

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 118 - Ergänzendes Verfahren  
Erftstadt-Liblar  
Köttinger Straße

# Stadt Erfstadt Bebauungsplan Nr.118 , E. – Liblar, Köttinger Straße, –Ergänzendes Verfahren-

---

## - BEGRÜNDUNG -

(Stand: Juni 2010)

---

### 1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 118, E. – Liblar, Köttinger Straße, ist seit 14.07.2008 rechtskräftig und wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Der Beschluss über die Einleitung des „Ergänzenden Verfahrens“ gem. § 214 Abs. 4 BauGB erfolgte am 25.03.2010.

### 2. Plangebietsbeschreibung

Das 0,26 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage bzw. des Siedlungsschwerpunktes Liblar. Der Bebauungsplan Nr. 118 wird im Westen vom Friedhof Liblar und dem 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 baulich eingegrenzt.

Die genaue Lage bzw. Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan (Maßstab 1: 500) zu entnehmen.

### 3. Planungszielsetzung und -inhalt

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan (BP) Nr. 118 ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer größeren Freifläche an der Köttinger Straße geschaffen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung im Flächennutzungsplan der Stadt Erfstadt, der Wohnbaufläche darstellt, ist für das gesamte Plangebiet eine Wohnnutzung vorgesehen. Darüber hinaus ist im südlichen Teilbereich des Gebietes die Voraussetzung für die Realisierung eines Seniorenpflegeheimes geschaffen.

Im Bebauungsplanverfahren Nr. 118, E. - Liblar, Köttinger Straße, ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB keine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt bzw. dokumentiert worden. Diese Prüfung muss - unabhängig vom Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung - auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Mit dem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB soll dieser Fehler behoben werden.

Darüber hinaus soll auch die im Bebauungsplan enthaltene Kennzeichnung der „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind,“ eindeutig umgrenzt werden.

### 4. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Bei der Erstellung oder Änderung eines B-Planes sind artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7

BauGB zu erfüllen. In der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (siehe Anhang) wird der besondere Artenschutz gem. § 44 (1) BNatSchG behandelt, der in Verbindung mit den §§ 45 und 67 BNatSchG die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Belange der EU-Vogelschutzrichtlinie (EU-VSRL) und der Fauna-Flora-Habitat Richtlinie (FFH-RL) in nationales Recht bedeutet.

Das betroffene Plangebiet wurde im Rahmen zweier Begehungen im Mai und Juni 2010 faunistisch begutachtet. Es wurden keine planungsrelevanten Arten festgestellt. Aufgrund der Lebensraumqualitäten eignet sich das Gebiet jedoch für besonders geschützte Arten (Fledermausarten, Vogelarten). Für den Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten werden vorsorglich vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 (5) BNatSchG festgesetzt. Somit werden durch die Vorhaben, die mit dem B-Plan 118 vorbereitet werden, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG voraussichtlich nicht berührt.

**5. 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 zeichnerische und textliche Kennzeichnung als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind“ aufgenommen.

**6. Bodenordnung, Durchführungskosten**

Eine Baulandumlegung gem. § 45 Baugesetzbuch ist eingeleitet.

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.

Die Planergänzungen des Bebauungsplanes Nr. 118, Erfstadt – Liblar, Köttinger Straße haben mit dieser Begründung und der „Artenschutzrechtlichen Vorprüfung“ gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom ..02..08..2010.. bis ..01.09.2010.. einschließlich öffentlich ausgelegen.

Erfstadt, den 01.09.2010

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag

Wuh

(Wirtz)

Stadtbaudirektor

Anlage: Artenschutzfachliche Vorprüfung