



## Öffentliche Versammlung

zum Baugebiet nördlich vom  
„Dechant-Linden-Weg“

**25. April 2017**

**Beginn 19:00 Uhr**



## HERZLICH WILLKOMMEN

Begrüßung

## zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung!

## (§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch)





## Ablauf des heutigen Abends

## Veranstaltungsübersicht

**Moderation: Dr. Daniel Zerweck**

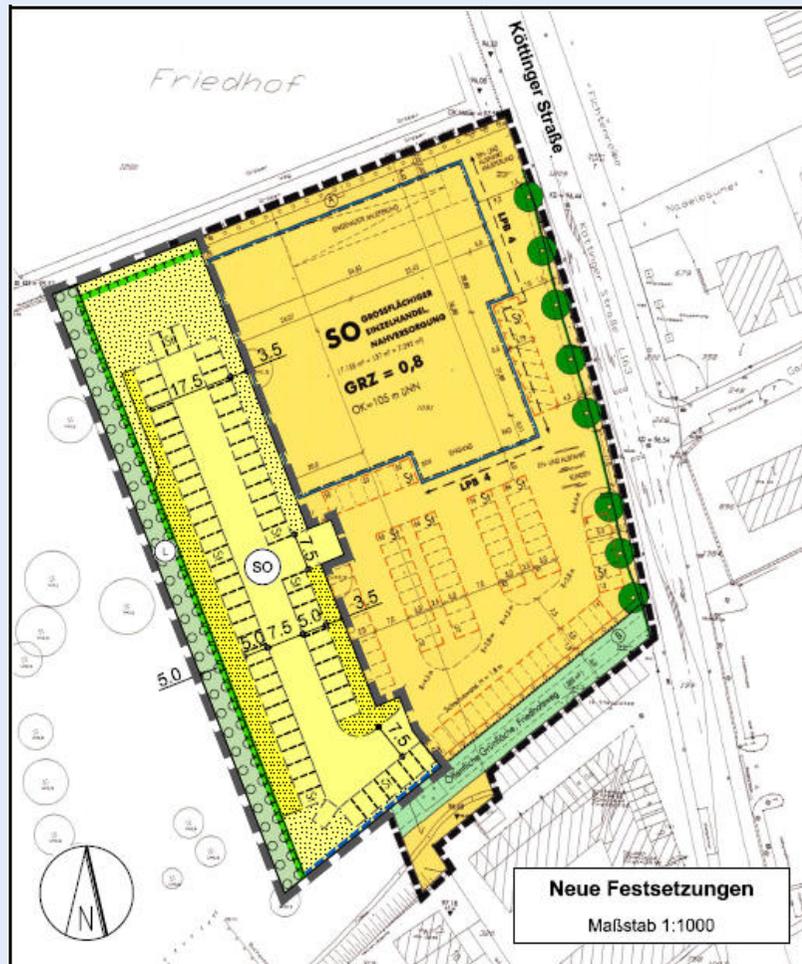
- 1. Begrüßung und Einführung**  
Frau Hallstein, Technische Beigeordnete
- 2. Vorstellung der Rahmenbedingungen**  
Frau Seyfried, Leitung des Umwelt- und Planungsamtes
- 3. Vorstellung der Planung**  
Konzeptvorstellung durch Herrn Schnuis, RaumPlan
- 4. Bauleitplanverfahren**
- 5. Umfrage**
- 6. Diskussion**
- 7. Ausblick**



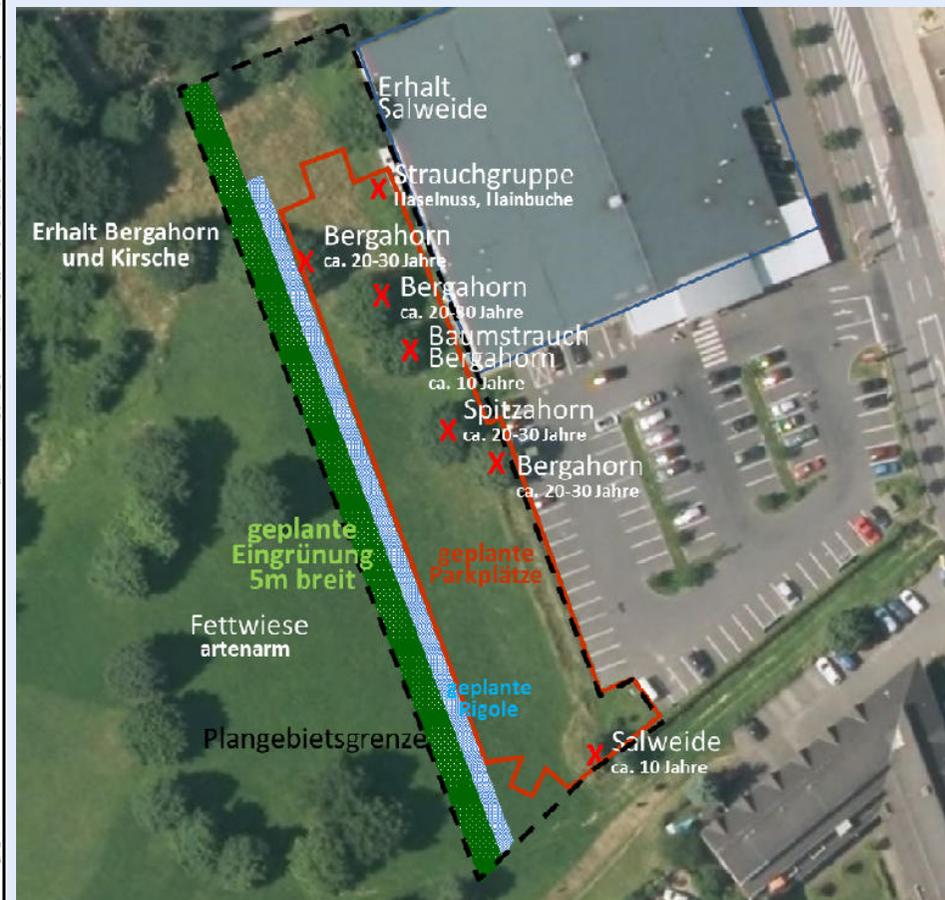
# 18. FNP-Änderung und Bebauungsplan 184

## Am 06.10.2015 in Kraft getretene 1. Vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 113

### Rewe-Stellplätze



Auszug aus dem Umweltbericht (S. 6):





## Wohnbauflächenkonzept

### Wohnbauflächen



- Wohnbauflächenkonzept für ganz Erfurt wurde beschlossen am 21.12.16.
- Liblar ist als Siedlungsschwerpunkt mit Priorität auch für neue Baugebiete zu entwickeln.
- Aufgrund seiner Bahn-Anbindung ist der Stadtteil prädestiniert für Bevölkerungszuwachs.
- Wenig Baulücken sind vorhanden.
- Innenbereichsflächen werden genutzt.
- Die Fläche nördlich vom Dechant-Linden-Weg liegt zentral und verfügt über eine gute Nahversorgung.

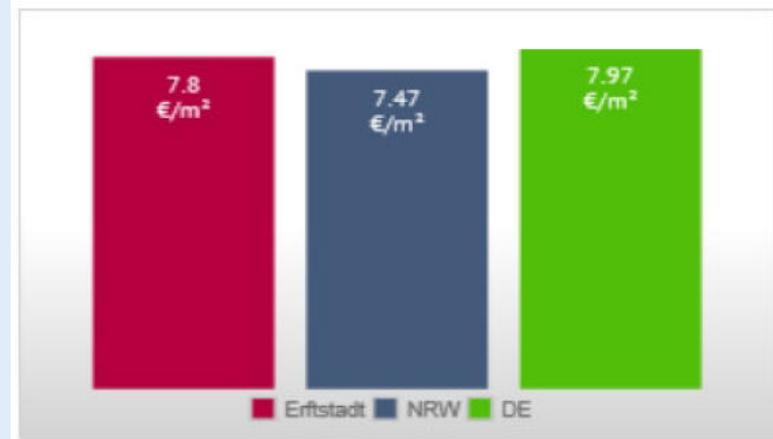


## Wohnbauflächenbedarf

## Flächenbedarf

- **Geförderter Wohnungsbau:** Der Bestand an Mietwohnungen hat sich von 2012 bis 2016 quasi halbiert von etwa 550 auf etwa 270 im Jahr 2016. Die Nachfrage blieb hingegen relativ konstant – zwischen 200 und 250 Haushalte/Jahr; Steigerungen sind zu erwarten.
- **Bedarfsentwicklung:** Für den Stadtteil Liblar liegen aktuell bei der Stadt insgesamt 136 Bewerbungen um Baugrundstücke vor.
- **Wohnbauflächenkonzept - Erftstadt insgesamt:** Bei einem angestrebten Bevölkerungszuwachs von 2,5 % bis 2040 fehlen in Erftstadt 41 ha auszuweisende Flächen.
- **Die Kaltmieten sind Ausdruck der Knappheit vom Wohnraumangebot. Sie liegen in Erftstadt im Mittel bereits höher als im NRW-Durchschnitt (Quelle der Grafik: [www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Erftstadt/5240](http://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Erftstadt/5240)):**

Mietspiegel Erftstadt





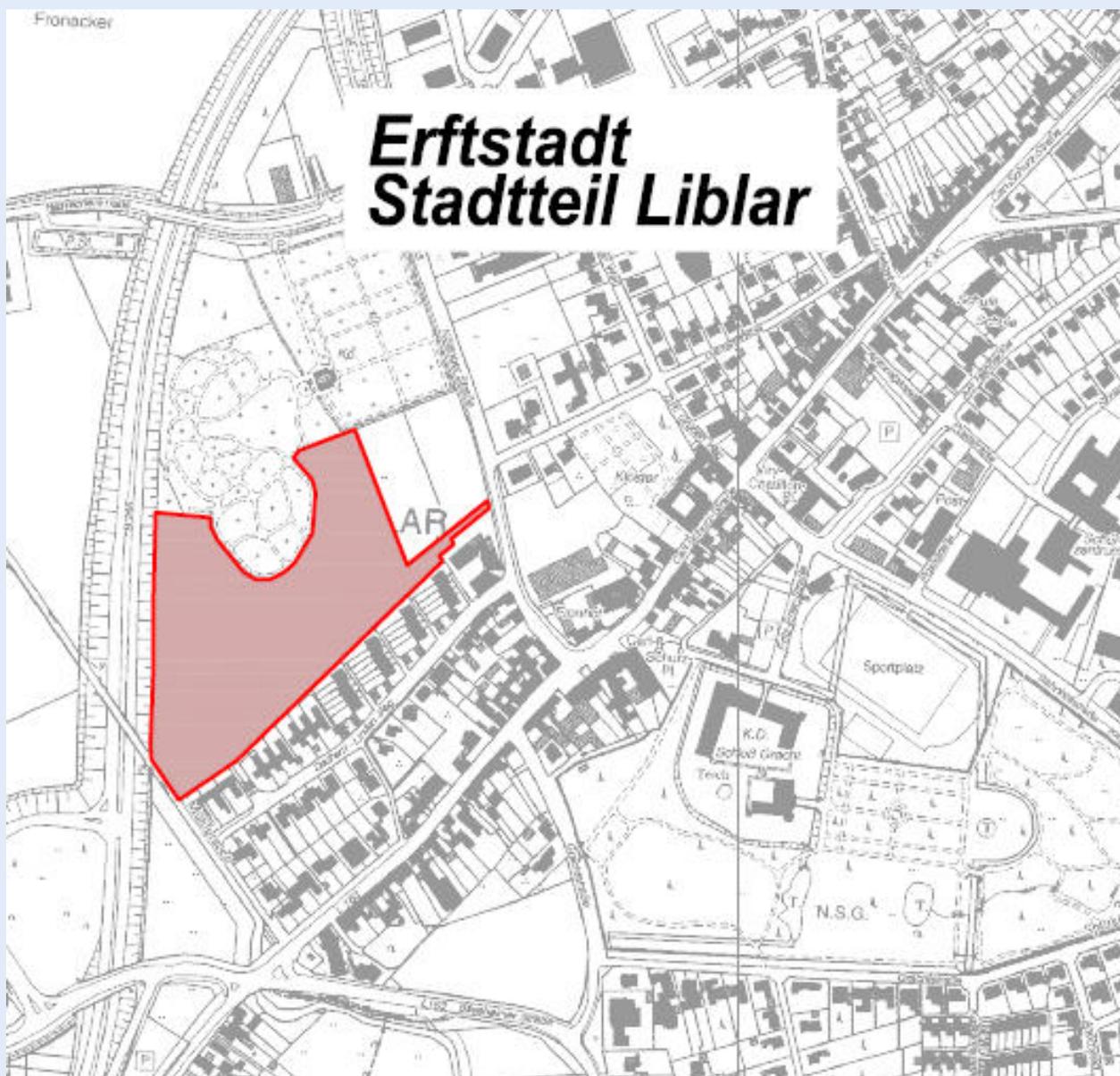
## Wohnbauflächenbedarf

## Mietpreise

Entwicklung der Kaltmieten am Beispiel einer Wohnung mit 60 qm: Auch sie liegen in Erfurt durchschnittlich höher als im NRW-Mittel (Grafiken von [www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Erfurtstadt/5240](http://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Erfurtstadt/5240)):

### Mietpreise Vergleich im Jahr 2011 - 2016

JAHR	ERFTSTADT	NORDRHEIN-WESTFALEN	DE
<b>60 m<sup>2</sup> Mietwohnung</b>			
2011	6,49 €	5,58 €	5,56 €
2012	6,49 €	5,69 €	5,69 €
2013	6,38 €	5,84 €	5,93 €
2014	7,22 €	5,94 €	6,12 €
2015	7,14 €	6,21 €	6,56 €
2016	7,89 €	6,92 €	7,34 €



## Plangebiet

Inhalt der Planung:  
Änderung des  
Flächennutzungs-  
planes und  
Aufstellung eines  
Bebauungsplanes  
für ein Wohngebiet

Ziel:  
Wohnbebauung  
mit 4 Mehrfamilien-  
häusern im  
öffentlich geförder-  
ten Wohnungsbau  
für ca. 100  
Personen;  
Ggf. ergänzende  
Bebauung mit  
Einfamilien- und  
Reihenhäusern

Flächengröße rund  
3,9 ha



### Politische Beschlusslage:

- **30.08.2016:** Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung; Auftrag an die Verwaltung, ein städtebauliches Konzept zu entwickeln und den politischen Gremien vorzulegen. Ziel: Wohnungsbau, insbesondere Entwicklung für hochwertigen, öffentlich geförderten Wohnungsbau. Prüfung ergänzender Bebauung durch Reihen-, Doppel- oder Einfamilienhäuser
- **21.12.2016:** Der Rat beschließt das Wohnbauflächenkonzept.
- **20.03.2017:** Ausschuss beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

**Politische  
Vorgaben**





# 18. FNP-Änderung und Bebauungsplan 184

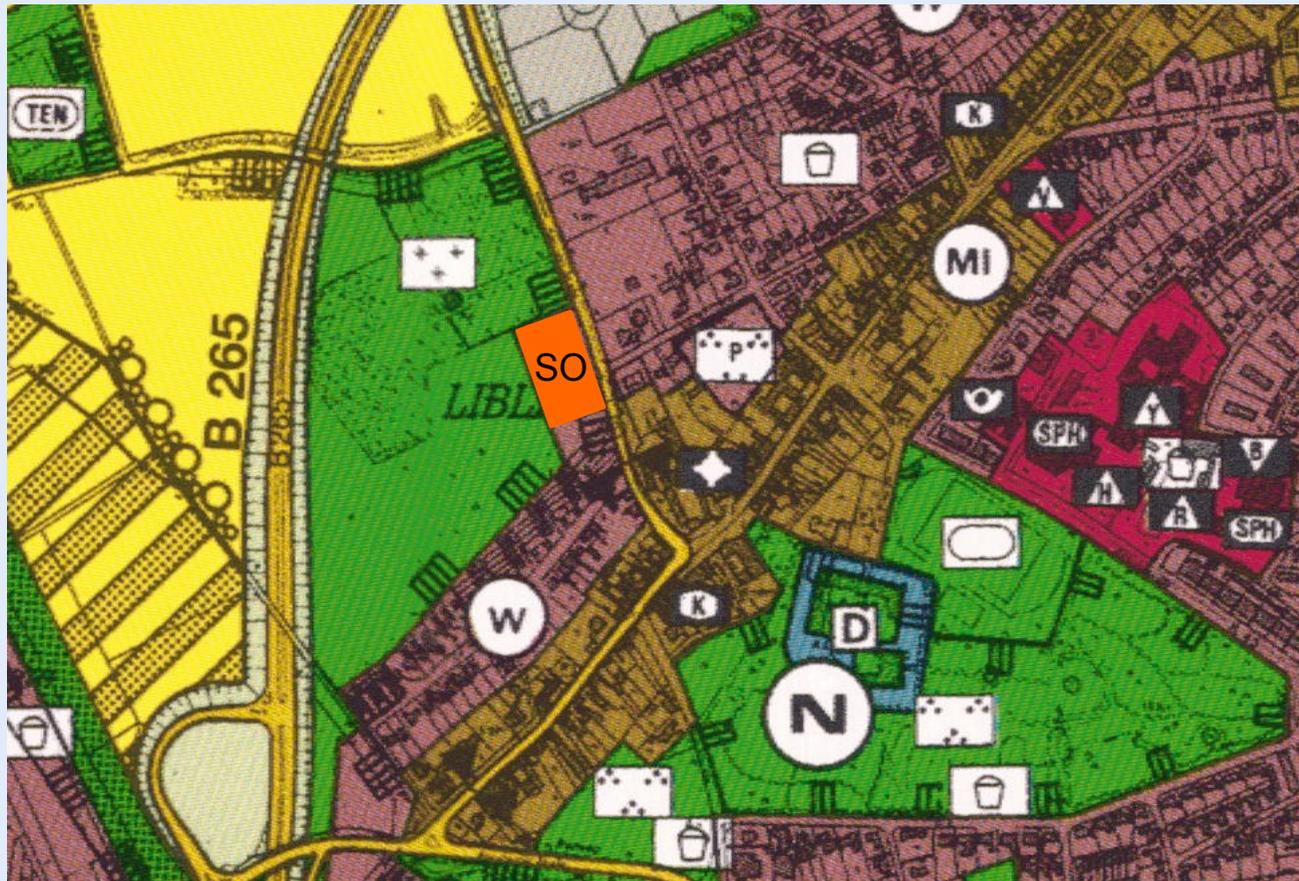


Auszug aus dem Regionalplan/Gebietsentwicklungsplan – Lage: roter Punkt



## Flächennutzungsplan: Ausgangslage

### FNP und LSG



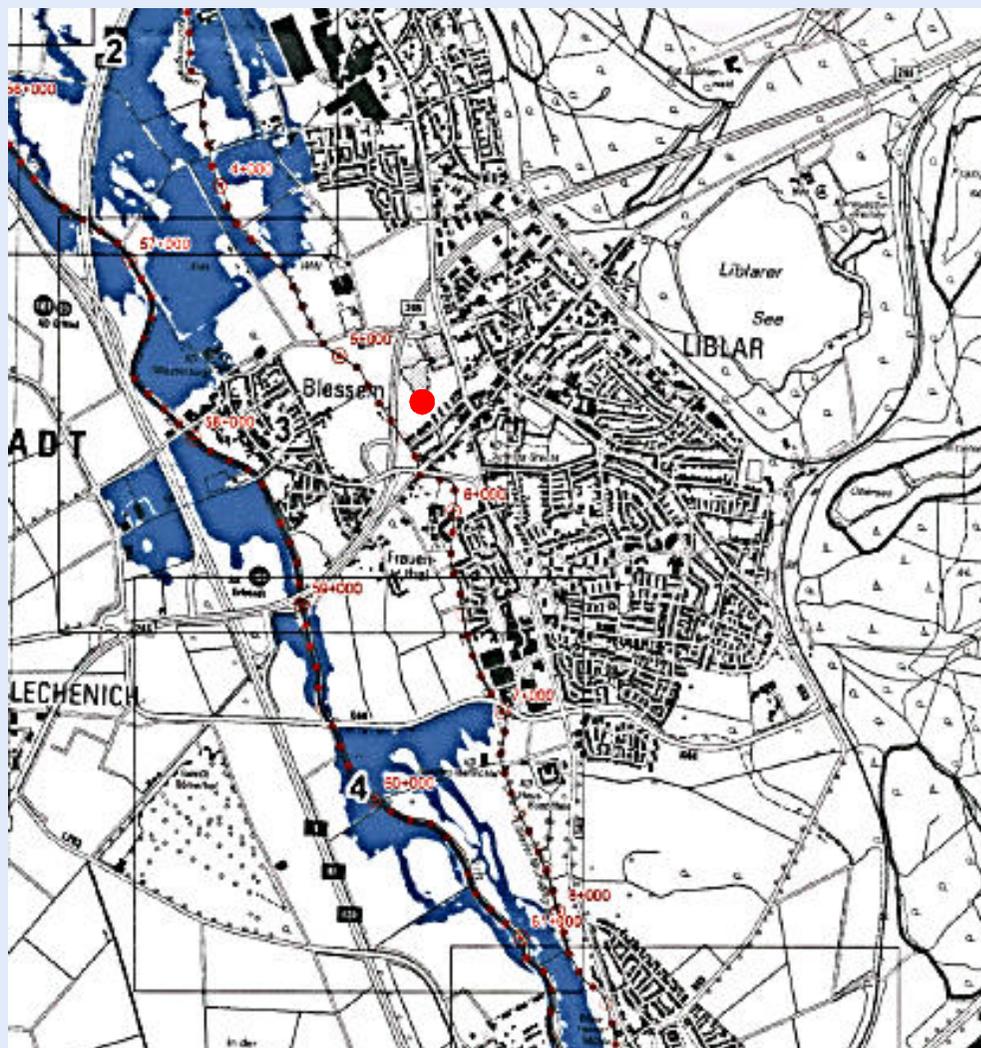
Öffentliche  
Grünfläche:  
Friedhof und  
Sondergebiet  
großflächiger  
Einzelhandel  
(nur ungefähr  
dargestellt);

Landschafts-  
schutzgebiet  
im Bereich der  
öffentlichen  
Grünfläche



## Überschwemmungsgebiete

### Hochwasserschutz



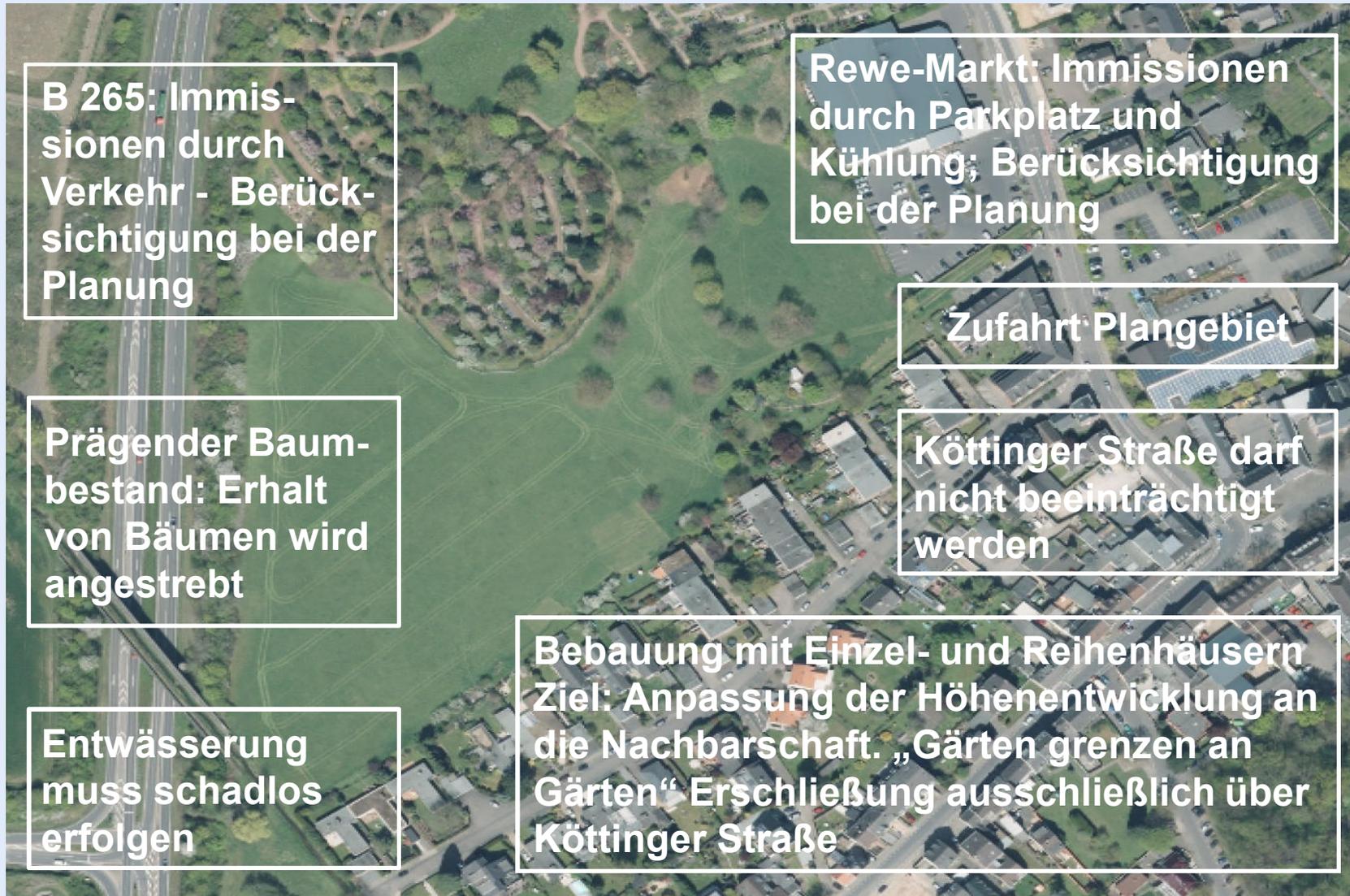
Das Überschwemmungsgebiet der Erft und des Liblarer Mühlengrabens wurde ortsüblich bekannt gemacht am 16.03.2015 samt seiner Begrenzung.

Das Plangebiet ist mit einem roten Punkt gekennzeichnet:  
**Kein Überschwemmungsgebiet.**



## Sonstige Rahmenbedingungen

Luftbild





## Verkehrsbetrachtung - vorher

Verkehr

Verkehrsklassifizierung

(Quelle: Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH, graphisch aufbereitet)

Baubeginn  
für den Kreis-  
verkehr er-  
folgt voraus-  
sichtlich Juni  
2017





### Klassifizierung

### Verkehr

#### Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs für Knoten ohne Ampel

- Angaben der Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH -

**A - mittlere Wartezeit von max. 10 Sekunden**

**B - mittlere Wartezeit von max. 20 Sekunden**

**C - mittlere Wartezeit von max. 30 Sekunden**

**D - mittlere Wartezeit von max. 45 Sekunden**

**E - mittlere Wartezeit von mehr als 45 Sekunden**

**F - Es bilden sich lange, ständig wachsende Staus mit besonders hohen Wartezeiten. [...]**

Als grundsätzliche Anforderung an die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) wird üblicherweise mindestens die Qualitätsstufe D gefordert, denn damit ist der Verkehrszustand noch als stabil einzustufen.



## Verkehrsbetrachtung - nachher

Verkehr

Verkehrsklassifizierung

(Quelle: Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH, graphisch aufbereitet)





### Fazit

### Verkehr

#### – Auszug –

Die vom geplanten Bebauungsplangebiet Nr. 184 erzeugte, zusätzliche Verkehrsbelastung hat kaum Auswirkungen auf die Verkehrsqualität der Köttinger Straße. Die Verkehrsqualität des neu entstehenden Nebenstroms zum Bebauungsplangebiet Nr. 184 selbst erreicht die Qualitätsstufe C und somit die Beste Qualitätsstufe verglichen mit den restlichen untersuchten Nebenströmen zur Köttinger Straße. Der Anschluss des Bebauungsplangebiets an die Köttinger Straße ist somit bedenkenlos möglich.

(Quelle: Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH)



# 18. FNP-Änderung und Bebauungsplan 184



## Städtebaulicher Entwurf

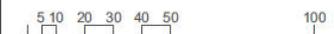
Wohnbauflächen	80,8 %	31.582 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	15,8 %	6.202 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	3,4 %	1.326 m <sup>2</sup>
Einzelhäuser (EH)		24
Doppelhaushälften (DHH)		30
Reihenhäuser (RH)		6
Σ Einfamilienhäuser (EFH)		60
Mehrfamilienhäuser (MFH) à 12 WE		4
Σ Wohneinheiten MFH		48
Σ Wohneinheiten EFH / MFH		108

### STADT ERFTSTADT

#### Liblar Dechant-Linden-Weg

#### STÄDTEBAULICHES KONZEPT

#### Variante A



Planung RaumPlan Aachen  
Datum 13. März 2017



## Städtebaulicher Entwurf



Wohnbauflächen	75,3 %	29.433 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	16,6 %	6.507 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	8,1 %	3.170 m <sup>2</sup>

Einzelhäuser (EH)	19
Doppelhaushälften (DHH)	22
Reihenhäuser (RH)	20
Σ Einfamilienhäuser (EFH)	61
Mehrfamilienhäuser (MFH) à 22 WE	3
Σ Wohneinheiten MFH	66
Σ Wohneinheiten EFH / MFH	127

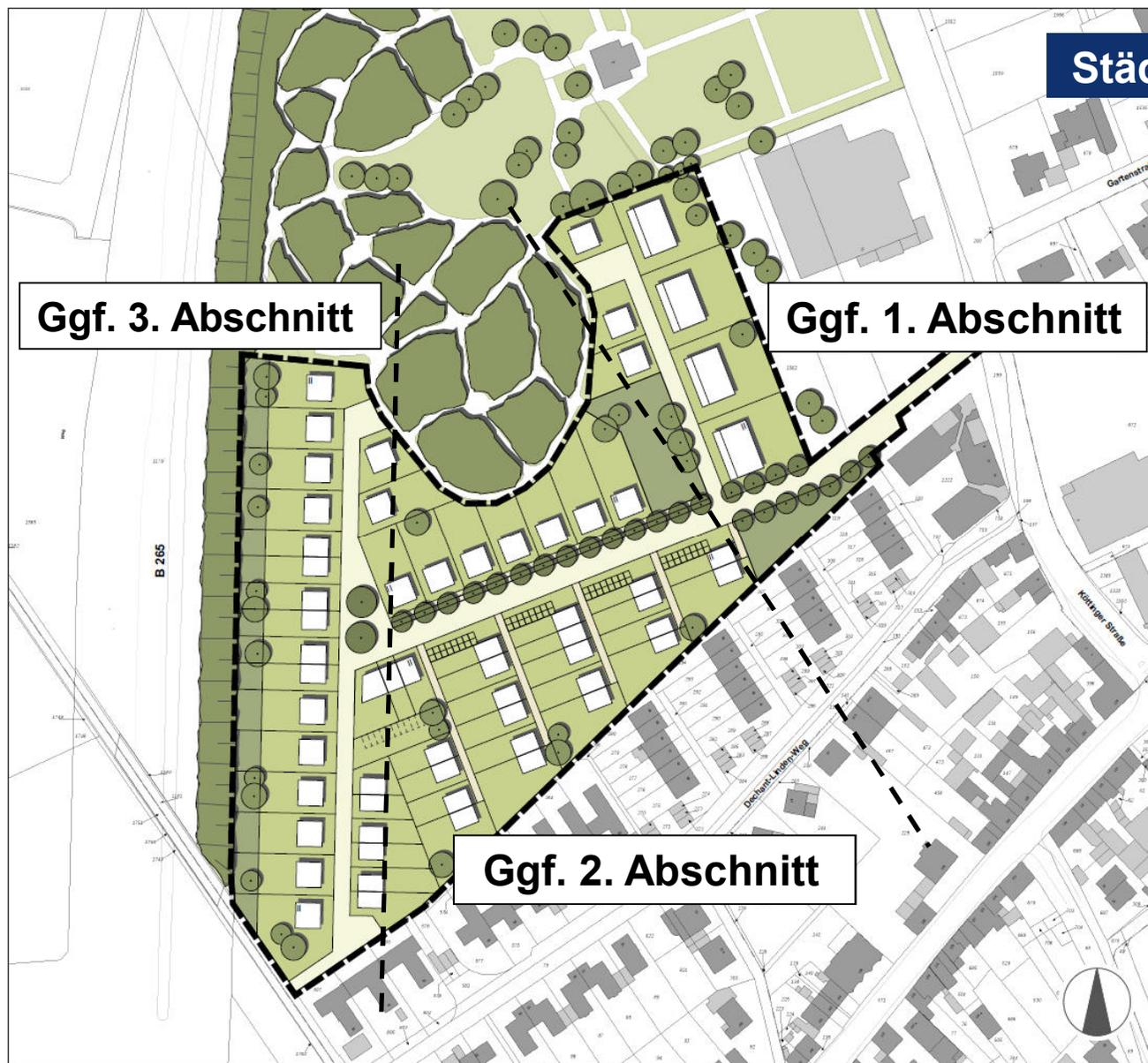
### STADT ERFTSTADT

Liblar  
Dechant-Linden-Weg

STÄDTEBAULICHES KONZEPT  
Variante B



Planung RaumPlan Aachen  
Datum 13. März 2017



## Städtebaulicher Entwurf

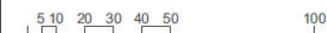
Wohnbauflächen	80,8 %	31.582 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	15,8 %	6.202 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	3,4 %	1.326 m <sup>2</sup>

Einzelhäuser (EH)	24
Doppelhaushälften (DHH)	30
Reihenhäuser (RH)	6
Σ Einfamilienhäuser (EFH)	60
Mehrfamilienhäuser (MFH) à 12 WE	4
Σ Wohneinheiten MFH	48
Σ Wohneinheiten EFH / MFH	108

### STADT ERFTSTADT

Liblar  
Dechant-Linden-Weg

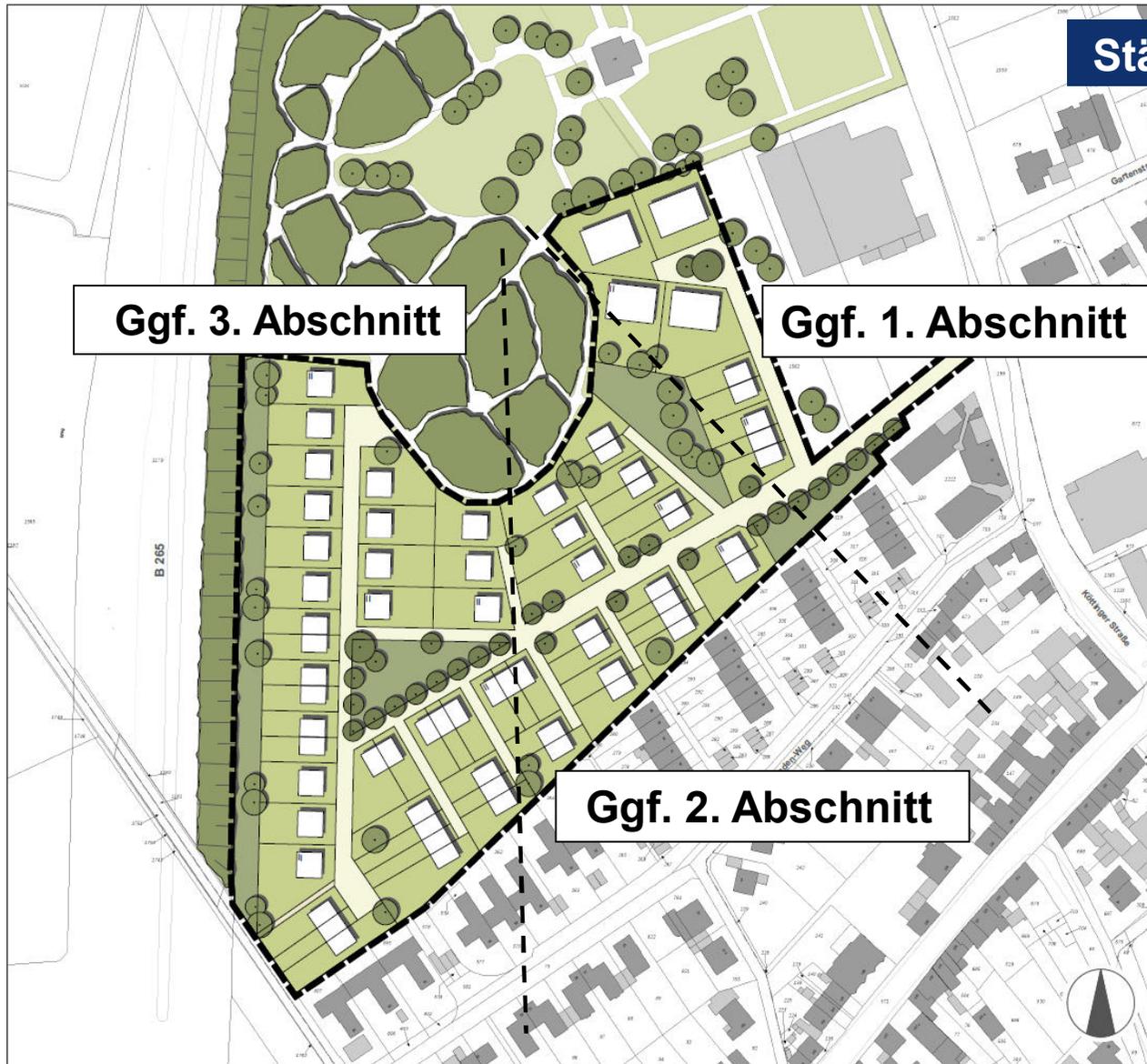
STÄDTEBAULICHES KONZEPT  
Variante A



Planung RaumPlan Aachen  
Datum 13. März 2017



## Städtebaulicher Entwurf



Wohnbauflächen	70,0 %	27.365 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	16,3 %	6.390 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	13,7 %	5.355 m <sup>2</sup>

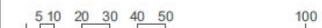
Einzelhäuser (EH)	19
Doppelhaushälften (DHH)	24
Reihenhäuser (RH)	23
Σ Einfamilienhäuser (EFH)	66
Mehrfamilienhäuser (MFH) à 12 WE	4
Σ Wohneinheiten MFH	48
Σ Wohneinheiten EFH / MFH	114

### STADT ERFTSTADT

Liblar  
Dechant-Linden-Weg

### STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Variante B



Planung RaumPlan Aachen  
Datum 13. März 2017

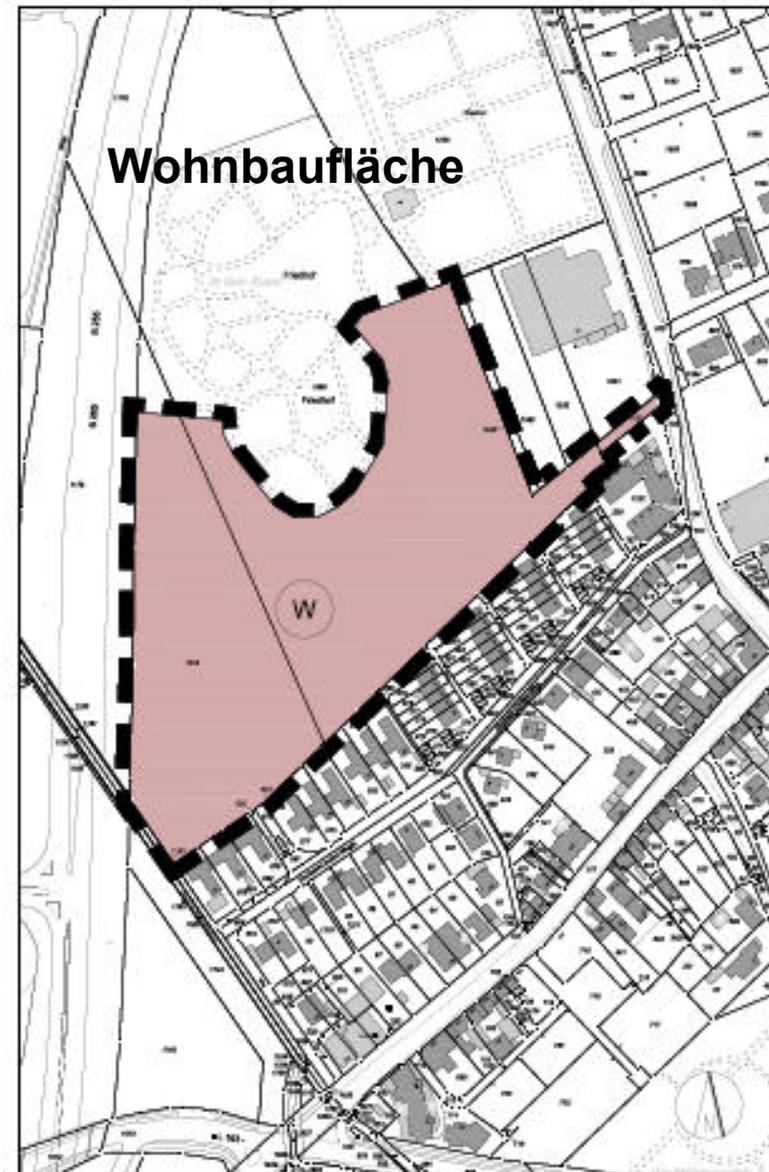


# 18. FNP-Änderung

Bisherige Darstellungen im FNP



Neue Darstellungen im FNP



**FNP**



## Bauleitplanverfahren





## Umfrage

## Was Sie bewegt



Umfrage zur Wohnbaulandentwicklung nördlich vom Dechant-Linden-Weg für die öffentliche Versammlung am 25.04.2017

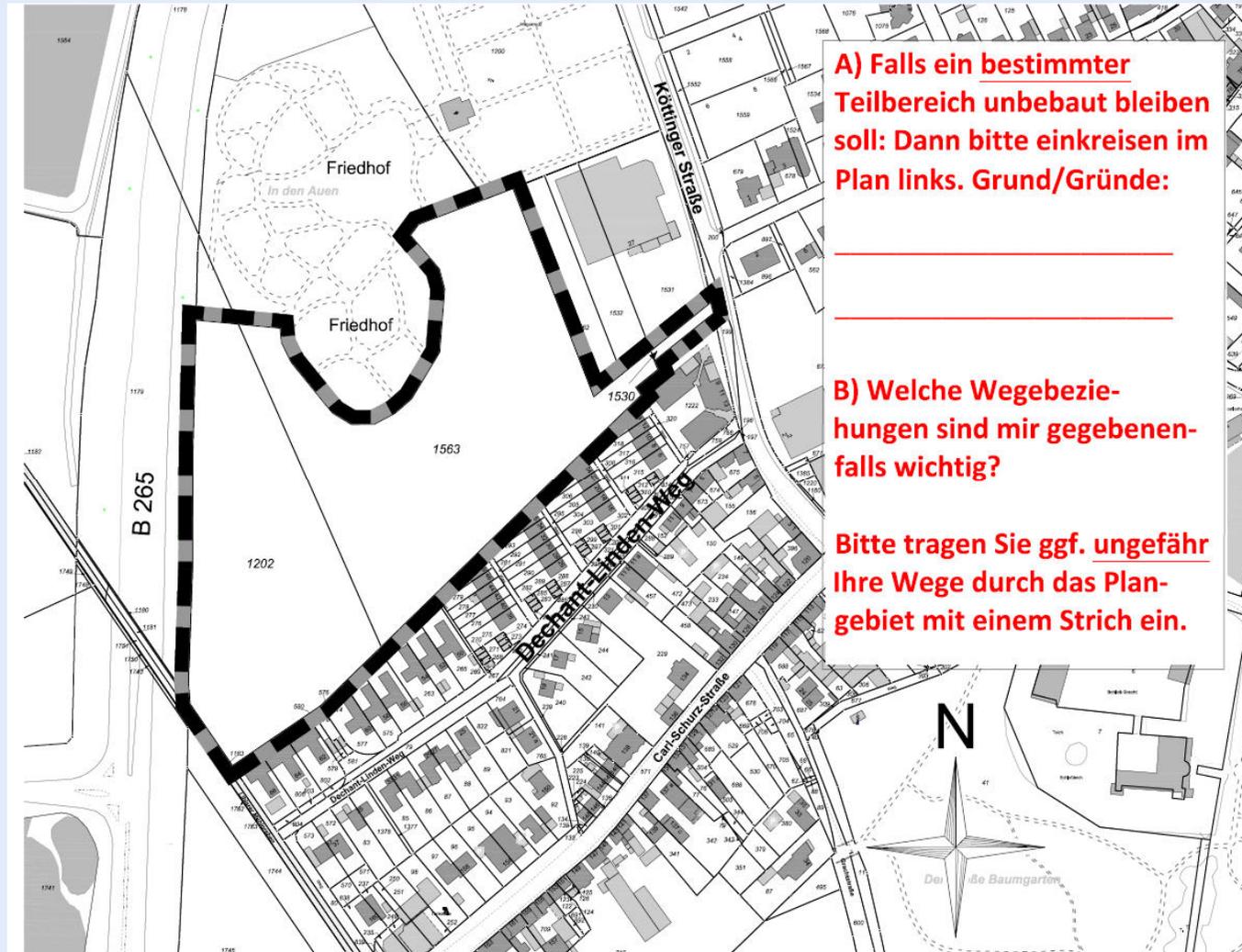
<b>1. Wie nutze ich die Fläche derzeit überwiegend?</b> (Bitte max. drei Antworten ankreuzen.)	
<input type="checkbox"/> a) Ich nutze sie normalerweise nicht.	<input type="checkbox"/> e) als Liegewiese im Sommerhalbjahr.
<input type="checkbox"/> b) zum Spazierengehen, z. B. zum Ausführen von Hunden.	<input type="checkbox"/> f) für Sport und Spiel.
<input type="checkbox"/> c) als Abkürzung des Weges.	<input type="checkbox"/> g) Sonstiges: _____
(Bitte in Druckschrift)	
<b>2. Was ist mir bei der Entwicklung der Fläche am wichtigsten?</b> (Bitte max. vier Antworten ankreuzen.)	
<input type="checkbox"/> a) Keine Verschattung meines Hauses/Gartens	<input type="checkbox"/> e) Erhaltung möglichst vieler Bäume
<input type="checkbox"/> b) Unabhängig davon keine zu hohe Bebauung	<input type="checkbox"/> f) Nicht zu viel Verkehr auf der Köttinger Straße
<input type="checkbox"/> c) Keine Lärmbelastung	<input type="checkbox"/> g) Erhaltung vom Blick ins Grüne.
<input type="checkbox"/> d) Keine Erhöhung des Überschwemmungsrisikos	<input type="checkbox"/> h) Sonstiges: _____
(Bitte in Druckschrift)	
<b>3. Wie viele Wohneinheiten (WE), d. h. Wohnungen und Einfamilienhäuser, kann ich mir insgesamt auf der Fläche vorstellen? - Nur eine Auswahl ist möglich.</b>	
<input type="checkbox"/> a) Bis etwa 40 WE	<input type="checkbox"/> c) Bis etwa 120 WE
<input type="checkbox"/> b) Bis etwa 80 WE	<input type="checkbox"/> d) Keine Meinung vorhanden
<b>4. Zur ungefähren Einordnung Ihres Wohnstandortes: Ich wohne ...</b>	
<input type="checkbox"/> a) auf der Nordseite des Dechant-Linden-Weges, also zwischen dieser Straße und dem Plangebiet.	<input type="checkbox"/> c) in der Köttinger Straße in Ertstadt-Liblar.
<input type="checkbox"/> b) auf der Südseite des Dechant-Linden-Weges.	<input type="checkbox"/> d) andernorts in Ertstadt-Liblar.
	<input type="checkbox"/> e) in Ertstadt außerhalb von Liblar.
	<input type="checkbox"/> f) außerhalb von Ertstadt.

Bitte wenden: Lageplan.



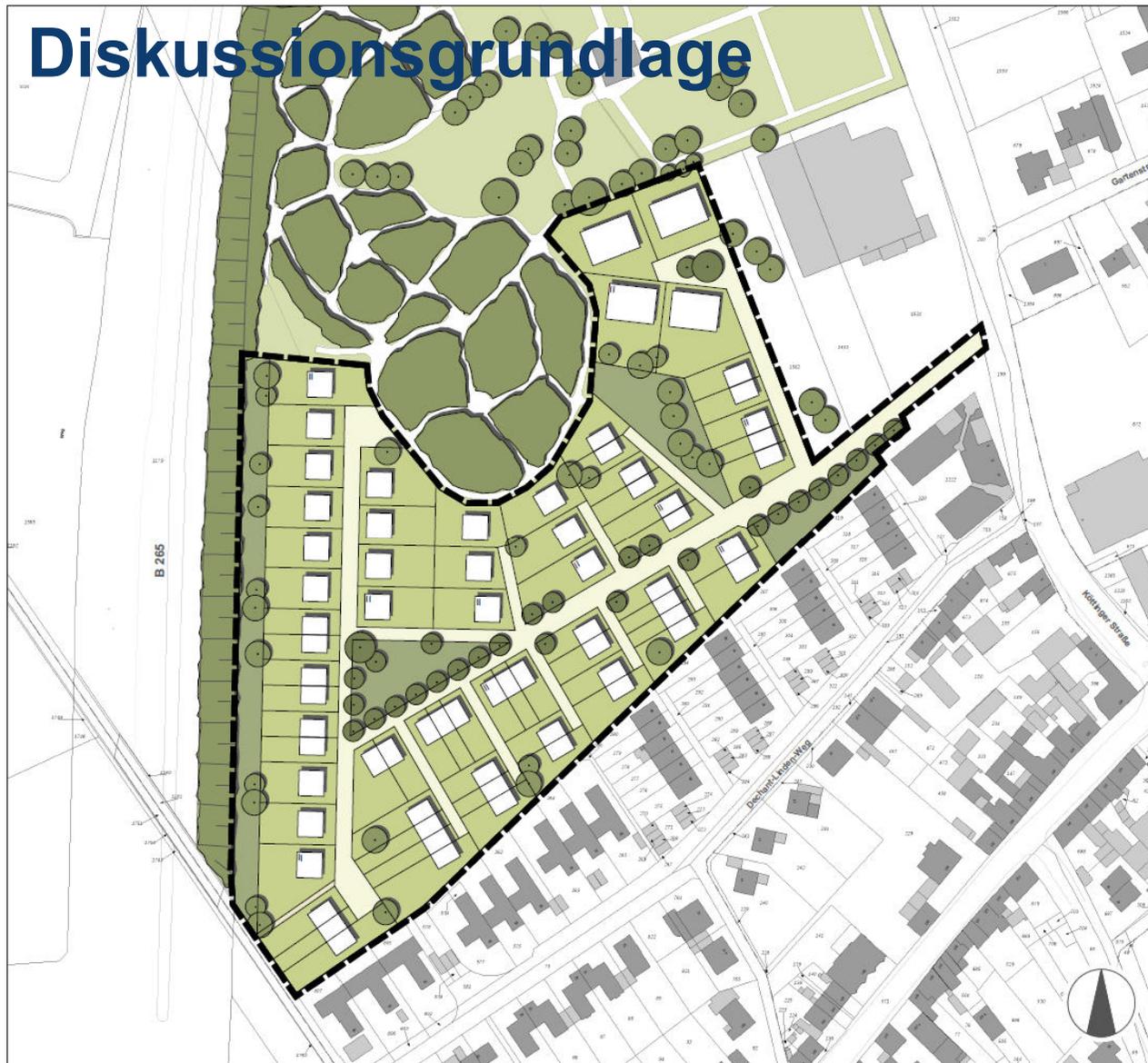
## Anlage zum Fragebogen: Eintragungsmöglichkeiten

Was Sie bewegt





## Diskussionsgrundlage



### Städtebauentwurf

Wohnbauflächen	70,0 %	27.365 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	16,3 %	6.390 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	13,7 %	5.355 m <sup>2</sup>

Einzelhäuser (EH)	19
Doppelhaushälften (DHH)	24
Reihenhäuser (RH)	23
Σ Einfamilienhäuser (EFH)	66
Mehrfamilienhäuser (MFH) à 12 WE	4
Σ Wohneinheiten MFH	48
Σ Wohneinheiten EFH / MFH	114

### STADT ERFTSTADT

Liblar  
Dechant-Linden-Weg

### STÄDTEBAULICHES KONZEPT Variante B



Planung RaumPlan Aachen  
Datum 13. März 2017



## Bauleitplanverfahren





## Ausblick: Nacherörterung

**Das Protokoll der Versammlung ist im Rathaus und Internet einsehbar ab 02.05.2017.**

**Möglichkeit zu weiteren Stellungnahmen besteht bis einschließlich 19.05.2017.**

**Schriftliche Stellungnahmen bitte an:**

**Stadt Erfurt,  
Umwelt- und Planungsamt,  
Holzdamm 10,  
50374 Erfurt**

**oder an:**

**[bauleitplanung@erftstadt.de](mailto:bauleitplanung@erftstadt.de)**

**<http://www.erftstadt.de>**

**Ihr Ansprechpartner:**

**Herr Buchheister**

**(Zimmer 325)**

