

Niederschrift der Bürgerversammlung

zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung am 22.01.2013

Beginn: 19 Uhr

Ende: 20 Uhr

Darlegung und Anhörung gemäß §3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Thema der Veranstaltung:

Vorstellung der Vorentwurfsplanung der Stadt Erfstadt für den Bereich Erper Straße

2. Ort der Veranstaltung:

Erfstadt-Lechenich, Theodor-Heuss-Hauptschule

3. Veranstalter: Stadt Erfstadt, vertreten durch

Herrn Wirtz, Stadtbaudirektor

Externe:

Frau Neumann, Stadtplanung Zimmermann GmbH
Herr Zimmermann, Stadtplanung Zimmermann GmbH,

4. Veranstaltungsteilnehmer:

Ca. 30 Bürger, Herr Ortsbürgermeister Oberhofer sowie Vertreter der Stadtratsfraktionen

5. Veranstaltungsablauf:

Herr Wirtz begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Bürgerversammlung. Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB ist es u. a. in einem möglichst frühen Verfahrensstadium die beabsichtigten Planungen mit den Bürgern zu erörtern.

Herr Wirtz erläutert das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Am 29.03.2011 hatte der Rat der Stadt Erfstadt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Bebauung und zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Lechenich zu schaffen. In diesem Zusammenhang war auch die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Plangebiet diskutiert worden. In seiner Sitzung am 18.09.2012 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, den Bebauungsplan Nr. 163 mit dem Ziel der Realisierung einer Mehrfamilienhausbebauung nebst Ergänzungsnutzungen fortzuführen.

Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Fragen und Anregungen werden in einem Protokoll zusammengefasst, das ab dem 29.01.2013 für 1 Woche im Planungsamt ausliegt. Während dieser Zeit können auch Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift im Planungsamt abgegeben werden. Anschließend wird der Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet, zu dem während dem nächsten Verfahrensschritt, der einmonatigen öffentlichen Auslegung, wiederum Stellung genommen werden kann. Über die in der Offenlage

eingehenden Stellungnahmen entscheidet der Rat der Stadt Erfstadt abschließend und beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

Herr Zimmermann stellt anhand einer Präsentation das Plangebiet und das städtebauliche Planungskonzept vor. Das Betriebsgeschehen innerhalb des Plangebietes wurde aufgegeben. Die ursprüngliche Planung eines Vollsortimenters soll nicht weiter verfolgt werden. Durch die Eigentümerin der Flächen wurde eine neue Konzeption geprüft, die eine Wohnbebauung vorsieht. Zur Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll das Bebauungsplanverfahren geändert weiter geführt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in hufeisenförmiger Bebauung vor. Das Konzept zeigt dabei nicht das geplante Gebäude, sondern die möglichen überbaubaren Grundstücksflächen. Neben einer Wohnnutzung sollen im Erdgeschoss auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen wie z.B. Kiosk, Bäcker, Versicherungsagentur o. ä. zulässig sein. Auch altengerechte Wohnungen oder alternative Wohnformen sind hier denkbar.

Entlang der Erper Straße und der Straße In der Komm sind dabei drei Vollgeschosse geplant, im rückwärtigen Bereich zwei Geschosse. Zur Erschließung des Plangebietes ist sowohl von der Straße In der Komm als auch von der Erper Straße aus eine Ein- und/oder Ausfahrt in eine Tiefgarage unter der geplanten Wohnbebauung vorgesehen. Hier können die erforderlichen Stellplätze sowie die Besucherstellplätze untergebracht werden.

Herr Wirtz bittet um Wortmeldungen und eröffnet die Diskussion.

6. Bedenken, Anregungen , Diskussionsbeiträge

6.1. Welche Dachformen sind geplant?

Herr Zimmermann erläutert, dass momentan eine dreigeschossige Bebauung mit Flachdach bzw. flach geneigten Dach geplant sei.

6.2. Ist entlang der Straße „In der Komm“ eine zweigeschossige Bebauung geplant?

Herr Wirtz erläutert, dass die derzeitige Planung entlang „In der Komm“ zwei Geschosse, entlang der Erper Straße drei Geschosse vorsehe, dass es hier aber auch verschiedene Varianten zur Fragestellung gäbe, wo die Dreigeschossigkeit ende und wo die Zweigeschossigkeit anfangen. Er erläutert den Vollgeschossbegriff der Bauordnung und weist darauf hin, dass bei der Festsetzung einer Dreigeschossigkeit im Bebauungsplan ein weiteres Nicht-Vollgeschoss in Form eines Staffelgeschosses oder Dachgeschosses zulässig wäre.

6.3. Ein Bürger weist darauf hin, dass in der Umgebung überwiegend Einfamilienhäuser mit 1-2 Geschossen stünden. Eine Zweieinhalb-Geschossigkeit hält er für das äußerste an diesem Standort.

Herr Zimmermann weist darauf hin, dass an diesem Standort durchaus andere Entwicklungen vorstellbar sind. Er verweist auf die Darstellung im Flächennutzungsplan, der hier ein Mischgebiet ausweist. Dies könne ein Indiz dafür sein, dass die Stadt sich hier auch höhere Dichten vorstellen könne. Des Weiteren finden sich vergleichbare Firsthöhen im Umfeld.

Herr Wirtz ergänzt, dass differenziert werden müsse zwischen der Bebauung entlang der Erper Straße und der Bebauung zur bestehenden Wohnbebauung hin.

- 6.4. Warum ist ein geschlossener Riegel geplant? Das Gebäude sollte versetzt und/oder gegliedert werden, um die Bebauung aufzulockern.**

Herr Zimmermann hält den Einwand für berechtigt, der Baukörper sollte gegliedert werden. Allerdings ist aus Verkehrslärmschutzgründen eine Riegelbebauung entlang der Erper Straße empfehlenswert, um ruhige Freiräume im dahinter liegenden Bereich zu erhalten.

- 6.5. Reichen die Stellplätze in der Tiefgarage aus? Wurden Besucherstellplätze eingeplant?**

Herr Wirtz erläutert, dass bauordnungsrechtlich 1 Stellplatz je Wohneinheit erforderlich sei. Zusätzlich sollten 0,5 Stellplätze je WE für Besucher eingeplant werden.

- 6.6. Ist geplant, dass Besucher auf der Straße „In der Komm“ parken, die schon jetzt zugeparkt ist?**

Herr Wirtz sagt eine Prüfung der Situation zu. Er weist jedoch auch darauf hin, dass jede öffentliche Straße von jedem beparkt werden darf.

- 6.7. Wie viele Wohnungen sind konkret geplant und wie viele Stellplätze?**

Herr Zimmermann erläutert, dass dies noch nicht bekannt sei. Es ist aber davon auszugehen, dass hier überwiegend größere Wohnungen geschaffen werden.

- 6.8. Ein Bürger möchte wissen, ob im Bebauungsplan vorgeschrieben werden könne, dass der Nachweis von 2 Stellplätzen je Wohneinheit zu erbringen sei.**

Herr Zimmermann verneint dies. Es gebe gemäß § 9 BauGB keine Regelungsmöglichkeit. Andererseits läge es im Interesse des künftigen Bauherrn, einen höheren Stellplatzanteil als baurechtlich gefordert einzuplanen.

- 6.9. Wird eine Zufahrt zur geplanten Tiefgarage vom „Kellergraben“ aus möglich?**

Herr Zimmermann verneint dies.

- 6.10. Es wird eine reduzierte Geschossigkeit angeregt. Drei Geschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses würden das Ortsbild sprengen.**

Herr Wirtz nimmt die Anregung zur Kenntnis.

- 6.11. Eine Bürgerin berichtet von einem Stau im Kellergraben.**

Herr Wirtz nimmt die Aussage zur Kenntnis.

- 6.12. Wo sind die Besucherstellplätze geplant?**

Herr Wirtz hält Besucherstellplätze entlang der Erper Straße auf dem Grundstück für vorstellbar.

mit einer Zu- und einer Ausfahrt. Die Zu- und Ausfahrt könnte gleichzeitig zu einer Gliederung des Baukörpers genutzt werden.

- 6.13. Ein Bürger regt an, die geplante Tiefgarage ausschließlich von der Erper Straße aus zu erschließen.**

Herr Wirtz nimmt die Anregung zur Kenntnis.

- 6.14. Ein Bürger berichtet, dass die Straße „In der Komm“ zu eng sei, da diese beidseitig zugeparkt werde.**

Herr Wirtz sagt zu, dieses vor Ort zu überprüfen. Ggf. müssten Parkverbotschilder aufgestellt werden. Herr Zimmermann ergänzt, dass der Straßenquerschnitt augenscheinlich ausreichend auch für den Begegnungsfall dimensioniert sei.

- 6.15. Die Parkplatzfrage ist das Hauptproblem. Eine Reduzierung der Geschossigkeiten auf II würde auch die Parksituation entschärfen.**

Herr Wirtz nimmt die Anregung zur Kenntnis.

- 6.16. Ein Bürger stört sich an der Massivität des Vorhabens.**

Herr Wirtz nimmt die Anregung zur Kenntnis und verweist darauf, dass hier lediglich die überbaubaren Flächen dargestellt sind.

- 6.17. Als Positivbeispiel für eine aufgelockerte mehrgeschossige Bebauung wird Jaques Weindepot genannt.**

Herr Wirtz nimmt die Anregung zur Kenntnis und sagt zu, dies im weiteren Verfahren zu prüfen.

- 6.18. Es wird die ausschließliche Zufahrt zur TG über die Erper Straße angeregt. Ein Parkverbot auf der Straße „In der Komm“ würde den Parkdruck nur verschieben.**

Herr Wirtz nimmt die Anregung zur Kenntnis.

- 6.19. Sind ausschließlich Mietwohnungen geplant?**

Herr Zimmermann erläutert, dass dies noch nicht bekannt sei.

- 6.20. Ein Bürger fragt nach dem Zeitraum der Umsetzung und nach dem Investor.**

Herr Zimmermann erläutert, dass dies noch nicht bekannt sei.

- 6.21. N.N. bekräftigt, dass er mit einer zweigeschossigen, aufgelockerten Bebauung keine Probleme hätte.**

Herr Wirtz nimmt die Anregung zur Kenntnis.

6.22. Wann sind überarbeitete Pläne einsehbar?

Herr Wirtz erläutert, dass der nächste Schritt die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs sei, der die Rahmenbedingungen für die Bebauung festsetzt. Dieser Rechtsplan-Entwurf wird dann einen Monat öffentlich ausgelegt, so dass nochmals Anregungen zur Planung vorgebracht werden können. Der Stadtrat entscheidet letztendlich über die eingegangenen Stellungnahmen.

6.23.

Herr Ortsbürgermeister **Oberhofer** fasst aus seiner Sicht zusammen:

- Parkprobleme In der Komm: wird geprüft, ggf. müssen Schilder aufgestellt werden
- Lidl-Parkplatz: aus Sicherheitsgründen nicht mehr für die Öffentlichkeit nutzbar
- Geschossigkeiten werden geprüft, die Bebauung aufgelockert/gegliedert, nicht so massive Bebauung; Anordnung Baukörper
- Besucherstellplätze werden eingeplant
- Generell hält er es für begrüßenswert, hier Wohnungen zu errichten

Herr **Wirtz** äußert den Eindruck, dass ein Konsens gefunden werden kann. Er erläutert, dass alle Kritikpunkte und Anregungen aufgenommen werden. Letztendlich entscheide die Politik. Die Rahmenbedingungen für den B-Plan werden im Weiteren festgesteckt.

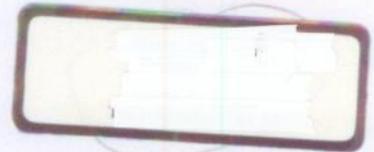
Herr **Wirtz** fasst die Hauptanregungen zusammen:

- Geschossigkeit
- Form des Baukörpers
- Massivität / Gliederung des Baukörpers
- Stellplätze

7. Veranstaltungsschluss

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt Herr Wirtz um 20:00 Uhr diesen Teil der Veranstaltung mit dem Hinweis, dass die Nacherörterungsfrist für diese Veranstaltung am 29.01.2013 beginne. Eingaben können auch schriftlich eingereicht werden. Herr Wirtz bedankt sich bei den Anwesenden für die Teilnahme, danach haben die Interessierten die Möglichkeit, in Einzelgesprächen mit den Vertretern der Verwaltung weitere Fragen zu erörtern und Auskünfte zu erhalten.

2.d.A.



29.1.2013

Zum Posteingang

Stadt Erfstadt
Planungsamt
Herrn Wirtz
Holzdamm 10
50374 Erfstadt

Erper Str., Bürgerversammlung

BM	4	13/01/03	14	32	81
10					66
14		31 JAN 2013			63
					6
20	32	40	43	44	51 611

Handwritten: 6/17

Sehr geehrer Herr Wirtz,

die von Ihnen dargestellten Pläne , sowie Erklärungen in der Bürgerversammlung, finden unsere Zustimmung. Die teilweise vorgebrachten Bedenken gegen eine 3-geschossige Bebauung können wir in der Erper Str. nicht teilen, zumal auch bei uns in der Herriger Str. 3-geschossige Wohngebäude zügl. Dach entstanden sind, die nicht störend, sondern in unseren Augen straßenraumfassend sind. Wir befürworten die Bebauung in diesem Bereich.

Mit freundlichen Grüßen *Stu. 1*



2. d. f. 3P Sicherheit
Lorenz von.

50374 Erfstadt, den 28.01.2013

An den Bürgermeister
der Stadt Erfstadt
Holzdamm 10

50374 Erfstadt

BM	4	370	105	104	82	81
10	STADT ERFSTADT DER BÜRGERMEISTER-					65
14	29 JAN. 2013					63
	EINGANG BÜRO BÜRGERMEISTER					61
20	32	40	43	44	51	611

WF

Bebauung Planvorstellung Erper Str./In der Komm, Erfstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgeschlagene Bebauung während der Bürgerversammlung vom 22.01.2013 findet ausdrücklich meine Zustimmung. Es ergibt sich nun endlich die Möglichkeit, die brachliegende Fläche in ein vernünftiges planerisches Konzept zu fassen und den Ortseingang, zu mindestens auf der Erper Str., ein Gesicht zu geben. Ich befürworte die Anstrengung in dieser Plandarstellung ausdrücklich.

Mit freundlichen Grüßen

Stu. 2

2.d.A.

50374 Erfstadt, den 25.01.2013

Stadt Erfstadt
Planungsamtleiter
Herrn Wirtz
Holzdamm 10

50374 Erfstadt

BM	4	370	105	104	82	81
10	STADT ERFTSTADT					65
14	29 JAN. 2013					63
	EINGANG BÜRO BÜRGERMEISTER					61
20	32	40	43	44	51	611

30.1.

Bebauungsplan Erper Str., Erfstadt

Sehr geehrter Herr Wirtz,
sehr geehrte Damen und Herren,

in Ergänzung zur Bürgerversammlung vom vergangenen Dienstag möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich als unmittelbarer angrenzender Nachbar von dem Bebauungsplan betroffen bin. Die dort vorgestellte Bebauung, in den dargestellten Ausmaßen, wird von mir ausdrücklich befürwortet. Sie bietet nicht nur endlich die Möglichkeit, den optischen Schandfleck entlang der Erper Str. zu beseitigen, sondern bildet auch nach meinem Verständnis, einen ordentlichen Eingangsbereich für den Ort. Eine 3-geschossige Bebauung, mit Übergang zur 2-geschossigen Bebauung im Bereich In der Komm, schafft endlich einen Straßenraum mit Charakter und schirmt alle dahinterliegenden Grundstücke schalltechnisch ab. Die Auflockerung des gesamten Straßenzuges in 2 oder 3 Gebäuden, mit entsprechenden Zwischenabständen, wäre hier sicherlich wünschenswert.

Mit freundlichen Grüßen

Stu 3

