bereich, der teilweise (Grabsteinwerk) zu einem Nutzungskonflikt mit der östlich gelegenen Wohnbebauung führt, gelöst werden. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung im Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt, der Wohnbaufläche darstellt, ist für das gesamte Plangebiet eine Wohnnutzung vorgesehen. Wegen der zentralen Lage des Plangebietes soll außerdem in einem Teilbereich des Gebietes die Voraussetzung für die Realisierung eines Seniorenpflegeheimes geschaffen werden.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage bzw. des Siedlungsschwerpunktes Liblar.

Das 3.1574 ha große Plangebiet wird im Westen durch die Köttinger Straße bzw. L 163, im Norden durch die Rosenstraße, im Osten durch die Straße „Zum Grünen Weg“ und im Süden durch die Gartenstraße begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan (Maßstab 1: 1.500) zu entnehmen.

Die nördliche Hälfte des Plangebietes wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt. In dieser Plangebietshälfte ist im Nordosten ein Autohandel (Chamas) und im Süden ein Grabsteinwerk (Liblarer Grabsteinwerk) ansässig. Auf dem östlichen Teil stehen zwei als Lagerhallen genutzte Gebäude der ehemaligen Spedition Felten GmbH & CO. KG. Im äußersten Nordosten befindet sich eine ca. 2.400 qm Große dicht bewachsene Gehölzfläche.

Die Nutzungen der südlichen Plangebietshälfte bestehen aus einer größeren brachgefallenen Wiesenfläche (nordwestliche Teilbereich) und entlang der Straße „Zum Grünen Weg“ (im Osten) und der Gartenstraße (im Süden) aus einer Wohnbebauung.

Im Westen wird das Plangebiet vom Friedhof Liblar und des in der Realisierung befindliche REWE-Markt, im Norden durch das Gewerbegebiet Klosengartenstraße im Osten durch eine Wohnbebauung und im Süden durch den Garten des Klosters an der Carl-Schurz-Straße sowie einer Wohnbebauung tangiert.

4. Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt nach dem gültigen Gebietsentwicklungsplan, Region Köln im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ Liblar. Im wirksamen FNP der Stadt Erftstadt ist der Stadtteil Liblar als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Das Plangebiet selbst ist im FNP als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt ein Altstandort einer ehemaligen Spedition. Nach dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises sind auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Spedition Bodenverunreinigungen (durch Kohlenwasserstoff) vorhanden.

Der äußerste nördliche Teil des Plangebietes (Flurstücke 1217 und 12) liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 55 A 1. Änderung, E. – Köttingen, Klosengartenstraße. Der BP setzt für die beiden Grundstücke „Gewerbliche Baufläche“ überlagert mit einer überbaubaren Grundstücksfläche fest.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und die Anbindung an die zentrale Wasserversorgung ist sichergestellt.

Nach § 51a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.10.1996 erstmals, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu verrieseln, zu versickern oder ostsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die aktuelle Netzplanung der Stadt Erftstadt sieht eine Einleitung des gesamten im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in das Mischwasserkanalnetz vor.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bis auf ein Parzelle mit Gehölzbestand (im Nordenosten) und einer brachgefallenden Wiesenfläche in der Mitte des Plangebietes unbebaut und unversiegelt. Der bebaute Bereich des Plangebietes entlang der Straße „Zum Grünen Weg“ und der Gartenstraße leitet das Oberflächenwasser bereits heute in das Mischwasserkanalnetz. Ebenso die innerhalb des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebe (Grabsteinwerk Liblar, ehemalige Spedition Felten GmbH 6 Co. KG und Autohandel Chamas) die ihr Grundstück fast zu 100 Prozent versiegelt haben.

Eine sowohl zentrale als auch dezentral Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist wegen der ungünstigen Boden- bzw. Untergrundverhältnisse nach Aussage der Stadtwerke der Stadt Erftstadt als Problematisch eingeschätzt. Eine flächenintensive zentrale Versickerung (z.B. Versickerungsmulde) im Plangebiet wird außerdem auch aus städtebaulicher Sicht abgelehnt. Mit dem BP soll in zentraler Lage (Innenbereich) neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände (Lärmemittierende Gewerbenutzung neben Wohnnutzung) und der Umnutzung von Gewerbebrachen auch eine Nachverdichtung erreicht werden. Eine flächenintensive Versickerungsanlage würde dieser Zielsetzung und insbesondere der Nachverdichtung entgegenstehen. Eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken wird durch die angestrebte Dichte und die daraus resultierenden kleineren Grundstücksfreiflächen der zukünftigen Grundstücke erschwert. Aus diesem Grund wird entsprechend der aktuellen Netzplanung der Stadt Erftstadt auf eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet verzichtet.

6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der Zielsetzung des FNP (Wohnbaufläche) und der Planzielsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Durch Festsetzung ausgeschlossen ist jedoch gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO NW die nach § 4 Abs. 3 BauNVO NW ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Nr. 4. (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5. (Tankstellen).

Diese Nutzungen sind wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer verkehrsträchtigen Nutzung innerhalb eines Baugebietes mit der Hauptnutzung Wohnen nicht verträglich.

In den mit WA 5 und WA 6 bezeichneten Baufeldern ist darüber hinaus gem. § 1 Abs. 9 BauNVO NW die nach § 4 Abs. 2 BauNVO NW allgemein zulässige Nutzungsart Nr. 2, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, ausgeschlossen.

Die Stadt Erftstadt hat Anfang 2006 das Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH beauftragt gutachterlich zu prüfen, welche handelswirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen die Ansiedlungen eines weiteren Discounters im Be-

reich des Grabsteinwerkes bzw. des Plangebietes hat. Bisher ist an der Köttinger Straße durch den ansässigen Aldi-Markt (mit 850qm Verkaufsfläche) und den in der Realisierung befindlichen REWE-Markt (mit 1800 qm Verkaufsfläche einschl. 400 qm Getränkeverkauf) insgesamt 2650 qm Verkaufsflächenpotential im Bereich Nahrungs- und Genussmittel planerisch zulässig. Aufgrund dieses Verkaufsflächenpotentials würde die Ansiedlung eines Lidl-Marktes aus handwerklicher Sicht einen Schwerpunkt bilden. Dies wäre aus der Sicht des Verbrauchers hoch attraktiv, weil mehr Kopplungskäufe erfolgen könnten und Sonderwege, z.B. Aktionsware, entfallen würden. Aus städtebaulicher Sicht hat nach Ansicht des Gutachters diese Konzentration jedoch zwei gravierende Nachteile:

Der Stadtteil Köttingen (in ca. 1000 m Entfernung) weist mit einer Einwohnerzahl von etwa 3.900 neben einem Kiosk mit integrierter Bäckerei an der Peter-May-Straße nur noch eine weitere Bäckerei und ein Blumengeschäft im Bereich der Nahversorgung auf. Mit Verstärkung der Agglomeration in Liblar an der Köttinger Straße würde sich das Potential für die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes in Köttingen selbst verschlechtern.

Eine Frequenzsteigerung für das Erfstadt-Center und eine bessere Nutzungsverknüpfung mit dem SB- Warenhaus wäre aus städteräumlicher Sicht wünschenswert. Da die größeren Wohnbauflächenreserven im Süden von Liblar dargestellt sind, sollte hier auch das Nahversorgungsangebot verstärkt werden. Das Einkaufen in einem SB-Warenhaus ist wegen der längeren Wege zeitlich deutlich aufwendiger als in kleineren Strukturen und wird deshalb nicht von allen Bewohnern wahrgenommen. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Nach dem Plankonzept (Erschließung und Grundstückszuschnitt) ist innerhalb der als WA 5 und WA 6 bezeichneten Baufelder die Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe bis 800 qm Verkaufsfläche möglich. Aufgrund der mit Gutachten belegten städtebaulichen negativen Auswirkungen für Köttingen insbesondere durch die Agglomeration, die die Ansiedlung eines weiteren größeren Einzelhandelsbetriebes auslöst, wird in diesem Baufeld die Ansiedlung von Läden generell ausgeschlossen. Zumal kleinere Einzelhandelsbetriebe (Kiosk, Bäckerei usw.), die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen, in den anderen Planteilen ohne weiteres zulässig und realisierbar sind.

Mit der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ werden die im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe (Autohandel, Grabsteinwerk und Lagerhallen / Gebäude einer ehemaligen Spedition) überplant. Der Autohandel ist städtebaulich im Eingangsbereich der Ortslage langfristig nicht erwünscht und hat nur eine befristete Nutzungsgenehmigung. Der Eigentümer des Betriebsgeländes der ehemaligen Spedition strebt schon seit längerem eine Umnutzung des Betriebes an. Lediglich das Grabsteinwerk möchte wegen der Lage gegenüber dem Friedhof den Standort erhalten.

Das Grabsteinwerk Liblar besteht aus Werkstatt, Büro (Verkaufsraum), Ausstellungsfläche sowie Wohnhaus und Garagen. In der Werkstatt und teilweise auch auf den Freiflächen des Betriebsgeländes wird gesägt, geschliffen und poliert. Das Werkstattgebäude wird nur noch zu Dreiviertel genutzt und befindet sich in einem abgängigen Zustand. Des Weiteren wird auf dem Freigelände eine Krananlage betrieben und mit einem Gabelstapler Material transportiert. Die derzeitigen zulässigen und ausgeübten Arbeiten innerhalb der Gebäude und auf den Freiflächen sind mit einer heranrückenden Wohnbebauung nicht vereinbar. Nach dem in diesem Fall anzuwendenden „Abstandserlass“ (Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutende Abstände) ist bei Heranrücken einer Wohnbebauung ein Abstand von mindestens 100 m einzuhalten. Die im östlichen Bereich des Betriebes tangierende Wohnbebauung stellt bereits heute einen städtebaulichen

Misstand dar. Die Entwicklung eines Wohngebietes in diesem Bereich ist deshalb nur möglich bei einer Überplanung und Verlagerung des Betriebes zu mindest von Teilnutzungen. Der Standort unmittelbar gegenüber dem Friedhof ist jedoch für den Betrieb von existenzieller Bedeutung. Das Bebauungsplankonzept sieht deshalb eine Überplanung der Gebäude mit den emittierenden Nutzungen (Werkstatt bzw. Steinbearbeitung) vor. Das Wohnhaus sowie Büro und Verkauf mit Ausstellung soll dagegen am Standort bleiben wobei der Verkauf und die Ausstellung von Grabsteinen und Grabeinfassungen in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ weder allgemein noch als Ausnahme zulässig sind, da sie nicht der Versorgung des Gebietes (zukünftige Wohngebiet) dient. Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO kann jedoch im BP festgesetzt werden, dass in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene im Baugebiet unzulässige bauliche oder sonstige Anlagen erweitert bzw. geänderter werden können Nutzungsänderungen bzw. Erneuerungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Da es sich um einen bestehenden Betrieb in einem überwiegend bebauten Gebiet handelt und die Änderung der baulichen Anlage lediglich die Verlagerung der Ausstellungsfläche umfasst, ist im BP festgesetzt, dass Änderungen des im WA 3 ansässigen Betriebes bezüglich des Verkaufs von Grabsteinen und Grabeinfassungen allgemein zulässig sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das "Maß der baulichen Nutzung" wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) bestimmt.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes sieht das städtebauliche Plankonzept für den zu beplanenden Bereich, eine verdichtete zwei bis maximal dreigeschossige Wohnbebauung vor. Darüber hinaus ist der südliche Teil des Plangebietes so konzipiert, dass dort sowohl eine Wohnbebauung als auch die Realisierung eines Seniorenpflegeheimes möglich ist.

Der bestehende bebaute Bereich entlang der Straße „Zum Grünen Weg“ und der Gartenstraße entspricht dem ursprünglichen, aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 13, E. – Liblar, Carl-Schurz-Straße der eine ein- bis zweigeschossigen Bebauung vorsah.

Im zu beplanenden Bereich ist deshalb eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Lediglich im Südwesten ist für einen Teilbereich an der Köttinger Straße eine dreigeschossige Bebauung geplant. Mit der dreigeschossigen Bebauung sowie einem im Nordwesten des Plangebietes vorgesehenen zweigeschossigen Stadthaus soll der Eingangsbereich des Stadtteiles Liblar entlang der Köttinger Straße baulich herausgestellt werden.

Nach dem städtebaulichen Bebauungskonzept soll im mittleren Plangebiet und entlang der Straße „Zum Grünen Weg“ eine architektonisch moderne zweigeschossige Bebauung mit flachgeneigtem Dach und / oder mit Staffelgeschoss entstehen. Die Bebauung entlang der Straße „Zum Grünen Weg“ ist, aufgrund der im ehemals gültigen BP Nr. 13 getroffenen Festsetzungen durch eingeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss oder zweigeschossige Wohnhäuser mit Flachdach bebaut.

Mit den Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit (insbesondere der zwingenden), der Sockel-, Trauf- oder Firsthöhe sowie der Dachform und -neigung soll die städtebaulich angestrebte homogene Bebauung erreicht bzw. sichergestellt werden.

Im Sinne der angestrebten Bebauungsdichte ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In den bebauten Plangebietsteilen wird aufgrund der vorhandenen großen Grundstückszuschnitte teilweise von der höchstmöglichen GRZ (0,4) abgewichen und eine von

der Grundstücksgröße und der vorhandenen Bebauung abhängige Grundflächenzahl festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Grundstücksmindestbreiten bei einer Doppelhausbebauung (9,00m) und Hausgruppen (6,00m) soll eine zu dichte Grundstücksaufteilung, die zu einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung der Wohnqualität führt, vermieden werden.

Die Festsetzung der einheitlichen First-, Trauf- und Sockelhöhe bei Doppelhäusern und Hausgruppen soll zusammen mit der vorgegebenen Festsetzung hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung (siehe auch Kap.9.3 der Begründung) das optische Auseinanderfallen eines Doppelhauses bzw. einer Hausgruppe verhindern.

Das derzeitige Gelände des Plangebietes und insbesondere des unbebauten Bereiches liegt in Teilbereichen tiefer als die das Plangebiet umgebenden bzw. tangierenden Straßen. Deshalb ist nicht auszuschließen, dass noch zu errichtende Erschließungsstraßen erheblich höher liegen als die derzeitige Geländeoberfläche. Damit die nach der Plankonzeption angestrebte einheitliche Gebäudehöhe sichergestellt ist, ist als Geländeoberfläche der mittlere Höhenwert der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche vorgegeben.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan überwiegend durch die Baugrenze bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass entsprechend der Planzielsetzung eine einheitliche bzw. besondere Betonung des Straßenraumes entsteht. Auf der nördlichen Hälfte des zu beplanenden Planbereiches sind überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 13m bis 15m festgesetzt. Auf dem Grundstück auf dem ggf. auch ein Seniorenpflegeheim errichtet werden soll, ist ein Baufenster ausgewiesen, das fast das gesamte Grundstück umfasst. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Grundstücken, die bereits bebaut sind (entlang der Straße „Zum Grünen Weg“ und der Gartenstraße), orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

In Teilbereichen des Plangebietes (nördlicher Bereich sowie bestehende Bebauung entlang der Straße „Zum Grünen Weg“ und der Gartenstraße) sind größere zusammenhängende Baufenster (breiter als 50 m) errichtet. Zur Auflockerung der zukünftigen und entsprechend der bereits errichteten Bebauungsstruktur (überwiegend Einfamilienhausbebauung) ist in diesen Bereichen "Offene Bauweise" festgesetzt.

6.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Entsprechend der Gartennutzung der angrenzenden vorhandenen Bebauung ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und überdachten Stellplätzen im Plangebiet nicht eingeschränkt.

Damit die Erschließungsstraßen im Plangebiet nicht durch Wände von Nebenanlagen, Garagen sowie von überdachten Stellplätzen geprägt wird, ist festgesetzt, dass derartige Gebäude (Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze) an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an die Fahrbahn von öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, nur in Verbindung bzw. hinter einer heckenartigen Bepflanzung (zwischen der Grundstücksgrenze und dem Gebäude) zulässig sind.

6.5 Verkehrsfläche

Die äußere Anbindung / Erschließung des zukünftigen Wohngebietes erfolgt über die Anbindung an die Köttinger Straße (L 163).

Die innere Erschließung erfolgt in Form einer Haupterschließungsstraße, die abgehend von der Köttinger Straße das Plangebiet von Südwesten nach Nordwesten durchquert und dort an die Straße „Zum Grünen Weg“ anschließt. Ergänzt wird die Haupterschließung durch einen Stichweg in der Mitte des Plangebietes.

Sie soll im Mischprofil in einer Breite von 4,50 m mit seitlich angeordneten Längs- oder Senkrechtparkplätzen ausgebaut werden.

Die als öffentliche Verkehrsfläche dargestellte Stichstraße soll ebenfalls als Mischfläche in einer Breite von 3,50 m ausgebaut werden. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Stichstraße (3,00 m Breite) dient im wesentlichen der Erschließung eines einzigen Grundstückes am Ende des Stichweges. Im Bereich des Baufeldes WA 3, indem das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen ist, ist zur Bestandssicherung des ansässigen Betriebes (Grabsteinwerk) als Ausstellungsfläche für Grabsteine zukünftig weiterhin zulässig (siehe auch Kap.7.1 (Art der baulichen Nutzung)). Mit der Festsetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird sowohl die derzeitige Nutzung als auch eine spätere Wohnbebauung uneingeschränkt ermöglicht. Die Festsetzung der Stichstraße als „Öffentliche Verkehrsfläche“ würde die gewerbliche Nutzung dagegen behindern.

Die öffentlichen Parkplätze sind gleichmäßig verteilt über das gesamte Plangebiet angeordnet. Insgesamt sind im Plangebiet 24 Parkplätze vorgesehen. Da im Plangebiet bei Nichtrealisierung des Pflegeheimes ca. 55 Wohneinheiten geschaffen werden können, steht somit für zwei Wohneinheiten ein Stellplatz (oder 0,5 Stellplatz pro Wohneinheit) zu Verfügung.

Mit den im öffentlichen Straßenraum festgesetzten Baumpflanzungen soll der Straßenraum sowie die öffentlichen Stellplätze optisch gegliedert und aufgelockert werden.

6.6 Grünfläche

Die im Plangebiet vorgesehene Gestaltung der Bebauung und der Grünflächen entlang der Köttinger Straße wird für lange Zeit den Ortseingangsbereich von Liblar prägen. Die etwa 5 m breite „Öffentliche Grünfläche“ mit der festgesetzten Baumreihe soll zum einen die im Südwesten des Plangebietes und auf der westlichen Straßenseite der Köttinger Straße vorgesehene bzw. im „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ (VEP) Nr. 113, E. – Liblar, REWE-Markt festgesetzte Baumreihe in Richtung Norden bzw. Ortsausgang fortsetzen und zum anderen zusammen mit der Bebauung die Köttinger Straße räumlich fassen. Entsprechend dem VEP Nr. 113 sind als Baumart Lindenbäume anzupflanzen. Die Grünfläche ist mit flach bzw. niedrig wachsenden Bodendeckern oder Sträuchern zu bepflanzen

6.7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

An den beiden im Zentrum des Plangebietes festgesetzten Stichwegen sind keine Wendemöglichkeiten für Kraftfahrzeuge vorgesehen. Die zukünftigen Anwohner müssen deshalb ihre Abfall- und Wertstoffsammelbehälter an der Haupterschließungsstraße abstellen. Zur Sicherung einer Fläche zum Abstellen der Behälter ist im Plangebiet in Höhe der beiden Stichwege ein „Stellplatz für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter“ festgesetzt.

6.8 Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der angrenzenden Grundstückseigentümer festgesetzte Fläche dient im wesentlichen der Erschließung des im Nordwesten angrenzenden Grundstückes. Die Festsetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und nicht als öffentliche Verkehrsfläche ermöglicht weiterhin die Nutzung der Fläche als Ausstellungsfläche für das ansässige Grabsteinwerk und später als Erschließungsstraße für die in diesem Baufeld (WA 3) geplante Wohnbebauung (siehe auch Kapitel 6.4 (Verkehrsfläche)).

6.9 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Verkehrslärm)

Für den BP wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Verkehrslärmimmissionen hervorgerufen durch den Straßenverkehr auf der Köttinger Straße und der B 265 untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für „Allgemeines Wohngebiet“ (tags 55 dB (A) u. nachts 45 dB (A)) an den straßenseitigen Fassaden bzw. zugewandten Baugrenzen der geplanten Gebäude deutlich überschritten werden. Tagsüber sind danach bis zu 62 dB (A) an der straßenseitigen Baugrenze und nachts bis zu 56 dB (A) zu erwarten. Der schalltechnische Orientierungswert für „Allgemeines Wohngebiet“ wird hier somit um 7 dB (A) zum Zeitraum des tags und um bis zu 11 dB (A) zum Zeitraum der Nacht überschritten. Die Lärmbelastungen gehen jedoch mit zunehmender Entfernung von der Köttinger Straße zurück, sodass an den Straßen abgewandten Fassaden bzw. Baugrenzen weitestgehend die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden (siehe auch Anlage der Begründung (Schalltechnische Untersuchung)).

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte im Bereich der Köttinger Straße sind an der zugewandten und seitlichen Fassaden der ersten Gebäudereihe passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Gutachter empfiehlt deshalb die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach Rd. Erl. D. MBW vom 24.09.90 i.V.m. DIN 4109. Der BP enthält deshalb Festsetzungen nach der entlang der Köttinger Straße zugewandten Fassaden und in seitlichen Teilbereichen die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen ist und bei allen anderen Fassaden Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III vorzusehen sind.

Um eine angemessene Nutzung der Freiflächen bzw. Gärten der geplanten Wohnbebauung zu ermöglichen, ist eine Festsetzung im Plan enthalten (siehe Einfriedungen) nach der entlang der Köttinger Straße eine Lärm – und Sichtschutzwand bis zu einer Höhe von 2,50 m errichtet werden kann.

Bei umfassender Würdigung der Lärmsituation wird deutlich, dass vergleichbare Immissionsbedingungen häufig an innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet Erfstadt auftreten. Bei zunehmender Motorisierung der Bevölkerung und einem voraussichtlich weiter steigenden LKW-Verkehr werden die Beeinträchtigungen der Wohngebiete an Hauptverkehrsstraßen zukünftig kaum nennenswert gesenkt werden können.

6.10 Anpflanzung von Bäumen und Sträucher sowie sonstige Bepflanzung

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist ein Gehölzstreifen festgesetzt. Die Gehölzfläche dient als Abstandsgrün und Sichtschutz gegenüber dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet. Im Sinne der Funktion des Grünstreifens und einer nachhaltigen Stadtplanung ist dieser Grünstreifen flächendeckend und dicht, mit heimischen und Standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Zur Erleichterung der Pflanzenauswahl sind im Plan Pflanzlisten festgesetzt, die den Anforderungen insbesondere heimischer Arten entsprechen.

7. Bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB (Altlasten)

Im nördlichen Planbereich sind im Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises auf den Grundstücken einer ehemaligen Spedition mehrere Altlasten eingetragen. Die Aufnahme in das Altlastenkataster beruht auf dem Ergebnis einer „Untersuchung für die Gefährdungsabschätzung“ die 1996 im Auftrag der Spedition Johann Felten GmbH & Co. KG durchgeführt wurde.

Die Untersuchung erfolgte nach den zur damaligen Zeit erkennbaren potentiellen Verunreinigungsschwerpunkten im Bereich des LKW-Waschplatzes, des ehemaligen Fass- und Reifenlagers und der Zapfanlage sowie des unterirdischen Dieseltanks.

Es wurden 16 Sondierungen durchgeführt und auf Kohlenwasserstoff und PCP untersucht. Darüber hinaus wurden Bodenluftproben entnommen und auf Aromaten (BTEX) und CKW untersucht. Bei zwei Proben im Bereich des Waschplatzes wurde auf Tenside untersucht.

Nach dem Gutachten sind nennenswerte Verunreinigungen durch Mineralöle (Kohlenwasserstoffe) nur unter der Oberflächenbefestigung des LKW- Waschplatzes, am Schlammfang / Ölabscheider und unter dem Betonfußboden der Werkstatt gefunden. Das Öl ist überall im Rückhaltevermögen des Bodens festgelegt und kann nicht weiter wandern oder tiefer absickern. Akute Maßnahmen sind dazu nicht erforderlich. Die Bodenluft an den untersuchten Stellen ist nicht durch chlorierte oder aromatische Kohlenwasserstoffe belastet. Der Untersuchungsbericht zur Gefährdungsabschätzung ist der Begründung als Anlage beigefügt

Da für das gesamte Betriebsgelände der ehemaligen Spedition Felten eine Wohnbebauung geplant ist und nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass in den nicht untersuchten Flächen Kontaminationen ggf. auch durch Aufschüttungen vorhanden sind, wurde in Abstimmung mit der „Unteren Wasser-, Abfall- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises“ und dem Grundstückseigentümer eine zweite flächendeckende Untersuchung durchgeführt.

In dem Gutachten sollte im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine Abschätzung der erforderlichen Sanierungskosten, die durch das Büro Fülling festgestellten nutzungsbedingten Verunreinigungen, mittels gezielter Bodenuntersuchungen weiter erkundet bzw. eingegrenzt werden. Darüber hinaus sollten flächenhaft Bodenuntersuchungen zur Erkundung und Bewertung möglicher, an Auffüllböden gebundener Verunreinigungen durchgeführt werden.

Der Gutachter (Ingenieurgeologische Büro Dr. Tillmann & Partner GmbH) kommt zu dem Ergebnis, dass ausweislich der vorliegenden Untersuchungsbefunde in den Bereichen des ehemaligen LKW-Waschplatzes, des Ölabscheiders mit vorgeschaltetem Schlamm-

fang und der ehemaligen Werkstatt (Standort der ehemaligen Abfüllanlage) jeweils kleinräumige Bodenverunreinigungen mit vornehmlich mineralölartigen Kohlenwasserstoffen (MKW) vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung

- der bisherigen Nutzungen des Geländes,
- des hohen Versiegelungsgrades,
- des großen Grundwasserflurabstandes und
- des Rückhaltevermögens der anstehenden Böden

ist eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) nicht zu besorgen. Im Hinblick auf die geplante Umnutzung des Untersuchungsgebietes zu einem Wohngebiet wird jedoch gutachterlicherseits empfohlen, die festgestellten Bodenverunreinigungen mittels Bodenaustausch zu sanieren, um auch zukünftig eine gefahrlose Nutzung des Grundstückes zu gewährleisten.

Für den Aushub, die Verladung, den Transport und die Entsorgung der auf Grundlage der vorliegenden Befunde auf eine Gesamtmenge von 30 qbm geschätzten, mineralölverunreinigten Böden sind Kosten in Höhe von ca. 3.500 Euro (netto) zu veranschlagen, sodass die Sanierung gegenüber der vorgesehenen Planung (Wohnbebauung) in einem wirtschaftlich vertretbaren Kosten- und Nutzenverhältnis steht. Der Erläuterungsbericht zur Bodenuntersuchung vom 24.04.2007 ist ebenfalls als Anlage der Begründung beigelegt.

Da die Sanierung der verunreinigten Böden erst nach der Rechtskraft des BP erfolgen soll, ist das ehemalige Betriebsgelände als „Fläche, deren Böden teilweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (gem. § 9 Abs. 5 BauGB), gekennzeichnet. Um die Sanierung bzw. Beseitigung der verunreinigten Böden zu sichern, enthält der Plan darüber hinaus eine „bedingte Festsetzung“ nach § 9 Abs. 2, Satz 1 Nr. 2 BauGB, nach der eine Nutzungsänderung erst zulässig ist, wenn die Fläche alllastenfrei oder eine Beeinträchtigung durch Alllasten für die geplante bzw. festgesetzte Nutzung ausgeschlossen werden kann.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW)

8.1 Gestaltung der Haus- und Vorgärten sowie Abfall- und Wertstoffsammelbehälter

Die Vorgaben der gärtnerischen Gestaltung der Haus- und Vorgärten sowie der Eingrünung der privaten Abfall- und Wertstoffsammelbehälter dienen der gestalterischen Integration in den Straßenraum.

8.2 Einfriedungen

Mit der Festsetzung der Art und der Höhe der Einfriedung soll der angestrebten gestalterischen Aufwertung des Wohngebietes Rechnung getragen werden.

Durch die Festsetzungen bezüglich der Einzäunung des Vorgartens als die der Erschließung zugewandten Räume, soll ein halboffener und weitgehend einheitlicher Straßenraumcharakter entstehen. Die einschränkende Festsetzung zur Einfriedung zwischen den Baugrundstücken soll eine massive Einfriedung verhindern und eine durchgehende Grundstückseingrünung bewirken. Die Verpflichtung bezüglich der durchgängigen und

dauerhaften Einfriedung der Grundstücksgrenzen entlang der Köttinger Straße ist eine Auflage des Straßenbauträgers (Landesbetrieb Straßenbau NRW). Die Festsetzung erfolgt aus Verkehrssicherheitsgründen, da es sich bei der Köttinger Straße um eine Landstraße außerhalb der Ortslage handelt.

Darüber hinaus werden die Frei- bzw. Gartenflächen der zukünftigen Wohnbebauung durch den Verkehr auf der Köttinger Straße relativ hoch mit Verkehrslärm belastet sein (siehe auch Kapitel 6.8 (Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen)). Deshalb enthält der Plan eine Festsetzung, nach der entlang der Köttinger Straße eine maximal 2,50 m hoher Sicht- und oder Lärmschutzwand errichtet werden kann. Da die Gestaltung der Einfriedung zusammen mit der festgesetzten Grünfläche mit Baumreihe und der Bebauung den Ortseingangsbereich prägen wird, ist darüber hinaus festgesetzt, dass nur braunrote oder braune als Sichtmauerwerk errichtete oder ausgebildete Mauern errichtet werden dürfen.

8.3 Fassaden- und Dachgestaltung

Die farbliche Einschränkung der Dacheindeckung erfolgt zur gestalterischen Einfügung des Einzelbaukörpers in das Gesamtbild der Siedlung. Das Farbspektrum der Dachlandschaft wird auf die traditionell verwendeten Farbtöne rotbraun, braun, anthrazit eingeschränkt. Damit auch gering geneigte Dächer insbesondere im Geschosswohnungsbau möglich sind, wurde die Farbpalette um graue Metalldächer erweitert.

Die Festsetzung bezüglich der Fassadengestaltung, der Dachform und der Proportionen der Wandöffnungen bei Doppelhäusern und Hausgruppen soll ein optisches „Auseinanderfallen“ eines Doppelhauses bzw. einer Hausgruppe durch unterschiedliche Materialien verhindern.

8.4 Bodenbefestigung

Entsprechend der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtplanung sollte die Versiegelung im Plangebiet auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund enthält der Plan eine Festsetzung, nach der Bodenbefestigungen auf die unbedingt notwendigen Flächen zu beschränken und Platz- und Wegebefestigungen sowie Befestigungen auf Privatgrundstücken nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie breitfugigem Pflaster, Ökopflaster oder Rasengittersteinen etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen sind.

9. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

9.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind

Nach Angabe der RWE Power AG liegt das Plangebiet in einem Auengebiet, indem der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Deshalb sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Aus diesem Grund ist im BP eine entsprechende textliche Kennzeichnung als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind“ (einschließlich Hinweise) aufgenommen.

9.2 Fläche, deren Böden teilweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(siehe Kap. 7 (Bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB))

10. Biotopstruktur

In der Mitte des Plangebietes befindet sich eine brachgefallene Wiesenfläche die im Südwesten, Westen und Norden von einer ältern abgängigen Hecke aus Fichten und einzelne Birkenbäume eingegrenzt ist. Im Osten und Südosten grenzen die Gärten der vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Zum Grünen Weg“ und der Gartenstraße an diese Fläche. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine ca. 2.400 qm Große Gehölzpflanzung mit Bäumen und Strauchbestand heimischer Arten. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze steht eine nicht unbedingt erhaltenswerte Thujahecke.

Nach dem Bebauungsplankonzept bleiben die Grünstrukturen in den Gärten der vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Zum Grünen Weg“ und der Gartenstraße unberührt. Die die brachgefallene Wiesenfläche eingrenzende Fichtenhecke wird jedoch wegen ihrer geringeren ökologischen Bedeutung, des z.T. abgängigen Zustandes und der Höhe (Verschattung) überplant. Sie wird im Westen durch eine Grünfläche mit Lindenbäumen entlang der Köttinger Straße ersetzt. Die im Nordwesten des Plangebietes vorhandene Thujahecke wird ebenfalls überplant. Stattdessen ist im BP entlang der gesamten nördlichen Plangebietsgrenze eine dicht zu bepflanzender Grünstreifen, der die Hecke ersetzen und als Sichtschutz und Abstandsrün gegenüber des nördlich liegenden Gewerbegebietes dienen soll, festgesetzt.

Der im Nordosten des Plangebietes vorhandene Gehölzbestand liegt innerhalb des derzeit noch gültigen und seit 10.07.1990 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 55A 1. Änderung, E. – Liblar, Klosengartenstraße. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich insgesamt als Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet und für den überwiegenden Teil eine überbaubare Grundstücksfläche fest; lediglich ein Teilbereich (ca. 850 qm = Eindrittel des Gehölzbestandes) innerhalb des Gewerbegebietes ist mit einer überlagernden Festsetzung für eine Anpflanzung vorgesehen. Somit erstreckt sich der Gehölzbestand über Flächen, für die bereits Baurechte bestehen. Die Erhaltung des Gehölzbestandes entspricht daher nicht den derzeitigen bzw. künftigen städtebaulichen Vorgaben. Aus diesem Grund kommt auf den Flächen, für die bereits Baurechte bestehen im Bebauungsplanes als Nachfolgenutzung nur eine bauliche Nutzung in Frage.

11. Belange des Immissionsschutzes (Gewerbelärm)

Im Norden des Plangebietes grenzt, das Gewerbegebiet Klosengartenstraße bzw. der BP 55 A 1. Änderung, E. – Köttingen, Klosengartenstraße an das Plangebiet. Der BP setzt entlang des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche“ fest. Diese ist zudem nach dem „Abstandserlass“ vom 25.07.1974 (MBL. NW 1974 S. 992) in die Zonen GE 1 und GE 2 zonierte. In den Zonen GE 1 und GE 2 sind Betriebe der Abstandsliste des o.g. Abstandserlasses nicht zulässig. Nach dem Abstandserlass, der bei der Planung bzw. Entwicklung einer Wohnbebauung, die an ein Gewerbegebiet heranrückt, anzuwenden ist, ist zwischen den in der Abstandsliste zulässigen Betrieben und einer Wohnbebauung mindestens ein Abstand von 100 m einzuhalten. Da Nutzungen bzw. Betriebe der Abstandsliste im BP 55 A 1. Änd. erst in der Zone 3, die ca. 85 m von der Plangebietsgrenze des BP 118 entfernt beginnt, zulässig sind, kann die geplante Wohnbebauung bis auf ca. 15 m an die nördliche Plangebietsgrenze heranrücken.

Im Plangebiet wird dieser Abstand eingehalten, sodass der nach Abstandserlass erforderlichen Abstand (100 m) eingehalten wird und Immissionen im Plangebiet durch die im BP 55A 1. Änderung bereits ansässigen bzw. zulässigen Gewerbebetriebe bzw. Nutzungen nicht zu erwarten sind.

12. Belange der Wasserwirtschaft

Das Bebauungsplangebiet liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt - Dirmerzheim in der Wasserschutzzone III A. Bei Planungen und Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.07.1998 zugegangene Entwurf der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Erftstadt - Dirmerzheim (Wasserschutzgebietsverordnung E. - Dirmerzheim) zu beachten. Mit dem im Bebauungsplan enthaltenen Hinweis soll den o. g. wasserrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden.

Nach Angaben des Bergamtes Düren liegt das Plangebiet im Bereich der braunkohlenbergbaubedingten, großflächigen Grundwasserbeeinflussung. Der natürliche Grundwasserspiegel liegt im Plangebiet bei ca. 81 m ü. NN und die Geländeoberfläche bei ca. 97 m über NN. Der Flurabstand zum natürlichen Grundwasserspiegel beträgt somit ca. 16 m, sodass eine Beeinträchtigung für die geplante Nutzung bzw. Bebauung nicht zu erwarten ist. Dennoch enthält der Plan vorsorglich einen Hinweis auf die Grundwasserabsenkung.

13. Belange der Bodendenkmalpflege

Nach Aussage des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege sind konkrete Aussagen dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalgesetzes kommen kann, auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen, nicht abschließend möglich. Da eine weitergehende Untersuchung (Bodenprospektion) aufgrund der bestehenden Bebauung und des vorhandenen Bewuchses nur erschwert möglich ist, verweist das Amt auf die Meldepflicht gem. §§ 15 und 16 DSchG NW und bittet sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf die gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.

Im Plan ist deshalb ein Hinweis enthalten, nachdem beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhof 45, 52385 Nideggen Tel. 02425 90390 unverzüglich zu informieren ist.

14. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	<u>31.574 qm</u>
Allgemeines Wohngebiet	28.708 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	1.945 qm
Öffentliche Grünfläche	921 qm
Geplante Wohneinheiten (ohne Pflegeheim)	ca. 55

15. Bodenordnung, Durchführungskosten

Eine Baulandumlegung gem. § 45 Baugesetzbuch ist vorgesehen.

Die Kosten für erforderliche Erschließungsmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften

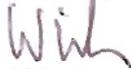
des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach den Maßgaben der Satzung der Stadt Erfstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Der Bebauungsplan Nr. 118, Erfstadt – Liblar, Köttinger Straße hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 08.08.07 bis 07.09.07 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Erfstadt, den 07.07.2008

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag



(Wirtz)

Stadtbaudirektor