

Bebauungsplan Nr. 212, E-Liblar, Ville Wohnquartier

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
zum städtebaulichen Vorentwurf und zur frühzeitigen Beteiligung
(gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)

Erftstadt, August 2023

Inhalt

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1 Anlass und Ziel der Planung	1
1.2 Planverfahren	2
2. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung	2
3. Planungsrechtliche Vorgaben und Ausgangssituation	3
3.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan	3
3.2 Landschaftsplan.....	4
3.3 Planungsrecht.....	5
3.4 Aktuelle Nutzung.....	5
3.5 Verkehrliche Erschließung / Öffentlicher Personennahverkehr	5
4. Städtebauliches Konzept	6
5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	8
5.1 Verkehr	8
5.2 Belange der Umwelt	8
5.2.1 Schutzgut Mensch	9
5.2.2 Schutzgut Boden	9
5.2.3 Schutzgut Wasser	9
5.2.4 Schutzgut Klima und Luft.....	10
5.2.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	11
5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	11
5.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter	12

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Erftstadt liegt im Speckgürtel der Stadt Köln und ist daher gefordert – neben einer Innenverdichtung der Stadtteile – auch genügend Neuerschließungen von Baugebieten vorzunehmen, um der Nachfrage, besonders von jungen Familien, gerecht zu werden. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Erftstadt bereits im November 2015 das Strategiepapier „Wohnbaulandentwicklung Erftstadt“ beschlossen. Insbesondere in den Siedlungsschwerpunkten Liblar und Lechenich sollen in diesem Zusammenhang aufgrund der jeweils vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und ÖPNV-Anbindung weitere Wachstumsbereiche abgebildet werden. Innenverdichtungspotenziale sind in Liblar nur sehr begrenzt vorhanden, weshalb hier der Fokus in erster Linie auf die Entwicklung neuer, vorrangig bereits im Flächennutzungsplan als solche ausgewiesene, Wohnbauflächen gelegt werden soll, um quantitativ die Nachfrage nach Wohnbauflächen auch kurzfristig bedienen zu können. Dabei macht besonders der Bahnhof und die damit einhergehende Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) Liblar attraktiv für weiteren Bevölkerungszuwachs. In diesem Zusammenhang bieten die Flächen um die Waldorfschule die einzigen Wohnbauflächenreserven im rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieser Flächenreserven. Mit dem Bebauungsplan Nr. 212, E-Liblar, Ville Wohnquartier sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf der derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzten Fläche geschaffen werden.

1.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 212, E-Liblar, Ville Wohnquartier wird im Vollverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch (BauGB)	Gremium	Bekanntmachung	Durchführung
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) u. § 2 (4) BauGB			
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB			
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB			
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB			
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB			

2. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet liegt in der Gemarkung Bliesheim, Flur 18 und 22 und umfasst hier die Flurstücke 94, 96, 98 ganz und teilweise die Flurstücke 2 und 263 sowie in der Gemarkung Liblar, Flur 20 und 19 und umfasst dort teilweise die Flurstücke 1661 und 61. Das Gebiet liegt im Spannungsfeld zwischen kleinteiliger Wohnbebauung am Tannenweg im Norden und großmaßstäblicher, Wohnen und Bildung zugeordneter Bebauung des geplanten Ville Campus, sowie der Waldorfschule und der bestehenden Wohnbebauung an der Nelly-Sachs-Straße im Süden. Im Westen schließt ein Bolzplatz mit südlich davon verorteter Kleingartenanlage und im Osten bahnbegleitende Grünflächen entlang des Schlunkwegs an.

Das Grundstück wird nahezu mittig durch einen Fuß- und Fahrradweg geteilt, der die KW 44 im Süden mit dem Bahnhofsgelände im Norden verbindet.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist dem nachfolgenden Übersichtsplan (Abb.1) zu entnehmen:



Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes ohne Maßstab

(Quelle: Land NRW (2023) Datenlizenz Deutschland – Übersichtsplan – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

3. Planungsrechtliche Vorgaben und Ausgangssituation

3.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan (RP) der Bezirksregierung Köln -Teilabschnitt Region Köln- ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Regionalplan befindet sich aktuell in Neuaufstellung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche (mit Spiel- und Bolzplatz) dar. Im Norden ist ein Teil als Grünfläche und in Osten eine Verkehrsfläche dargestellt, die auch als solche erhalten bleiben. Als nachrichtliche Übernahme zu Planungen und anderen Nutzungsregelungen (gem. § 4 Abs. 5 BauGB) wird auf die Eintragung als temporäres Landschaftsschutzgebiet verwiesen, der das Gebiet auch so ausweist.

Mit der städtebaulichen Zielsetzung, innerhalb des als Wohnbaufläche dargestellten Bereiches Wohnnutzung zu realisieren, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem FNP Erfstadt-Liblar (ohne Maßstab) mit Verortung des Plangebietes

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 5 Erfttal Süd (Stand: 20.02.2019) weist das Plangebiet als temporäres Landschaftsschutzgebiet aus. Da der Flächennutzungsplan für den überwiegenden Teil der Plangebietsfläche bereits eine wohnbauliche Nutzung vorsieht, treten die temporären Festsetzungen in diesem Bereich sowohl im wirksamen FNP als auch im Bebauungsplan automatisch zurück.

Im Rahmen der zukünftigen Grünkonzeption des Bebauungsplans werden die Festsetzungen u.a. die Anreicherung von Feldgehölzen und die Herstellung von Vernetzungsstrukturen, soweit möglich, berücksichtigt und beachtet.

3.3 Planungsrecht

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht. Die Fläche befindet sich im Außenbereich und ist planungsrechtlich dementsprechend nach § 35 BauGB zu beurteilen.

3.4 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig durch landwirtschaftliche bzw. ackerbauliche Nutzung geprägt und im Norden befinden sich teils dichte wegebegleitende Strauch- bzw. Grünstrukturen. Im Osten befindet sich mit dem Schlunkweg eine öffentliche Verkehrsfläche.

3.5 Verkehrliche Erschließung / Öffentlicher Personennahverkehr

Ein Teil des Plangebiet wird im Osten über den Schlunkweg und die Nelly-Sachs-Straße erschlossen. Die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt jedoch über die K44, entlang des südlich an das Plangebiet angrenzenden Ville Campus, die eine Ost-/Westspange am südlichen Ortsrand von Erftstadt Liblar darstellt. Diese verbindet von Osten kommend die K45 mit der B 265. Im weiteren Verlauf der Bundesstraße erreicht man die Anschlussstelle 108 Erftstadt der BAB 61. Im nördlichen Verlauf der K45 erreicht man ebenfalls die B 265. Nach Süden gelangt man darüber zur Anschlussstelle 110a Weilerswist-West der BAB 1 und am Kreuz Bliesheim zur BAB 61 und 553. Via B 265 sind es rd. 23 km bis Köln und über die BAB rd. 40 km. Aachen ist über die BAB in rd. 65 km zu erreichen.

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den ÖPNV. Der Bahnhof Erftstadt liegt am östlichen Ortsrand von Liblar in ca. 500 m Entfernung. Der Kölner Hauptbahnhof ist im 30 Minuten-Takt in rd. einer halben Stunde zu erreichen. Vom Bahnhof Erftstadt gibt es darüber hinaus zahlreiche Busverbindungen, teilweise als Schnellbus, ins Umland.

4. Städtebauliches Konzept

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet liegt im Spannungsfeld zwischen großmaßstäblicher, Wohnen und Bildung zugeordneter Bebauung im Süden sowie kleinteiliger Wohnbebauung im Norden und Osten. Im Westen schließt ein Bolzplatz mit südlich davon verorteter Kleingartenanlage an. Das Grundstück wird nahezu mittig geteilt durch einen Fuß- und Fahrradweg, der die KW 44 im Süden mit dem Bahnhofsgebiet im Norden verbindet. Die Teilung des Grundstückes durch den Fuß- und Radweg ermöglicht die Bildung von zwei unterschiedlichen Quartieren, beziehungsweise zwei unterschiedlichen Antworten auf den jeweiligen städtebaulichen Kontext. Der östliche Grundstücksteil ist in seiner Bebauung und Körnigkeit geprägt durch die Fortsetzung des Wohngebietes um die Nelly-Sachs-Straße herum. Die dort bestehenden Gebäudestrukturen werden entlang der Fortführung der Erschließung in Richtung Westen auf natürliche Weise übernommen und fortgesetzt. Eine neugeplante Kindertagesstätte übernimmt den Abschluss des Quartiers nach Osten zum Schlunkweg. Im nördlichen Bereich ist dieser Plangebietsteil geprägt von einer den Radweg begleitenden, etwas urbaneren Bebauung, die am neu entstehenden dreieckigen Quartiersplatz als viergeschossiges Gegenüber der neuen Campusgebäude eine bewusste Fassung dieses Platzes übernimmt.

Der neu entstehende Quartiersplatz formt sich aus der in Richtung Norden entstehenden Fuß- und Fahrradachse und der sich öffnenden Gebäudegeometrien der Campus Gebäude. Er wird als lebendige Mitte das Campusleben mit dem Leben der nördlichen Wohngebäude verbinden. Unterstützt wird dies durch die Anordnung von erdgeschossigen öffentlichen und halb- öffentlichen Funktionen um den Quartiersplatz herum, sowie die Anordnung von Spiel- und Aufenthaltsflächen auf dem Platz.

Der westliche Grundstücksteil beginnt in gleicher Weise viergeschossig und mit längerer Baukörperstruktur als Fassung des dreieckigen Quartiersplatzes und urbane Begleitung des Fuß- und Radwegs in Richtung Bahnhof. Der nach Süden entwickelte Städtebau reagiert als Antwort auf die Campusgebäude dabei eher mit großformatigen Gebäudestrukturen, die sich im Norden in ihrer Körnigkeit deutlich reduzieren und einen fließenden Übergang zur existierenden nördlichen Wohnbebauung herstellen.

Die Freianlagen als auch die Gebäude werden zukunftsweisend konzipiert, um einen Beitrag zur Erreichung der Ziele der Stadt Erfstadt zur Klimaneutralität im Jahr 2050 leisten zu können. Geplant ist eine vollständig fossilfreie Energieversorgung der Gebäude. Darüber hinaus sollen die Bauten kreislauffähig und mit Materialien konstruiert werden, die wiederverwertbar sind und einen geringen CO₂-Fußabdruck aufweisen, wie zum Beispiel Holz.

Erschlossen wird das Grundstück zum einen von Süden über die K 44, entlang des Ville Campus, zum anderen von Osten über den Schlunkweg und die Nelly-Sachs-Straße. Die Haupteinschließung ist hierbei die oben genannte Erschließung von der K44 über welche auch die geplanten Tiefgaragen des westlichen Plangebietsteils durch eine Tiefgaragenzufahrt an der Südgrenze gegenüber des Campusgeländes angeordnet werden. Die im östlichen Teil des Grundstücks ausschließlich für die kleinmaßstäbliche Wohnbebauung geplanten oberirdischen Stellplätze werden über den Schlunkweg und die Nelly-Sachs-Straße erschlossen.

Die Stellplätze für das westliche Abschlussgebäude dieses Plangebietsteils am Platz sind in der Tiefgarage des westlichen Plangebietsteils mitverortet. Die Erschließung der ganz im Osten geplante Kindertagesstätte erfolgt direkt über den Schlunkweg, so dass die Hol- und Bringverkehre nicht in das südlich der Kita liegende Wohngebiet einfahren müssen.



Abb.3: Städtebaulicher Entwurf ohne Maßstab (green! Architects (2023))

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

5.1 Verkehr

Durch die Entwicklung eines Wohnquartiers werden zusätzliche Verkehre ausgelöst. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung sind im Rahmen eines Verkehrsgutachtens zu überprüfen. Dabei sind vor allem die Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz und die Anzahl der notwendigen Stellplätze zu untersuchen.

5.2 Belange der Umwelt

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landespflege (gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB) berücksichtigt. Hierzu wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 (4) BauGB).

Der Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes muss alle notwendigen Angaben zur Abhandlung der Eingriffsregelung (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag/LFB) beinhalten, die für eine gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB erforderlich sind. Bei der Bearbeitung des LFB ist ein besonderes Augenmerk auf Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft zu legen. Maßnahmen zur Eingriffskompensation, artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen, geeignete Maßnahmenflächen sowie Ersatzstandorte für unvermeidbare Baumfällungen werden frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP). Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen werden in den weiteren Planungsprozess eingebunden.

5.2.1 Schutzgut Mensch

Zur Bewertung der Auswirkungen der durch die Planung entstehenden Geräuschemissionen auf die bestehende Nachbarschaft sowie die auf die Planung einwirkenden Geräuschemissionen durch die umliegenden relevanten Verkehrsachsen und Nutzungsstrukturen und die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgläusche und Schallimmissionen sind ebenfalls im weiteren Verfahren zu untersuchen.

5.2.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst aktuell eine unversiegelte Fläche die landwirtschaftlich genutzt wird. Durch die Bebauungsplanung wird die Fläche in Teilen einer Versiegelung zugeführt, was ein Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt. Dieser Belang ist im zu erstellenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der den Eingriff sowie den notwendigen Ausgleich und den Ersatz darstellt und bilanziert, zu behandeln. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes realisiert werden.

5.2.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Bereichen, die durch ein extremes Hochwasser (HQ extrem) betroffen sind.

Es befindet sich im Bereich der Schutzzzone IIIB des geplanten Wasserschutzgebietes Dimerzheim ab dem Jahr 2050.

Das Plangebiet befindet sich in einer durch den Braunkohletagebau beeinflussten Landschaft, die aufgrund von Sümpfungsmaßnahmen von einer Grundwasserabsenkung betroffen ist. Nach Abschluss des Braunkohleabbaus ist mit einem Grundwasseranstieg zu rechnen.

Darüber hinaus haben Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen vielerorts in den letzten Jahren zu erheblichen Überflutungen geführt. Überflutungen infolge von Starkregenereignissen können folgende Ursachen haben: Hochwasser in einem Gewässer, Überlastung der Kanalisation, Sturzfluten, die sich aufgrund massiver Niederschläge auf der Geländeoberfläche bilden. Die Starkregenkarte NRW zeigt zumindest teilweise eine Betroffenheit des Plangebietes. Bei den geplanten Bauvorhaben ist auszuschließen, dass Gefährdungen durch Überflutungen sowohl für im Umfeld bestehende Baukörper als auch für die geplanten Baukörper selbst entstehen.

Im Hinblick auf die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist § 51 a Landeswassergesetz NRW zu berücksichtigen.

5.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet gehört zum Klimabereich der Niederrheinischen Bucht. Es ist gekennzeichnet durch ein maritim getöntes, relativ warmes Tieflagenklima mit warmen Sommern (Julimittel ca. 19°C) und milden Wintern (Januarmittel ca. 3°C) (Datengrundlage Jahre 1991-2010). Der Jahresniederschlag beträgt im Mittel um die 650 mm. Die geringe mittlere Windstärke (Hauptwindrichtung West-Südwest) von 3-4 m/s (Datengrundlage 1981-2000) tragen zum milden Klima bei.

Das Plangebiet stellt aktuell eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Klimaökologisch wirksame Elemente im Plangebiet sind mit seiner landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Kaltluftentstehung üblicherweise vorhanden. Größere Grünstrukturen, die Voraussetzungen als Klimatop erfüllen, befinden sich im nahen Umfeld des Plangebiets mit dem weiter südlich liegenden Waldbestand und dem darin befindlichen Bachverlauf. In geringerem Maße finden sich mit der wegebegleitenden Bepflanzung im Norden und der Kleingartenanlage, sowie dem Bolzplatz westlich des Plangebietes

weitere Grünflächen im Umfeld. Diese klimarelevanten Strukturen werden durch die Planung jedoch nicht direkt beeinträchtigt.

5.2.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend durch eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche gekennzeichnet darüber hinaus finden sich in einem nördlichen Teilbereich teils dichte wegebegleitende Strauch- bzw. Grünstrukturen, die für den Natur-, Arten-, Biotop- und Klimaschutz ggf. relevant sein könnten.

Das Vorkommen und eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden daher die Belange des Artenschutzes gemäß §44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersucht und bewertet. Es ist zu prüfen, ob eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu erwarten ist (Stufe I: Vorprüfung) und ob ggf. weiterführende Untersuchungen oder Betrachtungen (Stufe II: Vertiefende Prüfung) notwendig sind. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des §44 Abs.1 BNatSchG stellen zwingend zu beachtende gesetzliche Verbote dar, die nicht der Abwägung des §1 Abs.7 BauGB zugänglich sind. Die Durchführung einer Artenschutzprüfung ist bereits beauftragt.

Großflächige Glaselemente und Beleuchtung von Gebäuden können zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führen (Vogelschlag). Daher sind Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen durch künstliche, nächtliche Beleuchtung notwendig, um Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nrn. 1-3 BNatSchG (Zugriffsverbote) zu vermeiden.

5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und schützenswerte Strukturen, wie der geschützte Landschaftsbestandteil im Süden entlang der K44 liegen außerhalb und in einiger Entfernung zum Plangebiet und bleiben von der Planung unberührt.

Der östliche Grundstücksteil ist in seiner Bebauung und Körnigkeit geprägt durch die Fortsetzung des Wohngebietes in der Nelly-Sachs-Straße. Die dort bestehenden Gebäudestrukturen in Form und Höhe werden entlang der Fortführung der Erschließung in Richtung Westen auf natürliche Weise übernommen und fortgesetzt. Der westliche

Grundstücksteil reagiert als Antwort auf die Campusgebäude mit großformatigen Gebäudestrukturen, die sich im Norden in ihrer Körnigkeit deutlich reduzieren und einen fließenden Übergang zur existierenden nördlichen Wohnbebauung herstellen.

5.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es bestehen derzeit keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet. Es wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen verwiesen und darum gebeten sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen-Wollersheim unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.