

Niederschrift der Öffentlichkeitsversammlung
zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung
des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 177, Erfstadt-Lechenich, Frenzenstraße
am 12.08.2015

Beginn: 19.07 Uhr
Ende: 20.25 Uhr

Darlegung und Anhörung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Thema der Veranstaltung:

Vorentwurf für die Umnutzung und Erweiterung eines ehemaligen Landhandels

2. Ort der Veranstaltung

Aula der Hauptschule Lechenich, Dr. Josef-Fieger-Straße 1, 50374 Erfstadt

3. Veranstalter

Stadt Erfstadt, vertreten durch:

Frau Hallstein (Technische Beigeordnete)

Stadtbauoberamtsrat Herrn Lippik (Abteilungsleiter Planung)

Stadtbauamtsfrau Frau Stratmann (Umwelt- und Planungsamt)

Bauherrengemeinschaft, vertreten durch:

Herrn Bulich

Frau Hommelsheim

Herrn Hommelsheim

Entwurfsverfasser, vertreten durch:

Herrn Architekt Kolter

4. Veranstaltungsteilnehmer/innen:

ca. 90 Bürgerinnen und Bürger

5. Veranstaltungsablauf:

Frau Hallstein (Technische Beigeordnete) begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung. Sie informiert zunächst über die Lage des Plangebietes und die derzeitige

planungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke. Insbesondere hebt sie den besonderen Charakter des Straßenabschnittes hervor.

Im Anschluss erläutert zunächst Herr Bulich als Vertreter der Bauherrengemeinschaft, die Entstehung des Projektes.

Herr Kolter (Architekt, Architekten Pützfelderhof, Euskirchen) stellt hiernach das bauliche Konzeptes anhand von Plänen vor.

6. Bedenken, Anregungen, Diskussionen

Nach der Vorstellung des Entwurfes werden folgende Anregungen und Fragen erörtert:

6.1 Wird sich an den vorhandenen Parköffnungszeiten etwas ändern?

Frau Hallstein informiert darüber, dass die Öffnungszeiten des Schlossparks in der aktuellen Form beibehalten werden. Die derzeitige Schließung des Parks ist erforderlich geworden, da die Verkehrssicherheit derzeit nicht gegeben ist.

6.2 Werden auch für die Besucher Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen?

Herr Kolter erläutert, dass die erforderlichen Stellplätze für alle Nutzungen innerhalb des Planbereiches in der Tiefgarage hergestellt werden. Einzige Ausnahme bilden die zurzeit auch vorhandenen Stellplätze an der Frenzenstraße.

6.3 Wie hoch wird der Quadratmeterpreis der Wohnungen sein?

Herr Kolter informiert, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen ersten Entwurf handelt. Zu diesem Zeitpunkt ist eine Aussage über Preise noch nicht möglich.

6.4 Die vorgesehene Gastronomie nimmt derzeit eine große Fläche ein. Wie wird hiermit umgegangen sollte sich hierfür kein Interessent finden?

Hierzu erklärt Herr Kolter, dass die vorliegende Planung zunächst eine „Wunsch“-nutzung enthält. Sollte diese aufgrund fehlender Interessenten nicht umsetzbar sein, käme für den angedachten Gastronomiebereich z. B. auch eine zusätzliche Wohnnutzung im Bereich des Silos oder eine im Gebiet entsprechend verträgliche Gewerbenutzung in Frage.

6.5. Ist eine Drehung der Tiefgarageneinfahrt um 90° in Richtung Hof möglich?

Herr Kolter beschreibt diesbezüglich den Sachstand. Die hier geplante Zufahrt befindet sich im Abstand von 25 m zur gegenüberliegenden Bebauung, getrennt durch die Landstraße. Er erläutert, dass eine Drehung der Zufahrt ist nicht möglich ist, da der Hofbereich bewusst von

PKW Verkehr freigehalten werden soll. Die Schaffung einer Aufenthaltsqualität im Innenhof ist eine Zielsetzung des Entwurfes. Zudem würde sich der Schall zwischen den Baukörpern so ungünstig fangen, dass hier eine zu hohe Lärmbelastung für die einzelnen Nutzungen entstünde.

Frau Hallstein ergänzt, dass die Verträglichkeit der Planung auf die umgebende Bebauung und den vorhandenen Straßenverkehr insbesondere im Hinblick auf Schall- und Blendwirkung gutachterlich nachgewiesen wird.

6.6 Die derzeit üblichen Stellplatzabmessungen reichen häufig nicht mehr für größere Fahrzeuge aus.

Herr Kolter kann dies bestätigen und erklärt, dass alle Stellplätze breiter und länger als üblich geplant sind.

6.7 Kann zum jetzigen Zeitpunkt schon ein grobes Zeitraster für das weitere Vorgehen genannt werden?

Frau Hallstein erläutert hierzu, dass das Bauleitplanverfahren im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Vorgesehen ist im ersten Quartal 2016 mit der Offenlage die nächste Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachämter durchzuführen. Im Sommer 2016 könne, wenn keine Belange entgegenstehen, mit einem Satzungsbeschluss gerechnet werden.

Die städtebauliche Planung wird im Auftrag des Investors vom Stadtplanungsbüro Lanzerath, Euskirchen erfolgen.

6.8 Wann ist mit der Vorlage der erforderlichen Gutachten zu rechnen?

Frau Hallstein rechnet mit einer Bearbeitungszeit von 6-8 Wochen. Derzeit werden Angebote für die Ausarbeitung der Gutachten durch die Bauherrengemeinschaft eingeholt.

6.9 Muss die Frenzenstraße im Zuge der Baumaßnahmen für die Tiefgarage gesperrt werden?

Herr Kolter erläutert hier, dass die erforderlichen Maßnahmen im Bereich der Straße erst festgestellt werden können, wenn die Planung abgeschlossen ist.

6.10 Werden die vorgesehenen Fahrstühle mit innenliegender Technik betrieben?

Die äußere Ansicht der zu erhaltenden Bestandsgebäude soll möglichst bestehen bleiben, so dass versucht wird die Technik in die Gebäude zu legen. Abschließend wird hierüber jedoch erst in der weiteren Planung entschieden, erklärt Herr Kolter hierzu.

6.11 Wird die energetische Planung möglichst frühzeitig durchgeführt?

Ja, Energieberater werden zu einem sehr frühen Zeitpunkt einbezogen, um ggf. noch die Planung noch anpassen zu können, bestätigt Herr Kolter.

6.12 Wie groß ist die für Gewerbe vorgesehene Fläche im 1. OG vorgesehen?

Herr Kolter informiert darüber, dass ca. 300 m² für Praxen o. Ä. vorgesehen sind. Die genaue Planung wird jedoch erst erfolgen, wenn es konkrete Interessenten für die Nutzung gibt.

6.13 Sind Stellplätze für die gewerbliche Nutzung in der Tiefgarage vorgesehen?

Alle Nutzungen werden Stellplätze im erforderlichen Umfang in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt bekommen, erklärt Herr Kolter. Ausgenommen ist hiervon nur die Gewerbefläche unmittelbar an der Frenzenstraße. Hierfür sollen die vorhandenen Stellplätze an der Straße zur Verfügung gestellt werden.

6.14 Welche Nutzung ist für den bei Herrn Bulich verbleibenden Gebäudeteil vorgesehen?

Die Nutzungen in diesem Bereich sind lt. Herrn Kolter noch nicht geplant.

6.15 Wer ist der Investor der Baumaßnahme?

Investor ist die Bauherrengemeinschaft, hier vertreten durch Herrn Bulich und Frau und Herrn Hommelsheim, informiert Herr Kolter.

6.17 Wie lange wird die Bauphase dauern?

Herr Kolter erklärt, dass noch nicht über die Art der Bauausführung entschieden worden ist. Möglich ist ein Generalunternehmer, welcher eine feste Bauzeit garantieren kann oder Vergabe der einzelnen Gewerke an unterschiedliche Firmen, was mehr Zeit in Anspruch nehmen würde.

6.18 Wie ist das Verhältnis von Gewerbe zu Wohnen vorgesehen, wird hier WA (Allgemeines Wohngebiet) verträglich geplant?

Frau Hallstein informiert hierzu, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Baugebietsfestsetzung gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen muss. Es besteht die Möglichkeit die einzelnen Nutzungen festzusetzen. Im Rahmen der städtebaulichen

Begründung wird jedoch das als Allgemeines Wohngebiet zu bewertende Umfeld berücksichtigt.

6.19 Ist die vorhandene Kanalisation für den Umfang dieser geplanten Nachverdichtung ausgelegt?

Frau Hallstein erläutert, dass die Stadtwerke von Anfang an in die Planung einbezogen werden, um ggf. auftretende Probleme frühzeitig im Rahmen der Planung lösen zu können. Herr Bulich weist darauf hin, dass die versiegelte Fläche reduziert wird und es auf dem Grundstück bereits eine gesonderte Regenrückhaltung gibt.

6.20 Hat die Bebauung eine ausstrahlende Wirkung auf die Umgebende Bebauung? Inwieweit wird der Rahmen der Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke von dem Bauvorhaben beeinflusst?

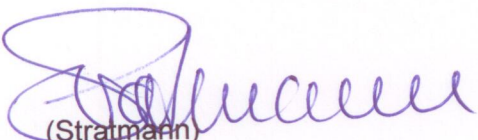
Frau Hallstein bestätigt, dass sich durch die Neubebauung, die bebaubare Tiefe auf nachbarlichen Grundstücken vergrößert.

Derzeit ist keine weitere Bauleitplanung für die umgebende Bebauung vorgesehen. Sollte ein Bauantrag eingereicht werden, der das zulässige und städtebaulich vertretbare Maß überschreitet, wird die Stadtverwaltung einen Einleitungsbeschluss für einen Bebauungsplan in die politischen Gremien einbringen.

7. Veranstaltungsende

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, dankt Frau Hallstein den Anwesenden für ihre Diskussionsbeiträge und stellt abschließend noch einmal die weiteren Verfahrensschritte vor.

Alle Interessierten haben im Anschluss noch die Möglichkeit, in Einzelgesprächen mit den Vertretern der Verwaltung, des Planungsbüros und der Bauherrengemeinschaft weitere Fragen zu erörtern.


(Stratmann)
Schriftführerin