

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 61.21-20/189

öffentlich

V 105/2017

Amt: - 61 -

BeschlAusf.: - - 61 - -

Datum: 16.02.2017

			gez. Erner, Bürger- meister	Die Beratungsfolge wurde aufgrund eines Vertagungs- beschlusses durch das Rats- büro ergänzt.
Kämmerer	Dezernat 4	Dezernat 6	BM	
gez. Seyfried				
Amtsleiter	RPA			

Beratungsfolge

Termin

Bemerkungen

Ausschuss für Stadtentwicklung und
Wirtschaftsförderung

14.03.2017

beschließend

Betrifft: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 189, E-Friesheim, Weilerswister Straße Nord
Aufstellungsbeschluss**

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten in €:	Erträge in €:	Kostenträger:	Sachkonto:
Folgekosten in €:	Mittel stehen zur Verfügung: ☐ Ja ☐ Nein	Jahr der Mittelbereitstellung:	
Nur auszufüllen, wenn Kostenträger Eigenbetrieb (Immobilien, Straßen, Stadtwerke)			
Wird der Kernhaushalt belastet: ☐ Ja ☐ Nein	Höhe Belastung Kernhaushalt:	Folgekosten Kernhaushalt:	

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den

Beschlussentwurf:

I. Gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung wird beschlossen, für das im Anlageplan gekennzeichnete Gebiet einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 189, E.- Friesheim, Weilerswister Straße Nord. Der Anlageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

II. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzeptes die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung nahm am 27.09.2016 (Vorlage 466/2016) die vom Projektentwickler präsentierten Entwürfe für das Wohnbauprojekt an der Weißen Burg zustimmend zur Kenntnis. Da für das Plangebiet ein konkreter Vorhabenbezug vorhanden ist, soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch aufgestellt werden. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 189, E. – Friesheim, Weilerswister Straße - Nord soll nun die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung einer Wohnbebauung geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt in der Friesheimer Ortsmitte nördlich der seit Jahren leerstehenden Weißen Burg und umfasst eine Fläche von ca. 7.800 m² (siehe Anlageplan). Das Gebiet und die Weiße Burg an der Weilerswister Straße wurden von einem Projektentwickler erworben. Es wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet in dem ein detaillierter Plan für die einzelnen Bauphasen ersichtlich ist. Die Realisierung der nördlichen Wohnbebauung ermöglicht die Finanzierung der denkmalgerechten Sanierung der Weißen Burg, die in einem zweiten parallel laufenden Verfahren ermöglicht werden soll (VBP 190). Ferner wird durch ein Durchführungsvertrag der Investor verpflichtet, die Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist zu veranlassen und die gesamten Kosten der Planung und Erschließung zu tragen.

Bei der Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens haben sich für das Plangebiet sehr differenzierte Restriktionen ergeben, sodass zwei separate Bebauungspläne für das Plangebiet aufgestellt werden sollen (siehe V108/2017). Archäologische Grabungen werden derzeit auf der nördlichen Fläche veranlasst um erkennbaren Senken eines alten wasserführenden Grabenrechteckes, welches auf der Liste der Bodendenkmäler verzeichnet ist zu begutachten. Weitere Einschränkungen und denkmalrechtliche Bedenken werden in einem vorgeschalteten Scoping Termin erörtert und der Inhalt und Umfang der Umweltverträglichkeitsprüfung werden mit den zuständigen Fachämtern und Behörden besprochen. Das Bauprojekt liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets. Zum Rotbach hin wird ein ausreichend großer Abstand eingehalten, der Fußweg bleibt erhalten.

Für die Flächen im nördlichen Plangebiet ist die Errichtung von Wohnbebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen vorgesehen, bei der die Gebäude so angeordnet werden sollen, dass sie eine Hofanlage bilden und in der Mitte ein Spielplatz angelegt werden kann. Stellplätze werden durch eine Tiefgarage geschaffen werden, wenn keine Bodendenkmäler davon betroffen sind.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erftstadt ist der Bereich als „Fläche für Landwirtschaft“ überlagert mit „Fläche zur Anreicherung und Aufwertung im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege“ dargestellt. Die Realisierung des Bauvorhabens erfordert deshalb die Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren (V106/ 2017).

Anlage

1. Anlageplan
2. Planungskonzept

In Vertretung

(Hallstein)