

Ergebnisniederschrift zur öffentlichen Versammlung

18. FNP-Änderung und BP184 - Fläche nördlich des Dechant-Linden-Weges

25.04.2017

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 22.00 Uhr

Ort der Besprechung: **Großer Ratssaal**

Akteure : Frau Hallstein, Frau Seyfried, Herr Lippik, Herr Buchheister (Stadt Erfstadt); Herr Schnuis (Planungsbüro RaumPlan), Dr. Daniel Zerweck (Moderator)

Ca. 80 Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Frau Hallstein begrüßt die Anwesenden, stellt den Moderator vor und gibt eine Einführung in das Thema. Danach erläutert Frau Seyfried die Rahmenbedingungen der Planung. Anschließend stellt Herr Schnuis weiter gibt die städtebaulichen Entwürfe vor.

Es folgt eine ausgiebige Diskussion.

Fragen und Diskussionsbeiträge

- 1. In welcher Form wird von der Veranstaltung ein Protokoll verfasst. Ein umfassendes Protokoll mit sämtlichen Aspekten ist erforderlich.**

Von öffentlichen Versammlungen wird stets ein Ergebnisprotokoll gefertigt. Die vorgetragenen Argumente werden aber möglichst umfassend aufgenommen. Das Protokoll wird anschließend öffentlich ausgelegt und ins Internet gestellt. Da Tonaufnahmen nicht vorgenommen werden, ist ein Wortprotokoll nicht möglich.

- 2. Werden die Gutachten zur Bauleitplanung von der Stadt selbst erstellt?**

Gutachten, wie etwa zum Thema Verkehr, werden von externen Sachverständigen erstellt.

3. Warum wurde die Fläche, die in der ursprünglichen Version des Strategiepapiers zur Wohnbaulandentwicklung nicht enthalten war, aufgenommen und mit Priorität versehen?

Es handelt sich eine Entscheidung, die sich aus der Diskussion zum Strategiepapier in den Gremien des Stadtrates entwickelt hat. Während des über 1 1/2 Jahre dauernden Diskussionsprozesses wurden in verschiedenen Bereichen Änderungen vorgenommen. Für die Fläche nördlich des Dechant- Linden- Weges gibt es gute Gründe in der Sache: Das Wichtigste ist der vorhandene Bedarf, die zentrale Lage und die sofortige Verfügbarkeit der städtischen Fläche. Auch das Ziel einer demographischen Durchmischung der Wohnbevölkerung im Stadtteil Liblar und die vorhandene Infrastruktur im Umfeld sprechen dafür. Zudem ist Liblar als Siedlungsschwerpunkt eingestuft und verfügt über eine Anbindung an das Schienennetz. Alternative Flächen, z.B. Baulücken sind erfahrungsgemäß nur zu einem sehr geringen Anteil für den Wohnungsbau mobilisierbar. Weitere Entwicklungsflächen werden ebenfalls entwickelt werden. Die entsprechenden Aussagen aus dem Wohnbauflächenkonzept werden vorgestellt.

4. Die Verkehrssituation in der Köttinger Straße wird bereits jetzt als problematisch angesehen bezüglich der Verkehrsbelastung und der Verkehrssicherheit für die verschiedenen Verkehrsarten: Kraftfahrzeuge inkl. Linienbusverkehr, Fußgänger und Radfahrer. Die Aussage des Gutachters, dass eine Verschlechterung des Verkehrsflusses und der Anbindungsqualität nicht zu erwarten ist, wird vor diesem Hintergrund nicht mitgetragen. Die Verkehrssicherheit, die konkrete Ausgestaltung der Köttinger Straße mit dicht hintereinander liegenden Einmündungen und zahlreichen privaten Zufahrten (z.B. Grabsteinwerk, Ärztehaus) wurden bei der Untersuchung nicht betrachtet. Es handelt sich bei der Köttinger Straße um einen Unfallschwerpunkt.

Aufgabe des Gutachters war es abzuschätzen, bis zu welcher Menge zusätzlicher Wohnhäuser die Anbindung ohne Beeinträchtigung der Köttinger Straße und der vorhandenen Einmündungen möglich ist. Benannt wurde eine Spanne von 50 – 120 Wohnungen. Die Ermittlung der Daten wurde nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt. Demnach wurde keine maximale Menge an Wohnungen benannt. Es wurde festgestellt, dass die zusätzliche Anbindung nicht zu einer Verschlechterung der Verkehrsqualität auf der Köttinger Straße oder der Einmündungen führt. Allerdings wurden gleichzeitig Defizite auf der Köttinger Straße erkannt. Insbesondere zwischen der ALDI-Ausfahrt und den gegenüberliegenden Parkplätzen kommt es bereits jetzt immer wieder zu Konflikten, unabhängig von der neuen Zufahrt. Daher ist eine genauere Untersuchung der Köttinger Straße sinnvoll und wird erfolgen. Zudem werden auch die für Verkehrsbelange zuständigen Fachbehörden als Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt, die zu der Planung einschließlich der Gutachten um Stellungnahme gebeten werden.

5. Wird eine Linksabbiegerspur für das neue Baugebiet oder eine Querungshilfe für Fußgänger auf der Köttinger Straße notwendig?

Aufgabe des Gutachters war es abzuschätzen, bis zu welcher Menge zusätzlicher Wohnhäuser die Anbindung ohne Beeinträchtigungen möglich ist. Die konkrete Ausgestaltung der Einmündung und die Konzeptionierung ergänzender Maßnahmen, z. B. für Fußgängerinnen/Fußgänger und Radfahrerinnen/-fahrer, waren nicht Gegenstand der Untersuchung. Dies wird Gegenstand detaillierterer Überprüfungen und ggf. weiterer Abstimmungen mit den Fachbehörden sein.

6. Wurden beim vorliegenden Verkehrsgutachten der geplante Kreisverkehr und der durch die geplante Einbahnstraßenregelung auf der Carl-Schurz-Straße zusätzliche anfallende Verkehr, der über die Gartenstraße auf die Köttinger Straße geführt wird, berücksichtigt?

Der auf diese Weise zu erwartende, zusätzliche Verkehr auf der Köttinger Straße wurde bei der Gutachtenerstellung beachtet. Die Planung des Kreisverkehrs, der die Aufnahme des Verkehrs aus der Gartenstraße und die Anbindung des Rewe-Marktes verbessern wird, war den Verkehrsgutachtern ebenfalls bei der Erstellung der Untersuchung bekannt.

7. Reicht die Breite der geplanten Baugebietszufahrt bei dem absehbaren Verkehrsaufkommen und auch für Feuerwehrfahrzeuge sowie die Müllabfuhr aus? Es handelt sich um die einzige Zufahrt zum Baugebiet. Was passiert, wenn ein Falschparker die Zufahrt blockiert?

Das städtische Grundstück ist an seiner engsten Stelle ungefähr 6 m breit. Dies reicht auch für die Feuerwehr und die Müllabfuhr grundsätzlich aus. Auch wenn der übliche Kraftfahrzeugverkehr in der Regel mit einer freien Fahrspur auskommt, kann die konsequente Ahndung von Falschparkern erforderlich sein.

8. Bedenken hinsichtlich eines Mangels an Parkmöglichkeiten wurden bezüglich der bestehenden Verkehrssituation geäußert, verbunden mit der Sorge hinsichtlich eines zunehmenden Parksuchverkehrs. Wird der mitgeteilte Mangel an Parkplätzen steigen?

Für das angedachte Baugebiet werden auch Besucherparkplätze eingeplant. Zudem bestehen bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Herstellung privater Stellplätze durch die Bauherren auf den Baugrundstücken. Bezogen auf die Bestandssituation muss die Verwaltung im Stadtgebiet immer wieder feststellen, dass Garagen zweckentfremdet werden oder die privaten Immobilieneigentümer keine zusätzlichen Stellplätze für die zunehmende Anzahl an Zweit-/Drittswagen vorsehen bzw. wegen fehlender Stellplätze im öffentlichen Straßenraum parken. Diese Parkmöglichkeiten stehen dann nicht mehr für Besucher zur Verfügung.

9. Können zukünftig versehentlich Lastkraftwagen ins angedachte Baugebiet ohne ausreichende Wendemöglichkeit fahren?

Geschildert wurde von Teilnehmenden, dass vor einiger Zeit ein/mehrere Lastkraftwagen in den Dechant-Linden-Weg ohne eine Wendemöglichkeit für entsprechende Fahrzeuge gefahren ist/sind, evtl. aufgrund des Einsatzes eines Navigationsgerätes. Eine Rückfahrt ist dann nur sehr langsam im Rückwärtsgang möglich gewesen.

Eine Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge ist bei dem angedachten Wohngebiet nach den anerkannten Regeln der Technik vorzusehen.

10. Es wird eine Erschließung von der anderen Seite vorgeschlagen.

11. Durch die Zufahrt entsteht am Mehrfamilienhaus im Eingangsbereich zusätzlicher Lärm

12. Die überörtliche verkehrliche Anbindung ist nicht ausreichend. Es bestehen sowohl bei der Bahn als auch auf den Straßen Kapazitätsengpässe.

Die Stadt Erfstadt verfügt nicht über die Möglichkeit, allein überörtliche Verkehrsprobleme zu lösen. Dennoch befindet sie sich in einem Diskussionsprozess, der zu einer Verbesserung des Angebots führen soll. Z.B. beraten die Ratsgremien derzeit über die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes. Dies ist auch auf regionaler Ebene Thema.

13. Was bedeuten die zwei Striche auf manchen Häusern in den städtebaulichen Entwürfen, die Zweierreihen an kleinen Quadraten südlich der Hauptachse der Straße in Variante A, und warum sind nur so wenige Garagen dargestellt?

Mit der Anzahl der Striche wurde die Anzahl der Vollgeschosse, die für die jeweilige Hausreihe vom Planer vorgeschlagen werden, gekennzeichnet. Die Zweierreihen an kleinen Quadraten südlich der Hauptachse stellen Carports dar. Da es sich lediglich um eine Strukturplanung handelt, wurde auf viele Details, wie z. B. Garagen, in der Darstellung verzichtet.

14. Wurde auf dem Plan im Internet eine falsche Anzahl an geplanten Mehrfamilienhäusern angegeben (drei anstelle von vier eingezeichneten), oder handelt es sich um die Angabe der Anzahl an Vollgeschossen?

Das wird von der Verwaltung überprüft. (Ergebnis: Die Zahlenangabe rechts auf dem Plan – Bilanzierung der Planung - betrifft die Hausanzahl und ist fehlerhaft. Der externe Planer wurde um die Anpassung seiner Bilanzierung gebeten.)

15. Für wen wird der Geschosswohnungsbau benötigt?

Die Mehrfamilienhäuser sollen grundsätzlich verschiedenen Bedarfsgruppen zur Verfügung gestellt werden, um eine soziale Mischung zu erreichen.

16. Welche Gesichtspunkte können zu einer Reduzierung der Planung an Häusern führen und gibt es eine Untergrenze bei der Häuserzahl im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit?

Verschiedene Rahmenbedingungen können, z. B. im Rahmen weiterer Gutachten, zu einer Reduzierung der Bebauung führen. Z.B. kann ein evtl. vorzusehender Lärmschutzabstand zur B 265 n oder ein etwaig erforderliches Regenrückhaltebecken eine anteilige Flächendisposition bedeuten. Bei der Entscheidung über die Größe der Wohnbebauung sind alle Belange abzuwägen. Entscheidend für die Bebauung sind weder Unter- noch Obergrenzen. Grundsätzlich steigen die Kosten für die Umsetzung der Planung umso mehr, je größer das Baugebiet ist. Die Planung resultiert aber nicht aus dem Gedanken der Gewinnmaximierung, sondern aus einem erheblichen Wohnraumbedarf. Allein für Baugrundstücke in Liblar liegen etwa 140 Bewerbungen vor, denen kein Angebot gegenüber steht. Weiterhin wird auf die Ziele für Liblar zur Zentrumsstärkung und die Vorteile des Zuzugs zur Schaffung einer demographischen Mischung in der Altersstruktur hingewiesen.

17. Wann wird die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung – stattfinden?

Ein konkreter Zeitpunkt kann noch nicht mitgeteilt werden. Die öffentliche Auslegung wird nicht mehr in der ersten Jahreshälfte 2017 möglich sein.

18. Warum haben sich die Absichten und Abwägungen der Stadt, z. B. mit Bezug auf ihr Strategiepapier/Wohnbauflächenkonzept, in den letzten 1-2 Jahren geändert hin zu einer Bebauung, d.h. aus welchem Grund kann heute ein öffentliches Interesse für eine Bebauung der Fläche überwiegen gegenüber dem Erhalt des Landschaftsschutzgebietes in seiner bisherigen Abgrenzung und der Friedhofserweiterungsfläche?

Die Bedarfsprognosen für die Entwicklung der Einwohnerzahlen und des Wohnbedarfs haben sich in den letzten Jahren deutlich verändert, indem sie nach oben korrigiert werden mussten. Dadurch gewann der Belang, die Versorgung mit ausreichendem Wohnraum sicher zu stellen, in den letzten Jahren ein größeres Gewicht. Gleichzeitig gab es eine gegenläufige Entwicklung beim Bedarf an Friedhofsfläche durch einen Wandel im Bestattungswesen. Die Zahl an Feuerbestattungen und somit an Urnengräbern nahm anteilig zu, wohingegen der Anteil klassischer Grabbeisetzungen aufgrund der Kostenunterschiede und des längerfristigen Pflegeaufwandes abnahm. Die politischen Gremien haben diesen Umständen

Rechnung getragen, indem sie auf Vorschlag der Verwaltung die Fläche nördlich des Dechant-Linden-Weges zur Wohnbaulandentwicklung mit 1. Priorität bestimmt haben.

19. Sind die Prognosen und Ziele einer jährlichen Einwohnerzunahme in Erfstadt – v. a. Liblar - mit einer Verkleinerung der Flächen zur Friedhofserweiterung zugunsten des angedachten Baugebietes konform, oder widerspricht sich das?

Neben den Erläuterungen zur voranstehenden Frage – Wandel im Bestattungswesen mit einem geringeren Flächenbedarf bei den Friedhöfen – wird die nochmalige Prüfung des zukünftigen Flächenbedarfes für den Friedhof Liblar zugesagt.

20. Wie groß sind die Mindestabstände der Wohnbebauung z. B. zur B 265 n – Luxemburger Straße – und zum Friedhof?

Der Abstand zur B 265n beträgt mindestens 40 m, und zum Friedhof werden die bauordnungsrechtlichen Abstände eingehalten, die von der Höhe der Gebäude abhängen. Eine Beteiligung der zuständigen Träger öffentlicher Belange kann hier weitere Aspekte ergeben.

21. Wird der Brandschutz bei den Reihenhäusern beachtet, ist z. B. die Anfahrt einer Drehleiter in die entworfenen Stichwege möglich?

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben zum Brandschutz ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und darin nachzuweisen. Bei den angedachten Reihenhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen handelt es sich um Gebäude geringer Höhe bis zu Gebäuden mittlerer Höhe. Eine Drehleiter ist dafür nicht erforderlich, sondern es reichen mobil tragbare Steckleitern der Feuerwehr aus zur Rettung aus den Obergeschossen. Die Feuerwehr wird als Trägerin öffentlicher Belange im Planverfahren beteiligt, sodass dann u. a. die Länge möglicher Stichwege eine genauere Prüfung erfährt. Nötigenfalls, d .h. bei Bedenken der Feuerwehr, erfolgt eine Umplanung.

22. Können bei einem Bevölkerungszuwachs in Liblar noch genügend Betreuungsplätze in Kindertagesstätten angeboten werden?

Die Deckung des Bedarfs an Kita-Plätzen wird für jedes Verfahren einer Wohngebietsausweisung jeweils geprüft.

23. Gibt es eine Überschwemmungsgefahr für angrenzende Bereiche? Teilnehmende berichteten Derartiges für die Köttinger Straße, insbesondere für den Bereich des Rewe-Marktes, und für den Dechant-Linden-Weg.

Das Plangebiet liegt weit entfernt von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, denen ein sogenanntes hundertjähriges Hochwasser zugrunde liegt. Gleichwohl kann es nie ganz ausgeschlossen werden, dass es bei Starkregen zu einem vorübergehenden Wasserstand bzw. Staunässe kommt. Wenn häufiger Wasserstände auf Grundstücks- oder Verkehrsflächen auftreten, bittet die Stadt um eine detaillierte Schilderung der Begleitumstände, damit die Ursachen geprüft werden können.

24. Teilnehmende äußerten ihr Bedauern darüber, dass bereits der Pachtvertrag über den Therapiegarten gekündigt wurde seitens der Stadt.

Eine rechtzeitige Verfügbarkeit wurde auf diese Weise für Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt.

25. In welche Unterlagen können die Bürgerinnen und Bürger Einsicht nehmen?

Den Bürgerinnen und Bürgern wird auf der Homepage der Stadt Erftstadt Zugriff auf alle Unterlagen der öffentlichen Veranstaltung gegeben – einschließlich des Verkehrsgutachtens.

26. Welche Vorteile ergeben sich aus dem Masterplan und Sanierungsgebiet für die Bewohnerinnen und Bewohner des Dechant- Linden-Weges?

Der Stadtteil Liblar profitiert insgesamt von einem Investitionsvolumen in Höhe von etwa 30 Mio. €, das sich aufteilt auf Fördermittel in Höhe von etwa 20 Mio. € und Mittel der Stadt Erftstadt von etwa 10 Mio. €. Zahlreiche unterschiedliche Maßnahmen werden aus diesen Mitteln finanziert, darunter ein soziokulturelles Zentrum für Jugendliche, eine Aufwertung verschiedener öffentlicher Räume, darunter die Carl-Schurz-Straße und die Fußgängerzone im Erftstadt-Center Liblar.

27. Welche Fläche ist südwestlich vom Dechant-Linden-Weg im Wohnbauflächenkonzept als mögliche Baufläche gekennzeichnet?

Gemeint ist die Fläche gegenüber der Aral-Tankstelle. Eine Priorität ist dafür nicht vorgegeben.

28. Kann es eine sinnvolle Biotopvernetzung mit dem Erhalt von Grünflächen im Plangebiet geben?

Vorschläge wurden von Teilnehmenden gemacht, wo im Plangebiet möglichst Freiflächen erhalten werden sollten, insbesondere mit folgenden Varianten für einen Grünzug: a) im Süden, b) im Westen entlang der B 256n, c) zum Friedhof hin.

Zudem wurden in den am Ende der Veranstaltung abgegebenen Fragebögen Freiflächen vorgeschlagen. Die Verwaltung begrüßt die Anregungen, wird die Varianten prüfen und ggf. in die Planung mit einbeziehen.

29. Welche Bäume sind in den städtebaulichen Entwürfen dargestellt, welche können erhalten werden?

Geäußert wurde von Teilnehmenden, dass es sich bei den dargestellten Bäumen nicht um Bestandsbäume handelt, sondern nur um geplante, neue Bäume. Herr Schnuis wies auf eine noch ausstehende Einmessung der Bäume hin mit der Möglichkeit zur Anpassung der städtebaulichen Entwürfe. Die Verwaltung hat die Absicht, die Erhaltung eines Teils der Bäume planerisch zu bewirken.

Zum Ende der Veranstaltung gegen 22.00 Uhr bedankt sich Frau Hallstein für die aktive Teilnahme. Von Teilnehmenden werden mehrere Stellungnahmen übergeben.


(Buchheister)

2.9.17