

# **Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 13I**

**Erftstadt-Liblar**

**Carl-Schurz-Straße**

**Rechtskraft 18.03.2016**

## **BEGRÜNDUNG – TEIL A**

### **Inhaltsübersicht**

- 1. Ausgangslage, Planverfahren**
- 2. Planungszielsetzungen**
- 3. Plangebietsbeschreibung**
- 4. Planungsvorgaben**
- 5. Begründung der Verfahrenswahl**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Festsetzungen und Kennzeichnungen gem. § 9 BauGB**
  - 7.1. Art der baulichen Nutzung
  - 7.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise
  - 7.4. Geh- und Fahrrechte
  - 7.5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
  - 7.6. Humose Böden
  - 7.7. Bepflanzungen, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz
  - 7.8. Verkehrsflächen
- 8. Festsetzungen nach Landesrecht, örtliche Bauvorschrift**
  - 8.1. Dachform
  - 8.2. Einfriedung
  - 8.3. Versiegelungen
- 9. Hinweise**
- 10. Bodenordnung, Durchführungskosten**

### **Begründung Teil B – Umweltbericht Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

**Anlage:** Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen

## 1. Ausgangslage, Planverfahren

Der Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 19.06.2007. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte am 06.11.2007. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Öffentlichen Versammlung erfolgte am 24.06.2015.

Auf der Grundlage der in den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und seitens der Öffentlichkeit vorgetragenen Anregungen wurde der städtebauliche Entwurf erarbeitet. Das Konzept dieses städtebaulichen Entwurfes dient als Grundlage für den Bebauungsplan.

## 2. Planungszielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 I sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Seniorenpflegezentrums, für betreutes Wohnen sowie öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau geschaffen werden. Erstere Nutzungen bieten sich zum einen aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes an. Zum anderen sind diese Einrichtungen auf die Nähe zum bestehenden Krankenhaus angewiesen. Alternative Standorte in der Nähe des Krankenhauses ließen sich städtebaulich und landschaftsplanerisch weit weniger integrieren, als der geplante Standort. Orientiert an der örtlichen Siedlungsstruktur ist die Entwicklung von zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern vorgesehen.

## 3. Plangebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 I liegt im Westen des Stadtteils Liblar, östlich der Bundesautobahn A1/61.

Das 19857 m<sup>2</sup> große Plangebiet wird im Wesentlichen durch die in nordost-südwestlicher Richtung verlaufende Carl-Schurz Straße erschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die Bliesheimer Straße (Landesstraße 163), eine wichtige Verbindungsstraße innerhalb Liblars und in die umliegenden Ortsteile. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Anlageplan (Maßstab 1: 2.000) zu entnehmen.

## 4. Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt nach dem gültigen **Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan)**, Region Köln, im Übergangsbereich des „Allgemeinen Siedlungsbereich“ des Ortsteils Liblar zum allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit der überlagerten Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** ist das Plangebiet als „gemischte Bauflä-

che“ und zum Teil als „Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage“ dargestellt. Die Darstellung wird parallel zur Planerstellung gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Plangebiet liegt im Randbereich innerhalb des **Landschaftsplanes** Nr. 5 "Erfttal Süd" des Rhein-Erft-Kreises. Dieser Teil ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Hinweise auf **Altlasten** und **Altablagerungen** liegen nicht vor bzw. sind dem Altlastenkataster des Erftkreises nicht zu entnehmen.

## 5. Begründung der Verfahrenswahl

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m<sup>2</sup>), es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen, es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

Das Vorhaben ist als "Maßnahme der Innenentwicklung" anzusehen. Das Plangebiet liegt sowohl innerhalb eines im Zusammenhang besiedelten Bereichs.

Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht erreicht. Das Gebiet umfasst rd. 19.857 qm.

Es sind auch keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.

Das beschleunigte Verfahren soll nach dem Willen des Gesetzgebers gerade solche Vorhaben erleichtern, die z.B. den Zielen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, wie im vorliegenden Verfahren, dienen. Ein Umweltbericht wurde gleichwohl erstellt, da das Plangebiet im Randbereich innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 5 "Erfttal Süd" des Rhein-Erft-Kreises liegt.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und die Anbindung an die **zentrale Wasserversorgung** sowie an die **Kanalisation** werden sichergestellt.

Für das Plangebiet ist die Entwässerung im Mischsystem vorgesehen, da aufgrund der geringen Größe des Gebiets eine gem. § 51 a Landeswassergesetz vorgeschriebene Versickerung wirtschaftlich nicht dargestellt werden kann. Das **Schmutzwasser** wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in die städtische Zentralkläranlage in Köttingen geleitet. Für den Teil des Plangebiets entlang der Carl-Schurz-Straße ist die Einleitung des Oberflächenwassers in den Mischkanal bereits in der Kanalnetzanzeige enthalten, für den restlichen Teil des Grundstücks ist eine Einleitung in den Mischwasserkanal der Bliesheimer Straße vorgesehen, welcher eine ausreichende Kapazität dafür besitzt.

## 7. Festsetzungen und Kennzeichnungen gem. § 9 BauGB

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

**Allgemeines Wohngebiet (WA):** Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen sind wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer verkehrsträchtigen Nutzung innerhalb eines Baugebietes mit der Hauptnutzung Wohnen nicht verträglich und städtebaulich in diesem Bereich nicht erwünscht.

Entlang der Carl-Schurz-Straße ist **Mischgebiet (MI)** in Anlehnung an die Umgebungsnutzung festgesetzt.

### 7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Firsthöhe) bestimmt.

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen ist der mittlere Höhenwert der an die Bauflächen angrenzenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen im Scheitel festgesetzt.

Im als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teil des Plangebiets ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Das entspricht der vorgegebenen Obergrenze gem. § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO.

Im als Mischgebiet festgesetzten Teil des Plangebiets ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Das entspricht der vorgegebenen Obergrenze gem. § 17 BauNVO für „Mischgebiete“ gem. § 6 BauNVO.

Die städtebauliche Plankonzeption sieht eine bis zu dreigeschossige überwiegend offene Bebauung vor. Entlang des Stadtgartens sind maximal dreigeschossige Baukörper mit einem darüber liegenden Staffelgeschoss geplant. Diese sollen eine räumliche Fassung des Grünzuges Stadtgarten und eine an diesem Standort angemessene Verdichtung ermöglichen. Einer dieser Baukörper hat eine Länge von mehr als 50 m, weshalb in diesem Baufenster eine geschlossene Bebauung festgesetzt ist. Entlang der Carl-Schurz-Straße ist eine dreigeschossige straßenbegleitende Bebauung mit einem traufständigen Satteldach geplant. Zudem sind die maximalen Firsthöhen festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an den höheren Gebäuden im übrigen, eher heterogenen Gebäudebestand der zentralen Bereiche der Carl-Schurz-Straße und ermöglichen ein Einfügen in den historisch gewachsenen Straßenzug. Die festgesetzte Dachneigung in dem Bereich wurde in Anlehnung an die an das Plangebiet grenzende Gestaltungssetzung des BP 13 D, Erfstadt-Liblar, Carl-Schurz-Straße gewählt.

**Grundflächenzahl:** Die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 sowie im WA1 und MI 1 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ ist an dieser Stelle angesichts der zentralen Ortslage, dem Stellplatzmangel in der näheren Umgebung sowie der ausgedehnten Grün- und Freiflächen in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets städtebaulich vertretbar. Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den hierfür vorgesehenen Bereichen zulässig. Hierdurch sollen weitergehende Versiegelungen vermieden werden.

**Abweichende Bauweise:** Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über eine öffentliche Zufahrt von der Carl-Schurz-Straße aus. Diese führt durch die geschlossene Bebauung entlang der Carl-Schurz-Straße. Zu diesem Zweck ist eine Durchfahrt in Höhe von mindestens 3,50 m (Mindesthöhe Feuerwehrezufahrt) und einer Breite von 7,50 m im als MI 2 gekennzeichneten Teilbereich festgesetzt. Die Breite von 7,50 m soll ein gefahrloses Nebeneinander von Begegnungs- und Fußgängerverkehr sicherstellen. Die Erschließungsstraße dient gleichzeitig als attraktive fußläufige Verbindung von der Carl-Schurz-Straße zum Stadtgarten und soll eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

### 7.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan überwiegend durch Baugrenzen bestimmt. In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen sind Überschreitungen der Baugrenzen zur Errichtung von Treppenhäusern und Eingangsbauten aus städtebaulicher Sicht vertretbar, sofern sie sich dem Gesamtgebäude unterordnen und eine Tiefe von 2,50 m nicht überschreiten. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Im Bereich der Carl-Schurz-Straße ist die Bebauung entlang der festgesetzten Baulinie auszurichten, um den historischen Straßenverlauf und die Bauflucht an dieser stadt-

räumlich wichtigen Stelle sicherzustellen.

Um die Bebauung gegenüber eines an den Geltungsbereich grenzenden gewerblich genutzten Gebäudes planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde hier in einem Teilbereich eine Baulinie festgesetzt. Mittelfristig soll das Bestandsgebäude beseitigt werden, so dass die erforderlichen grenzabstände in absehbarer Zeit sichergestellt sind.

Der Abstand der WA Bereiche zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu den südlich angrenzenden Grundstücken ist mit 2,50 m festgesetzt, um einen möglichst großen Gestaltungsspielraum unter Berücksichtigung der anzulegenden Stellplätze zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich ist sowohl offene als auch geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies resultiert aus der vorhandenen Bauweise entlang der Carl-Schurz-Straße sowie dem der Planung zugrunde liegenden Baukonzept.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein 5 m tiefer Streifen von Bebauung und Gehölzbewuchs freizuhalten sowie wasserdurchlässig zu befestigen, um die Fläche als Zufahrt für Feuerwehreinsätze freizuhalten. Zum selben Zweck knickt hier beidseitig der öffentlichen Verkehrsfläche die Baugrenze ab, um die notwendigen Zufahrtsradien für die Feuerwehrfahrzeuge sicherzustellen.

#### **7.4. Geh- und Fahrrechte**

Die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr im südlichen Plangebietsbereich festgesetzten Flächen gewährleisten die ständige Zufahrt durch Feuerwehrfahrzeuge im Einsatzfall. Die mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger festgesetzte Fläche soll den rückwärtigen Zugang zu den betreffenden Grundstücken ermöglichen.

#### **7.5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von privaten Kinderspielplätzen gemäß § 9 BauO NRW, Flächen zur Abfallentsorgung, Fahrradständern und Ausgängen der Tiefgarage - nicht zulässig. Diese Bereiche sollen trotz der verdichteten Bebauung Freiräume für Begrünungen sicherstellen.

Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den hierfür vorgesehenen Bereichen (WA 1, MI 1) zulässig. Diese Festsetzung dient der Freiraumsicherung, indem weitere Versiegelungen unterbunden werden.

#### **7.6. Humose Böden**

Die RWE Power AG Köln weist darauf hin, dass ein Teil des Plangebiets Böden aufweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Aus diesem Grund ist der entsprechende Bereich im Bauungsplan gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind sowie der folgende Hinweis mit aufgenommen: Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

### **7.7. Bepflanzungen, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz**

Im öffentlichen Straßenraum ist eine umfahrbare Grünfläche maximaler Größe anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Der so entstehende Platz soll vom städtischen Freiraum an der Carl-Schurz-Straße hin zum Grünraum des Stadtgartens überleiten und dem Quartier Aufenthaltsqualität verleihen. Dies wird unterstützt durch die Festsetzung, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten sind.

Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz s. Begründung Teil B – Umweltbericht sowie Artenschutzrechtliche Vorprüfung.

### **7.8. Verkehrsflächen**

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über eine öffentliche Zufahrt von der Carl-Schurz-Straße aus (s. 7.2 Abweichende Bauweise).

Die Erschließungsstraßen werden im Allgemeinen als 5m breite Mischverkehrsfläche gestaltet. Dies ist ausreichend, um die Begegnung oder Vorbeifahrt eines Müllfahrzeugs mit einem Pkw sicher zu stellen. Die Einmündungen werden in entsprechenden Radien ausgeführt.

## **8. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

### **8.1. Dachform**

Die städtebauliche Plankonzeption sieht eine bis zu dreigeschossige Bebauung vor. Entlang des Stadtgartens sind maximal dreigeschossige Baukörper mit einem darüber liegenden Staffelgeschoss geplant. Diese sollen eine räumliche Fassung des Grünzuges Stadtgarten und eine an diesem Standort angemessene Verdichtung sowie ein modernes Erscheinungsbild ermöglichen. Entlang der Carl-Schurz-Straße ist eine dreigeschossige straßenbegleitende Bebauung mit einem traufständigen Satteldach festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den bestehenden Gebäuden im zentralen Bereiche der Carl-Schurz-Straße, die in der Regel traufständig ausgeführt sind und stellt so ein Einfügen in den historisch gewachsenen Straßenzug sicher. Im Zwischenbereich sind zweigeschossige Gebäude geplant, um einer zu hohen baulichen Dichte im Übergangsbereich zum Freiraum des Stadtgartens entgegenzuwirken.

### **8.2. Einfriedungen**

Da es sich bei der L 163 im Bereich der „Bliesheimer Straße“ um eine außerhalb der Ortsdurchfahrt liegende und relativ stark befahrene Landesstraße handelt, ist eine nichtübersteigbare Einfriedung für diesen Bereich festgesetzt. Hierdurch sollen ungewollte Fußgängerquerungen vermieden werden.

### **8.3. Versiegelungen**

Bodenbefestigungen wie Gebäudeeingänge, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie breittufigem Pflaster,



Ökopflaster oder Rasengittersteinen etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen. Entsprechend der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtplanung ist die Versiegelung im Plangebiet auf das notwendige Maß beschränkt. 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, versickerungsfähige Pflastersteine oder Rasengittersteine etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen sind

## **9. Hinweise**

### **Wasserschutzzone**

Der Bebauungsplan liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung (Stand 13.07.1998) zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt - Dirmerzheim in der Wasserschutzzone III B. Vor dem Einbau von Recyclingbaustoffen ist eine Genehmigung bei der „Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises“ zu beantragen.

### **Grundwasser**

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird empfohlen in diesem Zusammenhang an die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln eine Anfrage zu stellen und für konkrete Grundwasserdaten den Erftverband um Stellungnahme zu bitten.

### **Humose Böden (s. 7.6.)**

### **Landschaftsschutzgebiet**

Für die Flächen, die sich im Bereich des Landschaftsschutzgebietes befinden, ist derzeit eine Herausnahme aus ebendiesem beim Rhein-Erft-Kreis beantragt.

### **Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Die artenschutzrechtliche Beurteilung liegt der Begründung als Teil B bei.

### **Bodendenkmalpflege**

Die Erschließungsmaßnahmen sind unter Aufsicht und Weisung einer archäologischen Fachfirma vornehmen zu lassen, die nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen

(Denkmalschutzgesetz - DSchG) tätig wird.

Bei den Erdarbeiten aufgedeckte archäologische Befunde und Funde sind zu untersuchen und zu dokumentieren.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde (Stadt Erftstadt, Bauordnungsamt, Holzdammer 10, 50374 Erftstadt, 02235/409-336) oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen-Wollersheim, Tel. 02425/90390) zu informieren.

### **Kampfmittel**

Werden im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt, wird eine Tiefensondierung zur „Kampfmittelüberprüfung“ empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“). Zur Durchführung der Tiefensondierung ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD), Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50968 Köln unter Angaben des Aktenzeichens: 22.5-3-5362020-121/07/, zu benachrichtigen.

### **Lärmschutz**

Von den angrenzenden Straßen Bliesheimer Straße sowie Carl-Schurz-Straße gehen Lärmimmissionen aus, welche die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete überschreiten können. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen in den Bereichen in der Nähe dieser Straßen empfohlen. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass durch die Anordnung der Außenbauteile und der verwendeten Fenster bzw. Lüftungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

### **Leitungen**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Im Plangebiet befinden sich 10 kV- und 1kV-Kabel der RWE und ihrer Kunden sowie Straßenbeleuchtungskabel der Stadt Erftstadt, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

### **Werbeanlagen**

In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen ist §28 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) i. V. m. § 25 StrWG NRW zu beachten. Hiernach sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen von dem äußeren Rand der für den KFZ-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

### **Brandschutz**

Alle öffentlichen Verkehrsflächen sind Rettungswege für die Feuerwehr / Rettungsdienst. Soweit keine ausreichend großen Aufstellflächen für feuerwehrfahrzeuge (Drehleiter) zur Verfügung gestellt werden können, ist der Nachweis des Vorhandenseins des

zweiten Rettungswegs durch bauliche Maßnahmen erforderlich. Die brandschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

### **10. Bodenordnung, Durchführungskosten**

Eine Baulandumlegung gem. § 45 Baugesetzbuch ist bisher nicht eingeleitet und nicht beabsichtigt.

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. 13I, Erfstadt – Liblar, Carl-Schurz-Straße hat mit dieser Begründung (Teil A und Umweltbericht Teil B) gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom **15.10.2016** bis **16.11.2015** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen Erlasse und DIN - Normen) können bei der Stadt Erfstadt im Rathaus, Holzdam 10 (Planungs- und Umweltamt 3. Etage, Raum 325) eingesehen werden.

### **Rechtsgrundlagen**

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGI. I S. 2414).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).

Es gilt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542).

Es gilt das Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW), vom 23. September 1995.

Es gilt das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980.

Die genannten Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.

Erftstadt, den **03.03.2016**

DER BÜRGERMEISTER



(Erner)