

Begründung

Bebauungsplan Nr. 184 A

Erftstadt-Liblar

Dechant-Linden-Weg-Ost



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

BEGRÜNDUNG – TEIL A

INHALTSÜBERSICHT

A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Ausgangslage

2. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Plangebietsbeschreibung

2.2 Planungsvorgaben

2.3 Planverfahren

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass und allgemeine Ziele

3.2 Städtebauliches Konzept

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

4.4 Bauweise

4.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.6 Flächen für den ruhenden Verkehr

4.7 Verkehrsflächen

4.8 Grünordnerische Maßnahmen

4.8.1 Öffentliche Grünfläche

4.8.2 Anpflanzung von Straßenbäumen

4.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

6.2 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

7. Umweltbelange

8. Hinweise

9. Bodenordnung und Kosten

10. Städtebauliche Kennwerte

A ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Ausgangslage

Der Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184, Erftstadt-Liblar, Dechant-Linden-Weg erfolgte am 30.08.2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 04.05.2017 bis zum 02.06.2017 frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.04.2017 bis zum 09.05.2017. Am 25.04.2017 wurde im Rahmen der Beteiligung eine Bürgerversammlung durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 11.06.2018 bis zum 10.07.2018 statt. 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.

2. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 184 A ‚Erftstadt-Liblar, Dechant-Linden-Weg-Ost‘ liegt am westlichen Rand der Ortslage Liblar zwischen dem Liblarer Friedhof, der Köttinger Straße und dem Dechant-Linden-Weg innerhalb der Flur 8 in der Gemarkung Liblar.

Nordwestlich und nördlich des Plangebietes grenzt der Liblarer Friedhof an. Im Osten grenzt das Plangebiet an das Grundstück des Lebensmittel-Vollsortimenters (REWE-Markt Richrath), der von der Köttinger Straße aus erschlossen wird. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch die seitlichen Grenzen der Grundstücke am Dechant-Linden-Weg gebildet, der in einem Abstand von ca. 40 bis 50 m parallel zur südlichen Plangebietsgrenze verläuft. Die südwestliche Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Breite der geplanten Verkehrsfläche von 7,5 m. Im Osten wird das

Plangebiet zwischen dem Parkplatz des Lebensmittel-Vollsortimenters und dem Geschosswohnungsbau an der Ecke Köttinger Straße / Dechant-Linden-Weg durch ein ca. 6 m breites Flurstück an die Köttinger Straße angebunden. Um eine ausreichende zukünftige Zufahrt des Plangebietes sicherzustellen, wird ein schmaler Streifen des nördlich angrenzenden Parkplatzes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1530 und Teile der Flurstücke 1222, 1531, 1532, 1562 und 1599, alle Flur 8. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,63 ha.

Die Flächen des Plangebietes bestehen heute aus Grünland, das in ein Verbruchungsstadium übergeht. Das Grünland weist heute aufgrund der nährstoffreichen Standortverhältnisse typische Arten der Fettwiesen auf. An der südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich außerhalb des Plangebietes eine Nutzgartenfläche. Im Umfeld dieses Nutzgartens und in nördlicher Verlängerung steht eine Vielzahl von standorttypischen Bäumen, die vermutlich im Rahmen einer möglichen Friedhofserweiterung als vorgezogene Maßnahme vor ca. 30 Jahren gepflanzt wurden. Topographisch weist das Plangebiet nur geringe Höhenunterschiede auf. Die Bestandsgrundstücke am Dechant-Linden-Weg 6-14 liegen geringfügig oberhalb des Plangebietes und sind innerhalb des Plangebietes abgeöschert.

Der nordwestlich angrenzende Friedhofsbereich, weist einen großen Baumbestand mit teilweise standortfremden Gehölzen auf. Dieser Baumbestand prägt aufgrund seiner Dichte in erheblichem Maße das Landschaftsbild des Plangebietes. Die südlich gelegenen Grundstücke entsprechen in ihrem Erscheinungsbild typischen Haus- und Nutzgärten.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein eingeschossiger großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der von der Köttinger Straße aus erschlossen wird. Die Kundenparkplätze sind südlich des Betriebsgebäudes angeordnet. Die Parkplatzanlage schließt nach Südosten mit einer ca. 2 m hohen Sichtschutzwand ab. Die Anlieferung des Betriebes erfolgt im Nordosten des Grundstückes. Die technischen Entlüftungsanlagen befinden sich auf dem Dach des Betriebsgebäudes und sind vorrangig nach Westen orientiert, um die Wohnbebauung östlich der Köttinger Straße nicht zu beeinträchtigen.

Die unmittelbar südöstlich gelegene Bebauung am Dechant-Linden-Weg setzt sich aus unterschiedlichen Gebäudearten zusammen und nimmt in ihrer Nutzungsdichte und Geschossigkeit von Osten nach Westen ab. Der Kopf der Bebauung wird von einer dreigeschossigen U-förmigen Wohnanlage in geschlossener Bauweise geprägt. Daran anschließend befinden sich vier zweigeschossige Hausgruppen mit jeweils 5 bzw. 6 Reihenhäusern, die senkrecht zum Dechant-Linden-Weg angeordnet sind und jeweils von Südosten durch einen Fußweg erschlossen werden.

Das Plangebiet ist über die Köttinger Straße an das Nebenzentrum an der Carl-Schurz-Straße angebunden. An der Köttinger Straße befindet sich neben dem Lebensmittel-Vollsortimenter, unmittelbar gegenüber der Einmündung des Dechant-Linden-Weges ein Disco-Unter. Das Erftstadt-Center und das Rathaus liegen ca. 1.200 m südlich des Plangebietes.

Im Umkreis von 750 m an das Plangebiet befinden sich insgesamt drei Kindergärten. Im Umkreis von ca. 2.500 m sind sämtliche Schulformen erreichbar.

Über die südwestlich gelegene Auf- und Abfahrt zur Bundesstraße B 265 ist das Plangebiet sehr gut mit dem überörtlichen Verkehrsnetz verbunden. Die in maximal 300 m Entfernung gelegenen Bushaltestellen Liblar Friedhof, Liblar Kirche und Frauenthal binden das Plangebiet an das öffentliche Nahverkehrsnetz an. Insbesondere von der Haltestelle Frauenthal aus fahren mehrere Buslinien unmittelbar zum Bahnhof Erftstadt, der in 2 km Entfernung liegt.

2.2 Planungsvorgaben

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 A „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der 18. Flächennutzungsplanänderung entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 184 geändert. Die Änderung umfasst die Darstellung von Wohnbauflächen sowie von Grünflächen entlang der B265 und als Grünverbindung in der nordöstlichen Plangebietshälfte. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 184 A wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 A liegt gemäß den Festsetzungen des Landschaftsplanes 5 „Erftstadt Süd“ des Rhein-Erft-Kreises innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-4 „Mittelerftal zwischen dem Vilewesthang bei Köttingen und der Einmündung der Swist südlich von Bliesheim“. Schutzzweck dieser Festsetzung ist insbesondere die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auenspezifischer Lebensraumtypen sowie die Erhaltung und Entwicklung landschaftlicher Freiräume im Umfeld der Siedlungsbereiche. Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird das Plangebiet aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes ausgeklammert und die Unterschutzstellung aufgehoben. Die Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes wurde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung bestätigt.

Bebauungsplan

Der Bereich südlich des Lebensmittel-Vollsortimenters an der Köttinger Straße wurde im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Erftstadt als öffentliche Grünfläche ‚Friedhofsweg‘ festgesetzt. Die Flächen zwischen der Grünfläche und dem südöstlich gelegenen Flurstücken 319 und 1222 wurde als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel festgesetzt und dem nördlich an die Grünfläche angrenzenden Sondergebiet zugeordnet. Die öffentliche Grünfläche und die südöstliche Teilfläche des Sondergebietes werden durch den Bebauungsplan Nr. 184 A überplant. Durch den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 184 A werden die Flächen in den neuen Bebauungsplan einbezogen und die ursprünglichen Nutzungen automatisch aufgehoben.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Erftstadt-Dimerzheim.

2.3 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren entsprechend mit Umweltprüfung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung durchgeführt.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass und allgemeine Ziele

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

Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und gefördertem Wohnungsbau wird zusätzlich durch die Tendenz zur Abnahme der Haushaltsgrößen gestützt. Der nach wie vor hohe Bedarf an unterschiedlichen Wohnformen und kindgerechten Wohnungen innerhalb der Stadt Erftstadt wird durch das Wohnraumförderungsprogramm des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW 2018 - 2022 bestätigt, das für das Bedarfsniveau ‚Eigentumsmarkt‘ und für das Bedarfsniveau ‚Mietwohnraum‘ jeweils einen hohen Bedarf sieht.

Es ist von besonderem öffentlichem Interesse, durch die Ausweisung eines attraktiven Angebotes neuer Baugrundstücke fürs Geschosswohnungsbauten einerseits der Abwanderung jüngerer Menschen entgegenzuwirken und andererseits durch den Zuzug neuer Einwohner eine mittel- bis langfristige Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen.

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.

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.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird über das Flurstück 1530 an die Köttinger Straße angebunden. Die Erschließungsstraße wird nach ca. 90 m ab-

gewinkelt und verläuft dann parallel zum Flurstück 1598 unmittelbar entlang des Parkplatzes des Lebensmittel-Vollsortimenters. Nach ca. 100 m schließt die Straße mit einer Wendeanlage ab.

Im Bereich des Straßenknicks ist die verkehrliche Anbindung zur Erschließung des Teilbereiches B möglich.

Der nordwestlich der Erschließung liegende Bereich ist gemäß dem städtebaulichen Konzept für insgesamt drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit jeweils 12 Wohneinheiten vorgesehen, die hier mit einem organisch anmutenden Grundriss realisiert werden sollen. Der Standort ist aufgrund der Nachbarschaft zu öffentlichen Grünflächen als sehr hochwertig zu bezeichnen.

Südöstlich der Erschließungsstraße ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen. Durch die Lage der Grünfläche wird eine hinreichende Distanz zwischen Erschließungsstraße und Bestandsbebauung am Dechant-Linden-Weg gewährleistet. Im Rahmen der zukünftigen Erweiterung des Plangebietes soll die Grünfläche Richtung Südwesten und Richtung Nordwesten erweitert werden und mit der Verbindung zum Friedhof eine gebietsgliedernde Funktion einnehmen.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart der näheren Umgebung innerhalb des Plangebietes fortzusetzen und hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherstellung einer Dichte, die der innerörtlichen Lage des Plangebietes entspricht, wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die gemäß Baunutzungsverordnung zulässige 50%ige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird nicht eingeschränkt, um insbesondere die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken nachweisen zu können.

Zur Schaffung einer dem Standort entsprechenden städtebaulichen Struktur werden für den Bereich des WA maximal drei Vollgeschosse zugelassen. Dadurch wird ein unter energetischen Aspekten gutes Verhältnis zwischen Gebäudehülle und Gebäudevolumen ermöglicht.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild sicherzustellen, werden neben der Geschossigkeit Höhenfestsetzungen getroffen. Die festgesetzten Höhen beziehen sich jeweils auf die Geländeoberfläche, die der angrenzenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche entspricht. Dabei ist jeweils der mittlere Höhenwert der angrenzenden Verkehrsfläche maßgebend.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe entspricht dem obersten Abschluss des Gebäudes und lässt somit kein zusätzliches Staffelgeschoss zu. Zusätzlich wird mit 0,50 m eine maximale Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt, um erhebliche Höhenunterschiede der Eingangsbereiche zu vermeiden.

Die maximalen Höhen für Flachdächer dürfen für technische Aufbauten bis zu 2 m überschritten werden. Voraussetzung ist, dass die technischen Aufbauten jeweils um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des Daches abrücken und, ausgenommen von Solaranlagen, nicht mehr als 15 % der Fläche bedecken.

Um die Bezugsbasis für die Bemessung der Abstandsflächen klar zu regeln, wird planungsrechtlich festgesetzt, dass als Höhe der zukünftigen Geländeoberfläche die mittlere Höhe der jeweils angrenzenden ausgebauten Verkehrsflächen festgesetzt wird.

4.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Innerhalb des WA werden maximal 12 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen, um hier Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Dadurch soll eine einseitige Ausrichtung des gesamten Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 184 auf junge Familien vermieden und eine Durchmischung der Generationen und breiter Bevölkerungsschichten gefördert werden. Der Standort für Mehrfamilienhäuser resultiert aus der Nähe zur Köttinger Straße und der Möglichkeit, das aus der hohen Anzahl von Wohneinheiten zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen unmittelbar zur Köttinger Straße ableiten zu können.

4.4 Bauweise

Trotz der angestrebten Dichte soll eine aufgelockerte Bauweise und eine adäquate Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt werden. Deshalb wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Im WA sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Damit werden Doppelhäuser und Hausgruppen generell ausgeschlossen, eine hohe Wohndichte vermieden und die Durchgrünung sichergestellt. Die Beschränkung auf Einzelhäuser dient dem Ziel, die Baumsilhouette des Friedhofes so weit möglich auch für nicht unmittelbar angrenzende Baugebiete sichtbar zu machen und Grünverbindungen zu ermöglichen.

4.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Planung des städtebaulichen Konzeptes wird mit Baugrenzen umfahren und durch eine zusammenhängende überbaubare Fläche umgesetzt, um eine möglichst flexible Grundstücksteilung zu ermöglichen. Die überbaubare Fläche wird in einem Abstand von 12,5 m parallel zu der Verkehrsfläche und im Bereich des Wendehammers parallel in einem Abstand von 4 m angeordnet. Die Lage des Baufensters ermöglicht die Anordnung von Stellplätzen im Vorbereich.

Die Tiefe der überbaubaren Fläche wird mit 25 m festgesetzt, um die hier geplanten Baukörpergrundrisse gemäß städtebaulichem Konzept realisieren zu können.

Für Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen wird die Möglichkeit eröffnet, die rückwärtigen Baugrenzen um 3,00 m in der Breite des Hauptgebäudes zu überschreiten. Außerdem darf die nördliche Baugrenze durch Balkone bis zu 1,50 m überschritten werden. Mit dieser zweckgebundenen Überschreitungsmöglichkeit wird vermieden, dass Terrassen oder Balkone von vornherein in die überbaubaren Flächen einbezogen werden und hier später andere bauliche Anlagen errichtet werden könnten.

In dem Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und der angrenzenden Straßenverkehrsfläche werden Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen, Stellplätzen, Fahrradabstellplätzen und eingehausten Abfallbehältern ausgeschlossen. Damit soll eine Überladung der öffentlich wirksamen Vorgartenbereiche mit Nebenanlagen vermieden werden.

4.6 Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Privatgrundstücken. Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksflächen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den speziell für Stellplätze und Tiefgaragen vorgesehenen Flächen zulässig. Damit soll der aus der Zulassung von Mehrfamilienhäusern resultierende Stellplatzbedarf auf dem jeweiligen Grundstück gedeckt werden.

Ebenfalls der Durchgrünung dient die Festsetzung, dass Stellplätze und überdachte Stellplätze und deren Zufahrten seitlich zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten müssen, um hier eine Gehölzbepflanzung vornehmen zu können. Einzelgaragen sind generell nicht zulässig.

4.7 Verkehrsflächen

Die Anbindung des zukünftigen Wohngebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Planstraße 1 mit Einmündung in die Köttinger Straße.

Die Planstraße knickt nach ca. 90 m nach Norden ab. Die Planstraße wird im östlichen Teilbereich mit einer Breite von 7 m festgesetzt. Der nördliche Teil weist eine Breite von 7,50 m auf. Innerhalb der parallel zu der Verkehrsfläche liegenden öffentlichen Grünfläche ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen.

Die konkrete Verkehrsflächengliederung und -ausgestaltung bleibt im Detail der Ausführungsplanung überlassen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden lediglich die erforderlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

4.8 Grünordnerische Maßnahmen

4.8.1 Öffentliche Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.1 drei artgleiche heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 straßenbegleitend in einem Abstand von ca. 15,00 m untereinander zu pflanzen, um ein grüngerprägtes Gesamtbild zu schaffen.

Innerhalb der Grünfläche darf bei Bedarf eine Sichtschutzwand mit einer maximalen Höhe von 2 m über Gelände und einer maximalen Gesamtlänge von 45 m errichtet werden. Damit soll die Abschirmung zu den südlich angrenzenden Flurstücken gewährleistet werden.

4.8.2 Anpflanzung von Straßenbäumen

Die Gestaltung des Straßenraumes prägt den zukünftigen Charakter des Wohngebietes. Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Einbindung in das grüngerprägte Gesamtbild sollen im nördlichen Bereich der Planstraße 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.2 insgesamt 4 heimische Laubbäume gepflanzt werden. Die konkreten Baumstandorte bleiben der Detailplanung vorbehalten.

4.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Außerhalb des Plangebietes ist zum externen Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, eine Fläche in einer Größe von 4.212 m² notwendig. Diese Fläche wird auf der von der Stadt Erftstadt bereitgestellten Ökokontofläche ‚Friesheimer Busch‘ in der Gemarkung Bliesheim, Flur 10, Flurstück 124 festgesetzt. Diese Fläche wird zu 71 % den Wohnbauflächen, zu 29 % den Verkehrsflächen zugeordnet.

4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bedingt durch die Verlängerung der Öffnungszeiten des an das Plangebiet angrenzenden Vollsortimenters auf 22 Uhr beauftragte die Stadt ein Lärmgutachten, um eine Belastung für die angrenzende Wohnbebauung zu prüfen. Dabei wird berücksichtigt, dass Parkplatzverkehr bis ca. 22.15 Uhr möglich ist. Das Lärmgutachten der ADU cologne GmbH, Köln, Stand 12.07.2019 kommt zu dem Ergebnis, dass die gewerbliche Gesamtbelastung die zulässigen Immissionswerte der TA Lärm mit Ausnahme des Immissionsortes ‚IO 6‘, der unmittelbar westlich des Rewe-Marktes liegt, nicht überschritten werden. Um hier ebenfalls die Einhaltung zu gewährleisten, soll mit dem Betreiber des Vollsortimenters eine entsprechende Einhausung der haustechnischen Anlagen vereinbart werden. Aufgrund der Berücksichtigung des Parkplatzverkehrs bis 22.15 Uhr sind im weiteren Verfahren die oben genannten Ergebnisse des vorgenannten Gutachters relevant.

Im Zuge der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 184 Dechant-Linden-Weg Erftstadt-Liblar, Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, 02.05.2018 wurde festgestellt, dass aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ insbesondere durch das Verkehrsaufkommen auf der B 265 im Plangebiet entsprechende Schallminderungsmaßnahmen erforderlich sind. So wurde in den Berechnungen entlang der westlichen Grenze des gesamten Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 184 ein Lärmschutzwall in einer Mindesthöhe von 101,5 m über Normalhöhennull (NHN) vorgesehen.

Aufgrund der Überschreitungen gemäß Lärmgutachten werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden sicherstellen. Deswegen werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche in Abhängigkeit zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. In Abstimmung mit der Stadt wurde vereinbart, dass der Nachtzeitraum als maßgeblich angesehen wird. Somit wird auf den sich ergebenden Beurteilungsspiegel zum Schutz des Nachtschlafes ein Zuschlag von 10 dB(A) addiert. Gemäß Lärmgutachten ist für die Mehrfamilienhäuser in den oberen Geschossen von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB entsprechend einem Lärmpegelbereich III unter Berücksichtigung des Lärmschutzwalles auszugehen. Dieser Lärmschutzwall kann jedoch erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 184 B realisiert und somit bei der Beurteilung des Bebauungsplanes Nr. 184 A nicht berücksichtigt werden. Aufgrund der Entfernung der geplanten Mehrfamilienhäuser zur B 265 von 170 m und der Tieflage der Bundesstraße ist anzunehmen, dass bei Nichtberücksichtigung

des Lärmschutzwalles von einer minimalen Überschreitung ausgegangen werden kann.

Ergänzend wird festgesetzt, dass im Baugenehmigungsverfahren bei dem Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen werden kann. Beispielsweise kann an einer Gebäuderückseite durch die Eigenabschirmung des Gebäudes selbst oder durch die Abschirmung anderer Bauten ein niedriger Lärmpegelbereich erreicht werden.

Ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) wird zumindest bei Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungsanlagen festgesetzt.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

Zur Komplettierung der Grünvernetzung und zur Vereinheitlichung der Grundstückseingrenzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen aus standorttypischen Heckenpflanzungen oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen auszuführen. Aus Sicherheitsgründen werden die Hecken im Bereich der Grundstückszufahrten auf maximal 1,20 m Höhe begrenzt.

An der Planstraße 1 wird entlang des Flurstückes 1222 eine Sichtschutzwand mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Gelände zugelassen.

Generell sind Bodenbefestigungen auf diejenigen Flächen zu beschränken, die unbedingt notwendig sind.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll südlich des Parkplatzes des Lebensmittel-Vollsortimenters an die Köttinger Straße angebunden werden. In einer gutachterlichen Stellungnahme durch das Büro F. Fischer, Erftstadt, März 2017 wurde untersucht, ob die Köttinger Straße den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass die vom gesamten geplanten Bebauungsplan-gebiet Nr. 184 erzeugte zusätzliche Verkehrsbelastung kaum Auswirkungen auf die Verkehrsqualität der Köttinger Straße hat.

Der Bebauungsplan Nr. 184 A umfasst nur einen kleinen Teil des Gebietes, das der Stellungnahme zugrunde liegt und sieht somit nur 40% aller Wohneinheiten und Stellplätze vor. Daher hat auch hier eine zusätzliche Verkehrsbelastung kaum Auswirkungen auf die Verkehrsqualität der Köttinger Straße.

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes an die Köttinger Straße ist somit vertretbar möglich.

Eine zusätzliche Erschließung des Lebensmittel-Vollsortimenter durch die Planstraße 1 ist planerisch nicht gewollt, der betriebstypische Zu- u. Abgangsverkehr des Nahversorgers soll, wie bisher auch, ausschließlich über die Köttinger Straße erfolgen.

Auch für den Ortsfriedhof Liblar soll dem Plangebiet keine zusätzliche Erschließungsfunktion zukommen. Insbesondere soll jeglicher Fahrverkehr in Zusammenhang mit der Friedhofsnutzung auch weiterhin explizit über die Radmacher Straße mit den dort vorhandenen Zufahrt- und Parkmöglichkeiten stattfinden.

6.2 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Niederschlagswassers im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 184 wurde gutachterlich untersucht. Demnach ist der Boden für eine Versickerung nicht geeignet. Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Baugebiet in das städtische Kanalsystem in der Köttinger Straße ist sichergestellt.

Das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes der beiden Bebauungspläne Nr. 184 A und Nr. 184 B soll einem zentralen Becken an der Bundesstraße B265 zugeführt werden. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 184 A soll das Niederschlagswasser zunächst als Provisorium in den Kanal in der Köttinger Straße eingeleitet werden.

Damit es nicht zu einer Überlastung des Kanals kommt, wird eine temporäre „Staufläche“ südlich des Plangebietes als Mulde ausgebildet. Diese soll nach Anschluss des gesamten Areals an das geplante Sickerbecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 B zurückgebaut werden.

Über die Anbindung an die Köttinger Straße können alle erforderlichen Versorgungsleitungen in das Plangebiet geführt werden. Die entsprechende Versorgung wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abgestimmt. Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7. Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht entspricht dem Teil B dieser Begründung.

8. Hinweise

Aufgrund von Hinweisen auf voraussichtlich bedeutende Bodendenkmalsubstanz wurde die archäologische Befundsituation durch eine Sachverhaltsermittlung abschließend geklärt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren sind, wenn trotzdem archäologische Bodenfunde oder Befunde auftreten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen‘ in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T befindet. Die entsprechenden DIN-Normen für Hochbauten sind zu berücksichtigen.

Es wird darauf verwiesen, dass Grundwasserabsenkungen durch den Betrieb der Braunkohlentagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände in den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Daraus können Bodenbewegungen resultieren. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen berücksichtigt werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der geplanten Wasserschutzzone IIIB für das Wasserschutzgebiet Dimerzheim befindet.

Zum Schutz wild lebender Tiere erfolgt der Hinweis, dass Rodungsarbeiten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig sind.

Aus ökologischen Gründen werden vier Hinweise mit empfehlendem Charakter aufgeführt. Die Empfehlungen betreffen die Dachflächenwässer, die Dachbegrünung, die Pflanzarten auf den privaten Grundstücken und die aktive Solarenergiegewinnung.

9. Bodenordnung und Kosten

Die Flächen des Plangebietes befinden sich bis auf einen schmalen Streifen parallel zum Flurstück 1530 im östlichen Bereich der HAUPTerschließung und einer kleinen Teilfläche des Flurstückes 1222 im Einmündungsbereich der HAUPTerschließung im Besitz der Stadt Erftstadt.

Die Kosten für erforderliche Erschließungsmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff. BauGB) sowie nach den Maßgaben der Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

10. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet	100,0 %	6.332 m²
Wohnbauflächen	65,6 %	4.156 m²
Verkehrsflächen	26,4 %	1.669 m²
Öffentliche Grünflächen	8,0 %	507 m²

Mehrfamilienhäuser (MFH) à 12 WE 3

Σ Wohneinheiten MFH 36

Erftstadt, den 11.11.2019

DER BÜRGERMEISTER
Im Auftrag


(Seyfried)

(Leitung Amt für Stadtentwicklung
und Bauordnung)