

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 61.21-20/189

öffentlich

V 539/2017

Amt: - 61 -

BeschlAusf.: - -61- -

Datum: 23.10.2017

			gez. Erner, Bürger- meister	
Kämmerer	Dezernat 4	Dezernat 6	BM	
gez. Seyfried				
Amtsleiter	RPA			

Beratungsfolge

Termin

Bemerkungen

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	15.11.2017	zur Kenntnis
--	------------	--------------

Betrifft: **Projektsachstand zum VEP189 Weilerswister Straße Nord, E-Friesheim**

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:

Der von der Verwaltung dargelegte Projektsachstand wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Am 14.03.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung beschlossen, den B-Plan 189 Weilerswister Straße Nord in E-Friesheim aufzustellen. Der Plan wurde am 6.04.2017 der Öffentlichkeit vorgestellt. Seitdem haben sich die Rahmenbedingungen in einigen Punkten wesentlich verändert. Diese werden im Folgenden dargestellt.

Neufestsetzung des Überschwemmungsgebiets

Der Verwaltung wurde in einem Termin am 21.7.2017 mitgeteilt, dass es nach voraussichtlichen Erkenntnissen des Erftverbandes wahrscheinlich ist, dass die Freifläche nördlich der Weilerswister Straße ab 2019 als Überschwemmungsgebiet festgesetzt wird. Nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete) ist in festgesetzten

Überschwemmungsgebieten u.a. untersagt neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch auszuweisen.

D.h. solange die Fläche nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist, darf sie als Baugebiet überplant werden. Wenn ab 2019 die Fläche allerdings als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen werden sollte, ist die Ausweisung des Baugebietes nicht mehr möglich. In der in Aufstellung befindlichen 21. Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits ein Schutzstreifen parallel zum Gewässer vorgesehen. Um die natürliche Rückhaltung in den Auen des Rotbaches zu verbessern, werden Rückhalteräume gesichert und wieder hergestellt. Daher ist entlang des Rotbaches ein Schutzstreifen von ca. 20 m parallel zum Gewässer vorgesehen der dem natürlichen Rückhalt von Hochwasser dient, indem er Platz für eine schadlose Ausbreitung des Wassers bietet und den Abfluss verzögert. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft überlagert mit Fläche zur Anreicherung und Aufwertung im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege sichert bereits, dass die Auen frei von jeglicher Bebauung bleiben.

In jedem Fall sollte zur Vermeidung von späteren Konflikten Hochwasser angepasst gebaut werden. Dieses wurde dem Vorhabenträger zeitnah mitgeteilt um bei der weiteren Planung berücksichtigt zu werden. Eine Neufestsetzung der Überschwemmungsgebiete hat darüber hinaus die gleichen Auswirkungen auf die benachbarten Flächen.

Neue Erkenntnis vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Nicht nur aus optischen Gründen, sondern insbesondere auch wegen der Verkehrssituation entlang der L 33 war der Bau einer Tiefgarage auf der nördlichen Flächen für die Wohnbebauung geplant. Wirtschaftlich kann die Planung der Tiefgarage allerdings nicht getragen werden, da aufwändige archäologische Untersuchungen (Prospektion) von Seiten der Bodendenkmalpflege gefordert werden.

In einem zwischenzeitig durchgeführten Abstimmungsgespräch zwischen der Stadtverwaltung dem Investor und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege konnte ein Kompromiss gefunden werden. Es kann vorerst von einer archäologischen Prospektion abgesehen werden. Es ist allerdings zu beachten, dass nur geringfügige Eingriffe in das evt. dort befindliche Bodendenkmal zugelassen werden. Das bedeutet

- Sicherung der Bodendenkmäler durch Aufschüttung der als Bodendenkmal nachgewiesenen Fläche (Abtragung des Humus bis zu einer Tiefe ab Erdgleiche von maximal 20 cm; kein Befahren der-abgezogenen Fläche mit schwerem Gerät),-Ausschluss von Kellern (Tiefgarage) in den Konfliktbereichen. Die für die Erschließungsstraßen sowie für die Versorgungsleitungen und Kanalan-schlüsse notwendigen Erdeingriffe werden nur mit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis zugelassen. Erdeingriffe außerhalb des Bodendenkmals sind nur unter Aufsicht und Weisung des Rheinischen Amtes für Boden-Denkmalpflege zulässig.

Aktuelle Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Für die südlichen Stadtteile Bliesheim, Borr/ Scheuren, Erp, Friesheim und Niederberg wurden bereits mit dem Einzelhandelskonzept von 2011 ausgeprägte Angebotsdefizite im Bereich der Nahversorgung festgestellt.

Die deutliche Unterversorgung im Süden von Erftstadt hat dazu geführt, dass mehrere Lebensmittel-Filialen an einer Ansiedlung interessiert sind, wobei sich die Überlegungen auf die einwohnerstärksten Stadtteile Bliesheim, Friesheim und Erp fokussieren. Da in den zu betrachtenden Stadtteilen keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind, auf die zusätzliche Nahversorgungsangebote konzentriert werden könnten, wird es erforderlich, aus städtebaulicher Sicht geeignete Standorte zur Aufnahme zusätzlicher Lebensmittelmärkte in marktgängigen Formaten zu identifizieren.

Eine Aktualisierung des Einzelhandelsgutachten für das südliche Stadtgebiet ist Gegenstand der Ausschusssitzung (V 532/2017).

Durch die Lage an der Weilerswister Straße (L 33) und den Siedlungsbezug ist der Standort für einen Vollsortimenter in der Ortsmitte gut gewählt. Eine standardisierte Architekturlösung kann allerdings aufgrund der besonderen Anforderungen des Grundstückes an diesem Standort nicht erfolgen. Ortsspezifische Anpassungen wie die Lage des Parkplatzes oder die Möglichkeit ggf. eine Wohnnutzung oberhalb des Supermarktes zu errichten sind zu prüfen. Die Verwaltung sieht dadurch eine positive Entwicklung des Standortes sowie eine Stärkung des Stadtteils. Die Änderung des FNP und der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den südlichen Teilbereich sind von den neuen Entwicklungen nicht betroffen.

Derzeitiger Verfahrensstand:

- FNP 21: Der Rechtsplan liegt derzeit offen (Wirksamkeit geplant für Mitte 2018)
- B-Plan 189, Weilerswister Straße Nord: Die Fortführung des Planverfahrens wird geprüft.
- B-Plan 190 Weilerswister Straße Süd: Nach Abstimmungen mit der Denkmalbehörde wird der Entwurf für die Wohnbebauung der Garteninsel südlich der „Weissen Burg“ erarbeitet – der Offenlagebeschluss wird in einer der nächsten Sitzungen vorgelegt.

In Vertretung

(Hallstein)