

Protokoll Öffentliche Versammlung

zur Flächennutzungsplan-Änderung 021 Weilerswister Straße,
VBP Nr. 189 , E.-Friesheim, Weilerswister Straße Nord und
VBP Nr. 190 , E.-Friesheim, Weilerswister Straße Süd

06.04.2017

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 20:45 Uhr

Ort der Veranstaltung: Friesheim, Martinusschule, Franz-Stryck-Str. 1-3,
50374 Erftstadt

Teilnehmer:

Verwaltung

Frau Hallstein (Technische Beigeordnete)

Herr Lippik (Umwelt- und Planungsamt)

Frau Lengwenat (Umwelt- und Planungsamt)

Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Herr Scharrenbroich (Investor)

Herr Harff (Architekt des Bauvorhabens)

44 Bürgerinnen und Bürger sind der Einladung gefolgt.

Ablauf der Veranstaltung:

1. Begrüßung und Erläuterung des städtebaulichen Vorentwurfs
 2. Erläuterung der Bauleitplanverfahren
 3. Fragen und Diskussionsrunde
-

Frau Hallstein begrüßt die Anwesenden und erläutert den Ablauf der Veranstaltung. Herr Scharrenbroich übernimmt die Präsentation des Bauvorhabens und Frau Hallstein macht die Anwesenden mit der Bauleitplanung vertraut.

Fragen und Diskussionsbeiträge:

1. **Wie viele Geschosse haben die Neubauten? Und das wiedererrichtete Herrenhaus?**

- Bis maximal zweieinhalb Geschosse hoch werden die Reihenhäuser und der Geschosswohnungsbau nördlich der Weilerswister Straße sein. Das Herrenhaus wird die Kubatur des historischen Gebäudes aufnehmen und mit 3,5 Geschossen errichtet werden.
- 2. Bleibt die Außenfassade der Weißen Burg bestehen? Können die Türme ebenfalls bewohnt werden?**
 - Die Außenfassade steht unter Denkmalschutz und darf nur nach denkmalpflegerischen Vorgaben und ohne größere Fensteröffnungen saniert werden, sodass der Charakter einer Wasserburg erhalten bleibt. Belichtung erhalten die Wohnräume über die Verglasung zum Innenhof. Die Türme werden im unteren Bereich den Wohnungen zugeteilt.
- 3. Der Stadtentwicklungsausschuss hat 30% geförderten Wohnungsbau beschlossen, wie wird dieser aussehen und wo werden diese Wohnungen entstehen?**
 - Maximal 15 Wohneinheiten werden in einem Mehrfamilienhaus entlang der Weilerswister Straße entstehen. Unterschiedliche Grundrisse und Wohnungsgrößen bieten Wohnraum für Familien, Senioren und alleinstehende Menschen.
- 4. Werden bei der Änderung des Flächennutzungsplans die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der gleichen Art der baulichen Nutzung dargestellt werden wie in der Graf-Emundus-Straße?**
 - Ja, die Flächen werden als MD = Dorfgebiet § 5 BauNVO ausgewiesen und dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.
- 5. Wird die nördliche Planstraße nach Fertigstellung eine öffentliche Straße zur Erschließung der dahinterliegenden Grundstücke?**
 - Die Erschließungsstraße des nördlichen Bauvorhabens wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.189, Weilerswister Straße Nord als öffentliche Verkehrsfläche oder als Straße mit Geh,-Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, so dass sie zur Erschließung der dahinterliegenden Grundstücken genutzt werden kann.
- 6. In welcher Reihenfolge sollen die Projekte realisiert werden?**
 - Die Baugenehmigung zur Sanierung der Weißen Burg nach § 34 BauGB wird noch für Ende 2017 angestrebt.
 - Die Bebauung der südlichen Insel und der Flächen nördlich der Weilerswister Straße erfolgen nach in Kraft treten der Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189.
- 7. Aus der Zeitung wurde entnommen wie viele Wohneinheiten insgesamt realisiert werden sollen. Wie wird die Stellplatzproblematik gelöst ohne, dass die Weilerswister Straße zugeparkt und der Verkehr beeinträchtigt wird?**
 - Nicht nur aus optischen Gründen, sondern insbesondere auch wegen der Verkehrssituation entlang der L 33 ist der Bau einer Tiefgarage auf der nördlichen Fläche geplant. Diese kann allerdings wirtschaftlich nur getragen werden, wenn keine aufwendigen archäologischen Untersuchungen (Prospektion) von Seiten der Bodendenkmalpflege gefordert wird. Wenn der Bau der Tiefgarage nicht erfolgen sollte, tangiert dieses die Planung so ausschlaggebend, dass der Stadtentwicklungsausschuss die wesentlichen Änderungen beschließen muss und ggf. eine zweite Öffentliche Versammlung durchgeführt werden muss.
 - Der Vorhaben und Erschließungsplan legt eine vertretbare Lösung der Stellplätze für alle Beteiligten fest und im Rahmen der Genehmigung sowie im Durchführungsvertrag wird die Umsetzung sichergestellt.

- Das Bauvorhaben soll als Chance gesehen werden, in dem Abschnitt zwischen den beiden Bushaltestellen eine barrierefreie Querungshilfe zu errichten und damit auch eine Verringerung der Geschwindigkeit zu erreichen. Die Verwaltung befindet sich bereits diesbezüglich in Abstimmungsgesprächen mit Straßen. NRW.
- 8. Vor ca. 20 Jahren sorgte das Schnee-Schmelzwasser der Eifel regelmäßig für Überschwemmungen entlang der Weilerswister Straße. Durch die Verwallung des Rotbaches hat der Anstieg des Oberflächenwassers zur Verwässerung der Flächen rund um die Burg geführt. Wenn diese Flächen nun versiegelt sind, können die vorhandenen 300er Kanalrohre die Wassermassen nicht mehr aufnehmen. Drängt das Wasser dann in die umliegenden Keller?**
- Die Flächen des Vorhabens liegen nicht im Überschwemmungsgebiet des Rotbaches – dennoch ist darauf hinzuweisen, dass trotz des Hochwasserrückhaltebeckens in Niederberg in der Senke eine Gefahr von Hochwasser nicht ausgeschlossen werden kann.
 - Die Verwaltung wird die Thematik der Überschwemmungsgebiete und der Versickerungsfähigkeit der Böden detailliert mit der Bezirksregierung Köln, den zuständigen Fachämtern und dem Erftverband erörtern.
 - Alle Ämter sind im Zuge der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB beteiligt worden. Erste Signale von Seiten der Stadtwerke sind positiv. Erst nach der FNP-Änderung kann die Netzanzeige der Niederschlagswasserbeseitigung geändert und das Plangebiet mit aufgenommen werden. Eine Prüfung zur Versickerungsfähigkeit der Böden kann dann durch ein externes Planungsbüro erfolgen.
- 9. Wird der Burgaben renaturiert?**
- Die kaputte Stromleitung der Wasserpumpe führte zur Veralgung des Grabens. Diese wurde im März ausgetauscht und das Wasser erholt sich, sodass bereits die ersten Fische wieder gesehen wurden. Eine nachhaltige Pflege ist im Interesse von Herrn Scharrenbroich, der die Bürgerinnen und Bürger freundlich einlädt mit darauf zu achten, dass kein weiterer Müll in das Gewässer entsorgt wird.
- 10. Inwieweit wird das Kriegerdenkmal an der Weilerswister Straße tangiert?**
- Das Denkmal befindet sich auf einem städtischen Grundstück und bleibt unverändert.
- 11. Bleiben die Burgweiher umrahmenden doppelten Alleeabäume parallel zur Weilerswister Straße erhalten?**
- Ja, sie sind nur zur Pflege derzeit zurückgeschnitten worden.
- 12. Wie wird der Ringwall westlich der Burg ausgekleidet?**
- Er bleibt erhalten und als öffentliche Zuwegung zu der Insel ausgebaut. Die Straße vor den 4 Einfamilienhäusern auf der Insel wird als Privatstraße genutzt werden.
- 13. Was passiert mit den städtischen Flächen südlich der Burg?**
- Diese liegen im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet und müssen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Die Stadt wird die Flächen als Ausgleichsflächen nutzen. Eine Planung zur Umgestaltung dieser Flächen besteht nicht, sie sollen weiterhin der landwirtschaftlich genutzt werden.
- 14. Welche Projekte in dieser Dimension hat Herr Scharrenbroich bereits realisiert?**
- Die Verwaltung hat sich bereits im Vorfeld Planungen angeschaut und hat Vertrauen in die Durchführung des Investors. Ein vergleichbares Bauvorhaben des Investors sind die Britzer Parkvillen in Berlin.

15. Wie sichert sich die Stadt Erfstadt ab, dass die Sanierung der Weißen Burg auch realisiert wird?

- Die Stadt Erfstadt wird bei beiden vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (VBP 189, VBP190) den Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Umsetzung der im VEP festgelegten Planung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten.

Nachdem keine weiteren Anregungen und Wortmeldungen vorliegen bedankt sich Frau Hallstein für die konstruktiven Hinweise bei den Anwesenden und beendet die Veranstaltung. Punkte, die vom Fachamt noch vertieft betrachtet werden oder zur Prüfung aufgegriffen werden sollten, können noch bis zum 21.04.2017 schriftlich an bauleitplanung@erftstadt.de geäußert werden.

(Lengwenat)
(Schriftführerin)