

## **Zusammenfassende Erklärung**

Bebauungsplan Nr. 184 A

Erftstadt-Liblar

Dechant-Linden-Weg-Ost

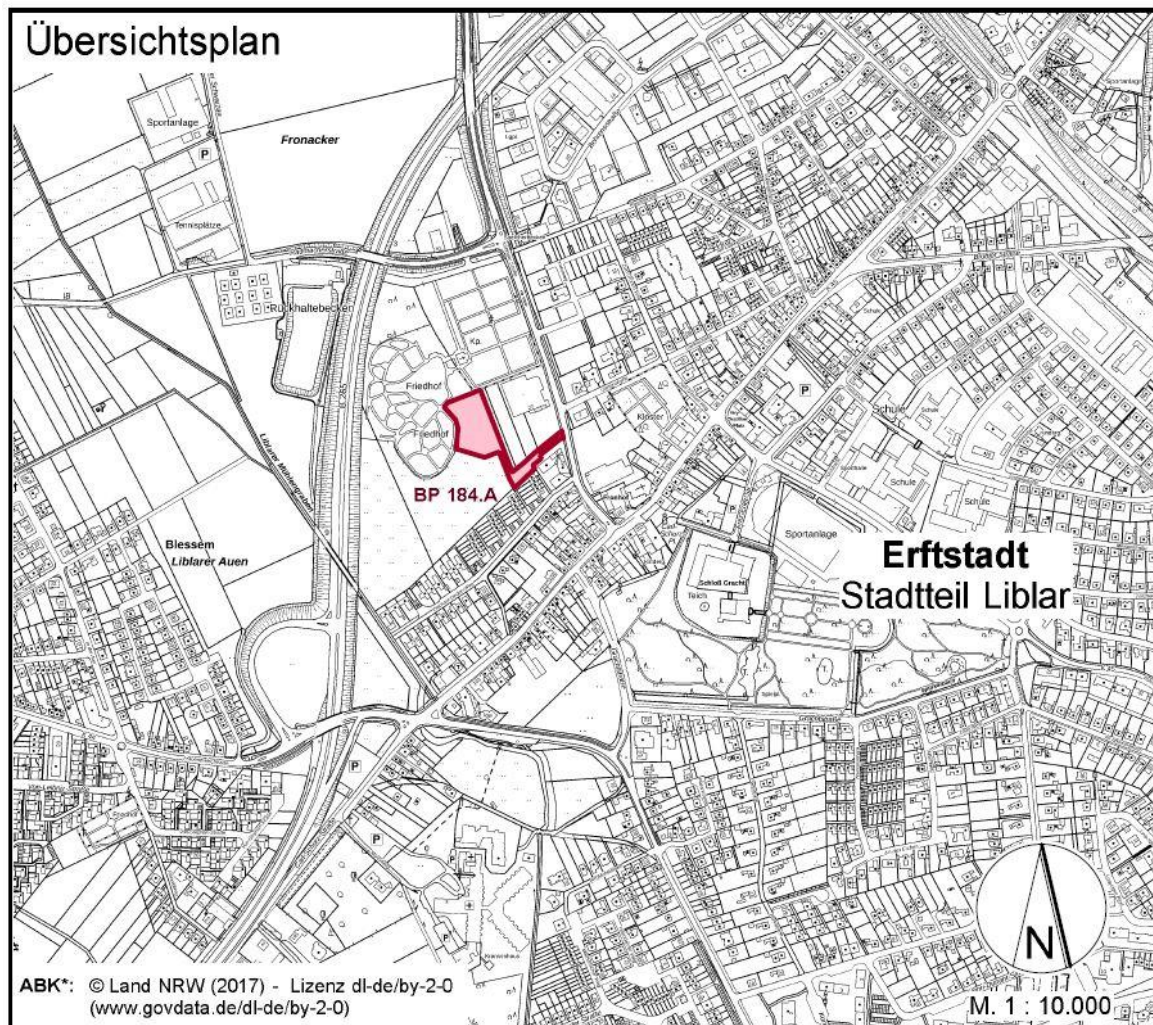


U.Wildschütz / U.Schneis  
Lütticher Straße 10-12  
52064 Aachen



## Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 184 A, Erfstadt Liblar, Dechant-Linden-Weg-Ost



### Inhalt:

1. Verfahrensablauf
2. Planzielsetzung
3. Prüfung der Planungs- bzw. Standortalternativen
4. Berücksichtigung der Umweltbelange
5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

## 1. Verfahrensablauf

In seiner Sitzung vom 30.08.2016 hat der Rat der Stadt Erftstadt den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184, Erftstadt-Liblar, Dechant-Linden-Weg, gefasst.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte in der Zeit von 18.04.2017 bis 09.05.2017. Am 25.04.2017 wurde im Rahmen der Beteiligung eine Bürgerversammlung durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte in der Zeit von 04.05.2017 bis 02.06.2017.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erftstadt hat in seiner Sitzung vom 08.05.2018 den Beschluss über die Offenlage gefasst.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.06.2018 bis einschließlich 10.07.2018.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung hat in seiner Sitzung am 05.02.2019 beschlossen, mit Ausnahme des Bereiches für die drei Mehrfamilienhäuser im Nordosten des Gebietes ein neues Gesamtkonzept mit geänderter Erschließung zu entwickeln. Um für die Planung des Bereiches der Mehrfamilienhäuser Rechtssicherheit zu erlangen, soll der Bebauungsplan in zwei Bereiche aufgeteilt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 184 A ‚Dechant-Linden-Weg-Ost‘ umfasst den Bereich der Mehrfamilienhäuser sowie die Anbindung an die Köttinger Straße. Der Bebauungsplan Nr. 184 B ‚Dechant-Linden-Weg-West‘ umfasst das restliche Gebiet des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 184.

Die entsprechende Flächennutzungsplanänderung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 184 wurde von der Bezirksregierung Köln mit Datum 09.10.2018 genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wurde zwischenzeitlich bekanntgemacht.

Der Satzungsbeschluss wurde am 2.10.19 gefasst. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB erfolgte am 14.11.19.

## 2. Planungszielsetzung

Die Flächen des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 184 A waren ursprünglich als Erweiterungsflächen für den nordwestlich und nördlich angrenzenden Friedhof vorgesehen und wurden deshalb in der Vergangenheit nicht für bauliche Zwecke genutzt. Entsprechend werden die Flächen im heutigen Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Friedhof‘ dargestellt. Aufgrund der Entwicklungen im Bestattungswesen kann der zukünftige Flächenbedarf erheblich reduziert werden. Somit sind keine Erweiterungen des heutigen Friedhofs notwendig. Es ergibt sich die Chance, die heute minder genutzten Flächen einer sinnvollen Nutzung zuzuführen und damit im gesamten Bereich zwischen B 265 und Köttinger Straße eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten.

Um der anhaltenden Nachfrage nach familiengerechten Mietwohnungen gerecht zu werden, ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes dringend geboten. Die Flächen des vorliegenden Plangebietes bieten sich aufgrund der guten Lage zu den Infrastruktureinrichtungen

gen, der guten Verkehrsanbindung und der Lage im Innenbereich für eine Wohnbebauung in besonderem Maße an.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung 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.

Die Planung basiert auf dem beschlossenen Wohnbauflächenkonzept der Stadt Erftstadt, das das Ziel verfolgt, sowohl in bestehenden Wohnsiedlungsbereichen Spielräume für Modernisierungen und Ergänzungen zu eröffnen als auch in schrittweiser und maßvoller Vorgehensweise weiteres Neubauland, welches aufgrund der derzeitigen Nachfrage in Erftstadt bzw. im Ballungsraum Köln/Bonn dringend erforderlich ist, zu schaffen. Insbesondere in den Siedlungsschwerpunkten Liblar und Lechenich sollen aufgrund der jeweiligen Infrastruktureinrichtungen und ÖPNV-Versorgung über die reine Bestandsentwicklung hinaus weitere Wachstumsbereiche abgebildet werden.

### **3. Prüfung der Planungs- und Standortalternativen**

Im Innenbereich des Ortsteiles Liblar sind keine alternativen Flächen vorhanden, die ähnlich gute Standortvorteile wie das Plangebiet aufweisen. Der momentane Wohnbedarf geht erheblich über den zur Verfügung stehenden Immobilienbestand hinaus. Zudem entsprechen die älteren Immobilien vorrangig nicht den heutigen Wohnansprüchen und insbesondere nicht den energetischen Aspekten.

Im Rahmen des Wohnbauflächenkonzepts (Beschluss Dezember 2016) wurden alternative Flächen untersucht und beschlossen. Da in Liblar in den letzten Jahren zahlreiche Innenbereichsflächen für die Realisierung einer Wohnbebauung aktiviert wurden, sind geeignete Flächen in dieser Größenordnung in und um Liblar demnach nur noch am südlichen Ortstrand von Liblar vorhanden. Auch hier ist eine Entwicklung vorgesehen. Zur Stärkung der Carl-Schurz-Straße ist aber besonders die Entwicklung des aktuellen Plangebietes geeignet.

### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen der Umweltprüfung fand eine Bewertung der Planung unter Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen formulierten Ziele statt. Es wurden die bewährten Prüfverfahren eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere umweltbezogene Informationen wurden durch die Fachdienste der Stadt sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Der Umweltbericht und artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden vom Umwelt- und Planungsamt der Stadt Erftstadt erstellt.

Durch die relativ geringe Flächengröße des Plangebiets und die bestehenden Vorbelastungen führt das geplante Vorhaben insgesamt zu keiner relevanten Beeinträchtigung der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt im Landschaftsraum. Unzulässige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt treten nicht ein.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Plangebiet wurden die Umweltauswirkungen, die vom Vorhaben ausgehen, prognostiziert und der Umfang und die Erheblichkeit dieser Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter abgeschätzt. Durch den Bebauungsplan sind die Schutzgüter „Boden (verminderte Niederschlagsversickerung und archäologisches Kulturgut)“, „Wasser (erhöhter Oberflächenabfluss)“ und „Mensch (Verkehrslärm und verminderte Erholungsfunktion)“ betroffen. Die Beschreibung der Planung und ihre Auswirkungen lassen jedoch erkennen, dass unter Berücksichtigung geplanter Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag besagt, dass unter Einhaltung der genannten Vorgaben für planungsrelevante Arten bei der Realisierung des Vorhabens bzw. der Bebauung keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen stehen der Planung nicht entgegen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Dechant-Linden-Weg“ unter Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zur Kompensation keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden. Der nicht vermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Umsetzung von Grünflächen und Pflanzfestsetzungen im Plangebiet sowie durch Zuordnung einer bereits umgesetzten externen Ökokontofläche im Stadtgebiet von Erftstadt ausgeglichen.

Somit ist auch bei der Realisierung des Bebauungsplanes in zwei Teilbereichen (184 A und 184 B) unter Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zur Kompensation keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

## **5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (gem. § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch) vorgetragenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen wurden wie folgt aufgenommen und gewertet:

In der Öffentlichen Versammlung sowie im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB wurden Fragen und Anregungen sowie Bedenken vorgebracht, die im Wesentlichen

- Verkehr (Anbindung Köttingerstraße und ruhender Verkehr)
- Lärm
- Abstände zwischen den unterschiedlichen Nutzungen (vor allem zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der geplanten Bebauung)
- Bebauung (Geschossigkeit)
- Flächenversiegelung (Überschwemmungsgefahr und Regenrückhaltebecken)
- Landschaftsschutz (erhalt Nutzgarten und Bäume)

betreffen.



Den Bedenken zur Verkehrsanbindung und zur Lärmbelastung wurde durch entsprechende gutachterliche Untersuchungen sowie Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf entgegengetreten. Der Anregung zur Einhaltung eines größeren Abstandes zwischen Bestands- und Planbebauung und einer angepassten Geschossigkeit wird nicht gefolgt, da die betroffenen Bereiche nicht Teil des Bebauungsplanes Nr. 184 A ‚Dechant-Linden-Weg Ost‘ sind. Die Anregung wird im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 184 B ‚Dechant-Linden-Weg West‘ berücksichtigt. Die Vermeidung übermäßiger Flächenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf gesichert. Die Anregung zum Erhalt der vorhandenen Bäume betrifft ebenfalls nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 A ‚Dechant-Linden-Weg Ost‘ und wird daher im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 184 B ‚Dechant-Linden-Weg West‘ berücksichtigt.

Die von den folgenden Behörden und Sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Planverfahren (Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden soweit bebauungsplanrelevant berücksichtigt:

- Stadt Erftstadt: Amt für Jugend und Familie (Hinweis zur erforderlichen Infrastruktur)
- Bezirksregierung Köln – Dez. 51 (Wasserschutzzone)
- Erftverband (Hinweis zur Niederschlagsentwässerung)
- Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Euskirchen (Hinweis zu aktiven und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen, Lärmreflexionen, Verkehrsemissionen und notwendige Schutzmaßnahmen)
- Landwirtschaftskammer Nordrhein- Westfalen, Kreisstelle Rhein-Erft-Kreis (Hinweis bezüglich Ausgleichsmaßnahmen)
- NABU Kreisverband Rhein-Erft (Hinweis zu naturnahen Pufferzonen und Begrünungen, Baufeldräumung, Vorgartengestaltung, Anbindung des Plangebietes)
- Rhein-Erft-Kreis – Amt 70 Kreisplanung und Naturschutz (Hinweis zur Wasserschutzzone, Niederschlagsentwässerung, Einbau von Recyclingbaustoffen, Landesbodenschutzgesetz, Immissionsrichtwertüberschreitungen durch den REWE-Markt)
- Zweckverband Naturpark Rheinland (Hinweis zum Naturpark Rheinland, Angrenzung an die Wander- und allgemeine Erholungszone)

Erftstadt, den 11.11.2019