

**Protokoll zur  
frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung  
Vorentwürfe für den Bebauungsplan Nr. 212.  
E.-Liblar, Ville Wohnquartier**

**Ort: Aula der Gottfried-Kinkel-Realschule, Jahnstraße 1,**

**50374 Erfstadt**

**15.11.2023**

**18:00 Uhr – 21.03 Uhr**

<b>Teilnehmer:</b>	Herr Jüssen	Ortsbürgermeister Bliesheim
	Herr Erhard	Ortsbürgermeister Liblar
	Herr Schulz	Technischer Beigeordneter Stadt Erfstadt
	Herr Lamberty	Amtsleiter Stadtplanung und Bauordnung
	Herr Mertens	Markus Mertens Vermögensverwaltung GmbH
	Herr Cramer	Markus Mertens Vermögensverwaltung GmbH
	Herr Böhnke	green! architects GmbH
	Frau Schneider	green! architects GmbH
	Herr Henschel	Sweco GmbH
	Frau Hartung	ulrich hartung gmbh (Protokoll)

ca. 180 Bürgerinnen und Bürger sind der Einladung gefolgt.

**Themen:** Planungskonzept  
Bebauungsplan Nr. 212, Ville Wohnquartier Erfstadt,

## **1. Begrüßung**

Begrüßung und Einleitung durch Herrn Schulz. Die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung werden kurz erläutert und der Hinweis gegeben, dass die Möglichkeit der Stellungnahme im Rahmen dieser Veranstaltung gegeben wird. Zur Einordnung der Betroffenheit wird um Angabe des Wohnortes und Namen gebeten.

Der Ablauf der Veranstaltung wird kurz dargestellt.

## **2. Vorstellung des architektonischen und städtebaulichen Konzepts durch Herrn Böhnke (green! architects)**

Der Entwurfsvorschlag wird anhand einer Präsentation erläutert. Die geplante Bebauung orientiert sich in ihrer Höhenentwicklung an der Umgebung und dem im Süden geplanten Ville Campus. Das Gebiet liegt im Spannungsfeld zwischen kleinteiliger Wohnbebauung am Tannenweg im Norden und großmaßstäblicher, Wohnen und Bildung zugeordneter Bebauung des geplanten Ville Campus, sowie der Waldorfschule und der bestehenden Wohnbebauung an der Nelly-Sachs-Straße im Süden. Im Westen schließt ein Bolzplatz mit südlich davon verorteter Kleingartenanlage und im Osten bahnbegleitende Grünflächen entlang des Schlunkweges an. Die geplante Bebauung soll zwischen der heterogenen Umgebung vermitteln und sich städtebaulich einfügen.

Das Grundstück wird nahezu mittig durch einen Fuß- und Fahrradweg geteilt, der die KW 44 im Süden mit dem Bahnhofsgelände im Norden verbindet. Diese Achse trennt die geplante Gebäudestruktur in zwei Bereiche. Den westlichen Teil, der von Mehrfamilienhausbebauung auch für öffentlich gefördertes Wohnen mit überwiegend bis zu zwei Vollgeschossen plus Staffel sowie einen dreigeschossigen Baukörper plus Staffel an dem neuen Platz im Zentrum des Gebietes geprägt wird. Der östliche Teil bietet am Platz das Pendant zu dem gegenüber liegendem dreigeschossigen Baukörper plus Staffel. Im weiteren Verlauf nach Osten sind Einfamilienhäuser, als Fortführung der Bebauung am Nelly-Sachs-Straße. Direkt am Schlunkweg ist eine Kita vorgesehen, die auch über den Schlunkweg erschlossen werden soll. Die Angaben der Geschosse im Gestaltungsplan sind die Angaben der Ebenen inkl. Staffageschosse. Die Vollgeschosse sind jeweils ein Geschoss weniger.

Verbindungsachse und Gelenk der Bereiche bilden der vom Bahnhof kommende Fuß- und Radweg und insbesondere der zentrale Platz. Der Fuß- und Radweg führt entlang der neuen Anbindung an die K 44 in Richtung Süden weiter. Der Platz wird von den geplanten Gebäuden gefasst, die in den Erdgeschossen auch kleinere Versorgungseinrichtungen aufnehmen können. Das Quartier ist durchlässig für Fußgänger:innen gestaltet.

Am Platz und im weiteren Verlauf nach Westen ist die Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche im Shared Space geplant. In Richtung K 44 im Trennsystem.

Der ruhende Verkehr wird im westlichen Teil über Tiefgaragen abgewickelt. Im östlichen Teil gibt es den Einfamilienhäusern zugeordnete oberirdische Stellplätze, Darüber hinaus sind Besucherstellplätze geplant. Die Festlegung der Anzahl ist noch nicht erfolgt. Aktuell dargestellt sind 10 öffentliche Stellplätze. Eine genauere Festlegung erfolgt im weiteren Verfahren. Vom Planungsbüro wird angeregt die ÖPNV Anbindung durch zusätzliche Haltepunkte an der K 44 und am Schlunkweg zu verbessern.

Die Erarbeitung weiterer Fachgutachten erfolgt im Zuge der anstehenden Weiterentwicklung der Planung.

### **3. Vorstellung der Entwässerungssituation durch Herrn Henschel (Sweco GmbH)**

Zur Betrachtung von Starkregenereignissen wurden bereits Überlegungen im Zusammenhang mit den Vile Campus angestellt. Insgesamt soll durch die Planung keine Verschlechterung eintreten und möglichst eine Verbesserung der Situation, auch für die im Jahr 2021 vom Starkregen betroffenen Bereiche süd-/westlich des Plangebietes erreicht werden. Dies wird im Zusammenspiel mit Maßnahmen im Plangebiet und weiter oberhalb entlang des bestehenden Weges zum Parkplatz am Donatussee erreicht.

Betrachtet werden dabei sowohl das 100-jährige als auch das Extremregenereignis aus dem Jahre 2021.

### **4. Stellungnahmen, Fragen und Anregungen der Bürger und Bürgerinnen**

Nachfolgend sind die von den Bürgerinnen und Bürgern angesprochenen Themen zusammengefasst dargestellt:

#### Städtebauliches Konzept

- Wie soll im Quartier geparkt werden und wie viele Stellplätze sind geplant?
  - ➔ Der Stellplatzschlüssel wird auf Basis der einschlägigen Regelwerke ermittelt. Dabei werden die örtlichen Besonderheiten berücksichtigt. Ggf. könnte auch eine Stellplatzsatzung für das Plangebiet Berücksichtigung finden. Aktuell wird von einem Stellplatz pro Wohneinheit zzgl. Stellplätzen für Kita-Beschäftigte zzgl. weiterer Stellplätze für etwaige Versorgungseinrichtungen ausgegangen. Der Bedarf an Besucher:innenstellplätzen ist zusätzlich zu ermitteln. Derzeit sind 156 Stellplätze für die Nutzungen und 10 öffentliche Stellplätze dargestellt. Das wird sich im Verlauf der Planung aber weiter konkretisieren. Es ist davon auszugehen, dass es mehr öffentliche Stellplätze geben wird.
- Wie hoch werden die Gebäude und wie sind die Bezeichnungen einer II, III oder IV Geschossigkeit zu interpretieren?

- Pro Geschoss sind für Wohnnutzungen rd. 3 m Geschosshöhe einzurechnen. Die Bezeichnung im Plan ist die Bezeichnung der Nutzungsebenen, nicht die bauordnungsrechtliche Bezeichnung der Geschossigkeit.
- Wie kommt man zu der Anzahl der Wohnungen und der geplanten Dichte?
  - Der Wohnraumbedarf ist anhand von Untersuchungen nachgewiesen. Ein genauer Wohnungsmix wird in dem Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Osten orientiert sich die Bebauung am Bestand, sodass hier Einfamilienhäuser geplant sind. Die westliche Bebauung soll flächensparend erfolgen und eine höhere Verdichtung aufweisen. Eine Festlegung auf bestimmte Vermarktungsformen, Miet- oder Kaufangebote erfolgt nicht. Für die Bebauung im östlichen Bereich werden wahrscheinlich Baugrundstücke an Einzelerwerber:innen vermarktet.
- Wie ist der geförderte Wohnungsbau mit kleinen Wohnungsgrößen berücksichtigt?
  - Geförderter Wohnungsbau soll im westlichen Teil realisiert werden. Der Wohnungsmix ist auch hier noch nicht fest, richtet sich nach dem Bedarf und den Förderrichtlinien.
- Warum ist die Kita im Osten am Schlunkweg geplant?
  - Die Lage der Kita beruht auf der Untersuchung städtebaulicher Varianten und einer verkehrstechnischen Vorabuntersuchung. Die Lage am Schlunkweg hat sich dabei am besten geeignet herausgestellt. Dies wird im weiteren Zuge der Planung zu konkretisieren sein.
- Wann sind für die Nutzungen am Platz ausreichend Stellplätze eingeplant?
  - Die Bemessung der Stellplätze und die dafür vorzusehenden Flächen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.
- Wie ist man zu der städtebaulichen Konzeption gelangt? Welche Anzahl von Wohnungseinheiten (WE) ist geplant.
  - Es wurden verschiedene städtebauliche Konzepte von green! architects mit der Verwaltung entwickelt und mit der Politik erörtert. Das vorliegende Konzept stellt den derzeitigen Vorentwurfsstand von Baumassen dar, den es weiterzuentwickeln gilt. Einer Anzahl von Wohneinheiten ist nicht festgeschrieben. Annähernd kann man beim derzeitigen Vorentwurf von ca. 156 WE ausgehen.
- Wie/was wird später vermarktet? Mietwohnungen oder Verkauf?
  - Bei den östlich geplanten Einfamilienhäusern ist eher von einer Grundstücksvermarktung auszugehen. Im westlichen Teil kann es sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen geben. Das richtet sich auch nach der aktuellen Nachfrage und den Förderrichtlinien im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Im Bebauungsplan werden hierzu keine Festlegungen getroffen.
- Wie wird über den Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entschieden?
  - Der aktuelle Beschluss sieht 30% im Bereich Geschosswohnungsbau vor.
- Ist der langfristige Erhalt des Waldes und der Kleingartensiedlung vorgesehen? Oder wird hier weitergeplant?
  - Es gibt keine aktuellen Überlegungen zur Überplanung dieser Bereiche. Ob sich das zu einem späteren Zeitpunkt ändert, kann man heute nicht prognostizieren. Ein kleiner Bereich des Waldes ist für die Anbindung an die K44 bereits überplant. In Randbereichen sind ggf. spätere Anpassungen für Radwegeverbreiterungen an der K 44 denkbar.

- Zu welchem Zeitpunkt hätte früher Einfluss genommen werden können? Auf welche Grundlagen wird die Planung mit den Wohnungen und Nutzungen gestützt?
  - Der Bebauungsplan wird als Angebotsbepauungsplan aufgestellt. Der Bedarf ergibt sich aus dem Wohnraumflächenkonzept. Seitens des Sozial- und Wohnungsamtes gibt es zum Mix noch keine Vorgaben. Der Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist beschlossen.

### Verkehrliche Erschließung / Kanalentwässerung

- Wie wird sichergestellt, dass die Stellplätze später auch von den Nutzern gemietet werden?
  - Dies kann nur über die spätere Umsetzung erfolgen. Der Parkraum muss aber im erforderlichen Umfang gebaut werden. Insoweit besteht auch ein ureigenes Interesse diesen auch genutzt zu wissen.
- Wie soll verhindert werden, dass die neuen Nutzer:innen nicht die umliegenden Straßen (Nelly-Sachs-Straße, Tannenstraße, Bertold-Brecht-Straße, etc.) vollparken?
  - Im Bebauungsplan zum Vile Wohnquartier wird der durch die Neuplanung ausgelöste Stellplatzbedarf eingeplant.
- Wie soll der Hol- und Bringverkehr an der Kita abgewickelt werden? Gibt es auch hier ausreichend Stellplätze? Auch für Veranstaltungen?
  - Der Hol- und Bringverkehr soll mittels einer Vorfahrt abgewickelt werden. Stellplätze für Mitarbeitende sind gesondert untergebracht. Für große Veranstaltungen sollen keine Stellplätze vorgehalten werden. Hier kann auf umliegenden Parkplätzen (Donatussee und Bahnhof) geparkt werden. Damit wird auch eine weitere Versiegelung verhindert.
- Der Raum und die direkte Wegeführung für Fuß- und Radverkehr wird begrüßt.
  - Die Wegeführung soll zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs beitragen.
- Eine bessere Anbindung an den ÖPNV durch zusätzliche Haltestellen wird begrüßt.
  - In Gesprächen mit dem Rhein-Erft-Kreis wird das Thema weiterverfolgt. Die Stadt Erftstadt ist hier aber nicht Entscheidungsführerin.
- Wie wird der neue Platz verkehrsrechtlich beschildert? Die Funktionalität wird mit dem Hinweis darauf in Frage gestellt, dass selbst das Schild Spielstraße keine Beachtung fände.
  - Die verkehrsrechtliche Ausweisung ist noch nicht festgelegt. Es wird aber eine Herabsetzung der Geschwindigkeit geben. Genaueres ist im weiteren Verfahren zu klären. Ziel ist es in diesem Bereich das sichere und gleichberechtigte Nebeneinander der Verkehrsteilnehmer:innen zu fördern. Der Diskurs betrifft nicht nur das Plangebiet.
- Wie wird die fuß- und radläufige Erreichbarkeit der Waldorfschule von Norden künftig sichergestellt. Es wird die Anregung gegeben die Planung dafür zu nutzen die bestehende Verbindung zu verkürzen und zukünftig nicht entlang des Shared Space zu führen um Gefahrenpotentiale zu minimieren.

- Es wird auch weiterhin einen Zugang geben. Hierzu gibt es bereits erste Gespräche mit den Vertreter:innen der Waldorfschule. Es sind mehrere Varianten vorstellbar, die im weiteren Verfahren erarbeitet werden. Die Anregung wird geprüft.
- Wie wird die Sicherheit der Fuß- und Radfahrer:innen am Platz gewährleistet?
  - Neben der reduzierten Geschwindigkeit werden auch bauliche und taktile Maßnahmen geprüft. Die Ausarbeitung erfolgt im Zuge der weiteren Planung.
- Sind die Straßen, insbesondere im östlichen Bereich, breit genug geplant?
  - Der vorliegende Vorentwurf stellt noch keine Ausführungsplanung dar. Die Planung der Verkehrsanlagen wird im weiteren Verfahren konkretisiert um eine ausreichende Dimensionierung sicherzustellen.
- Ist die Verkehrszunahme ausreichend berücksichtigt? Insbesondere auch für Wege zu den Einkaufseinrichtungen in Liblar.
  - Die zu erwartenden Fahrten werden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung prognostiziert.
- Wie wird die Kita vor dem Hintergrund der Kreisstraße 45 beurteilt?
  - Im Bereich der geplanten Kita ist der Schlunkweg keine Kreisstraße.
- Wie ist die Entwässerung grundsätzlich geplant? Das Schmutzwassersystem ist im Bestand schon überlastet.
  - Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Es findet im Zuge der Planung eine Neudimensionierung des Schmutzwassersystems statt. Geplant ist ein neuer Schmutzwassersammelkanal. Das Regenwasser soll nach Möglichkeit im Gebiet selbst versickern.
- Der Kanal an der Mirgelskaul funktioniert schon heute nicht. Wie ist die Entwässerung für das Gebiet geplant?
  - Es findet im Zuge der Planung eine Neudimensionierung des Schmutzwassersystems statt. Geplant ist ein neuer Schmutzwassersammelkanal.
- Was wird aus dem Solarweg?
  - Die Wegeinfrastruktur soll zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs bis zum Bahnhof ertüchtigt werden. Der Solarweg soll als solcher aber zurückgebaut werden.
- Das verkehrliche Konzept wird gänzlich in Frage gestellt. Für die geplante Erschließung und den Ruhende Verkehr gibt es Zweifel an der richtigen Bemessungsgrundlage.
  - Die Bemessung der Verkehre erfolgt auf Basis anerkannter Regelwerke, die in den dazu erfolgten und noch anstehenden Untersuchungen Anwendung fanden und finden. Auf die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben wird seitens der Gutachter und der Verwaltung geachtet.
- Gab es eine Befragung der Hochschule des Bundes?
  - Die Anforderungen der Hochschule sind in die Planungen zum Ville Campus und die dazu erstellten Gutachten eingeflossen. Eine Befragung im eigentlichen Sinne erfolgte nicht. Für die Nutzung wurden aber entsprechende Annahmen getroffen, die den anerkannten Regelwerken entsprechen.
- Das Konzept einer Vorfahrt für die Kita für den Hol- und Bringverkehr wird in Frage gestellt. Insbesondere in Eingewöhnungsphasen ist von einer längeren Verweildauer der Eltern auszugehen.

- Das aktuelle Konzept wird im weiteren Verfahren konkretisiert und hinsichtlich seiner Umsetzbarkeit geprüft.

## Hochwasserschutz

- Es wird um Untersuchung und Berücksichtigung der Hochwassersituation am Donatusparkplatz gebeten. Insbesondere wird auf die Bildung der Pfütze an der Zufahrt hingewiesen. Auch soll der Gully öfter gereinigt werden, damit das Wasser schneller ablaufen kann.
  - Die Problematik ist bekannt und wird im Zuge der Planung mit betrachtet. Herr Schulz informiert darüber hinaus darüber, dass die Stadtwerke neue kürzere Wartungs- und Reinigungsintervalle des Kanalsystems und der Einläufe umsetzen.
- Durch die Versiegelung wird eine Verschlechterung der Hochwassersituation erwartet.
  - Es wird erläutert, dass im Zuge der Planung des Vile Campus bereits umfangreiche Starkregenuntersuchungen erfolgt sind. Man ist für die Thematik sensibilisiert und es wird weitere Untersuchungen im Zuge dieses Verfahrens geben. Seitens des Büros Sweco GmbH wird dargestellt, wie in einem iterativen Prozess Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser entwickelt werden. Auch im Bereich städtischer Flächen werden Maßnahmen zur Verbesserung der Bestandssituation geplant.
- Gibt es ein Bodengutachten im Rahmen dessen die Versickerungsfähigkeit untersucht wurde? Hinweis auf Braunkohlevorkommen.
  - Die Bodeneigenschaften im Bereich des Plangebietes sind grundsätzlich bekannt. Im Zuge der weiteren Planung wird aber auch ein Bodengutachten erstellt, das auch Aussagen zur Versickerungsfähigkeit machen wird.
- Hinweis der Hochwasserinitiative Ertstadt auf eine Workshop-Veranstaltung am 12. März 2024. Erkenntnisse und Ergebnisse vorliegender Untersuchungen sollten hier eingebracht und ausgetauscht werden.
  - Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.
- Hinweis zu alten versickerten Flüssen über den Kleinen Renngaben hinaus. Zur Lage gibt es keine Hinweise.
  - Sofern es hier weitere Angaben gibt, werden diese gerne entgegengenommen. Es wird dem Hinweis nachgegangen.
- Könnte zum Hochwasserschutz hier nicht besser ein Retentionsraum geplant werden?
  - Zunächst ist die Fläche für Wohnungsbau vorgesehen. Sie ist auch nicht im Eigentum der Stadt Ertstadt. Damit ist ein Flächenzugriff für eine derartige Planung nicht gegeben. Im Rahmen des Verfahrens liegt aber besonderes Augenmerk darauf, die Gesamtsituation im Starkregenfall zu verbessern.

## Verkehr- und Lärmschutz

- Gibt er bereits ein Verkehrsgutachten?
  - Es gibt zum Vile Wohnquartier noch keine Verkehrsuntersuchung. Im Rahmen des Vorhaben Vile Campus wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das die im Flächennutzungsplan angelegte wohnbauliche Nutzung bereits zahlenmäßig berücksichtigt hat. Im Zuge dieser Untersuchung wurde auch die Leistungsfähigkeit der Erschließung und Knotenpunkte untersucht. Ebenso Varianten zum Gebietsanschluss. Für das Vile Wohnquartier wird darauf aufbauend eine eigene Verkehrsuntersuchung erstellt.
- Ist das Verkehrsaufkommen am Schlunkweg und der K 44 berücksichtigt?
  - Die Verkehre auf den umliegenden Straßen werden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung mitberücksichtigt. Gleiches gilt auch für schon bekannte Planvorhaben.
- Werden auch die Fahrten in der Nachtzeit berücksichtigt?
  - Ja, die Untersuchung wird auch den Nachtzeitraum betrachten. Nachtverkehre werden berücksichtigt.
- Es wird angeregt anfallenden Erdaushub für die Aufschüttung eines Lärmschutzwalls im Bereich der Bliesheimer Straße zu verwenden. Ebenfalls wird angeregt einen Lärmschutzwall für die Bebauung am Bertha-von-Suttner-Weg zu errichten.
  - Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine Immissionsuntersuchung erstellt in dem die Erforderlichkeit einer solchen Maßnahme untersucht wird.
- Hinweis, dass eine 30-Zone im Bereich der Kita geprüft werden soll.
  - Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine Verkehrsuntersuchung erstellt in der die Erforderlichkeit einer solchen Maßnahme untersucht wird.
- Wie sind die neuen Wegeführungen und Zugänge mit dem Verkehrsaufkommen realistisch in Einklang zu bringen?
  - Das wird im Rahmen des weiteren Verfahrens in einer Verkehrsuntersuchung eruiert.

## ÖPNV

- Die Einrichtung weiterer Haltestellen, wie vom Planungsbüro vorgeschlagen, wird begrüßt. Ist das möglich?
  - Die Möglichkeit weiterer Haltestellen wird weiterverfolgt und in Abstimmungen mit dem Rhein-Erft-Kreis erörtert.

## Soziale Infrastruktur

- Wo wird der Grundschulbedarf abgebildet?
  - Die Bedarfe wurden und werden im Schulentwicklungsplan dargestellt. Daraus ergibt sich auch unter Berücksichtigung der Planung kein zusätzlicher Bedarf. Vielmehr kann mit einer solchen Planung eine Auslastung bestehender Einrichtungen gewährleistet werden.

### Ausgleich, Grün- und Freiflächen, Boden

- Wie erfolgt der Ausgleich für die Bebauung.
  - ➔ Im Rahmen der weiteren Planung wird eine Artenschutzprüfung und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Die festgestellten Maßnahmen und Erfordernisse werden im Bebauungsplan festgesetzt. Das betrifft auch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen.
- Bewohnerin am Tannenweg berichtet über Sichtung von Waldohreulen im Garten und fragt nach der Beteiligung von Umweltverbänden.
  - ➔ Dem Hinweis wird nachgegangen. Es wird darum gebeten die Eingabe schriftlich zumachen um präzise vorgehen zu können. Umweltverbände werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit beteiligt. Die Frühzeitige Beteiligung erfolgt noch. Im weiteren Verfahren wird eine Artenschutz- und Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.
- Warum muss die Fläche bebaut werden?
  - ➔ Der Bedarf nach Wohnraum ist auch in Ertfstadt hoch. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Mittels der geplanten Bebauung und deren Verdichtung soll flächensparend mit Grund und Boden umgegangen werden.
- Ist ausreichend Abstand zum Geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) eingehalten?
  - ➔ Der GLB wird entsprechend berücksichtigt. Erforderliche Abstimmungen mit dem Rhein-Erft-Kreis und Untersuchungen werden durchgeführt.

### Energieversorgung

- Wie ist die Energieversorgung geplant?
  - ➔ Zum heutigen Planungsstand liegt noch kein Energiekonzept vor. Ziel ist es aber ein fossilfreies Konzept umzusetzen. Hierzu wird es im weiteren Verfahren Untersuchungen geben.

### Zeitschiene Realisierung

- Wann ist der Baubeginn geplant?
  - ➔ Nicht vor Satzungsbeschluss. Wann das genau sein wird, kann man heute noch nicht sagen. Auf Grund der noch frühen Verfahrensphase wird das aber frühestens in 2 Jahren im Jahr 2025 sein.

## Zusammenhang zwischen Ville Campus, Entwicklung TH Köln und Ville Wohnquartier

- Im Zusammenhang mit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ville Campus werden Fragen zur Lage der Parkpalette und zum Schall gestellt.
  - ➔ Das Parkhaus ist aus städtebaulichen Erwägungen nach Westen gelegt worden. In den Verfahren ist die Beteiligung abgeschlossen. Die Planunterlagen und Gutachten, auch zum Schallschutz, lagen öffentlich aus.
- Wie wird auf den zu erwartenden steigenden Bedarf an Freizeit- und Sportangeboten reagiert?
  - ➔ Die Bedarfe bei der TH Köln sind noch nicht bekannt. Grundsätzlich wären zusätzliche Bedarfe im Vorhaben zu decken. Es gibt aber auch bereits Gespräche zur Nutzung von bestehenden Angeboten, um auch hier ggf. Synergien zu finden oder diese zu verbessern.
- Was passiert, wenn die Hochschule des Bundes nicht kommt?
  - ➔ Die Planung Ville Campus ist im Gegensatz zu diesem Bebauungsplanverfahren ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan. Wenn die Hochschule nicht kommt, ist dieser Bereich für eine andere Bebauung neu zu beplanen.
- Warum liegt die Parkpalette des Ville Campus nicht Süd-Westlich?
  - ➔ Die Entscheidung hat städtebauliche Gründe. Die Qualität des Platzes und der neuen wichtigen Verbindungsachse sowie die Verbindung der Freiräume wird damit gestärkt.

## **5. Vorstellung der Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens durch Herrn Schulz und Herrn Lamberty**

Es wird kurz das Verfahren vom Aufstellungsbeschluss über die Frühzeitige Beteiligung und die Offenlage bis zum Satzungsschluss erläutert.

### Fragen zum Verfahren

- Wie wird sichergestellt, dass Maßnahmen und Baumpflanzungen auch umgesetzt werden?
  - ➔ Es handelt sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan-Verfahren. Dennoch werden erforderliche Maßnahmen und auch Ausgleichsmaßnahmen, zu denen auch Baumpflanzungen gehören können, im Bebauungsplan festgesetzt. Die Verwaltung wird dabei großen Wert auf Umweltbelange legen.
- Was sind die nächsten Schritte?
  - ➔ Das Verfahren wird erläutert. Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung ist gefasst. Die heutige Bürger:inneninformationsveranstaltung ist Bestandteil der frühzeitigen Beteili-

gung der Bürger:innen. Nach Abschluss der Frühzeitigen Beteiligung werden die erhaltenen Anregungen und Stellungnahmen bearbeitet. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange steht noch aus. Im Rahmen der Offenlage haben Alle erneut Gelegenheit zu der dann vorliegenden Planung innerhalb von 4 Wochen Stellung zu nehmen. Auch hier wird die Verwaltung den politischen Vertreter:innen die Durchführung einer freiwilligen Informationsveranstaltung empfehlen.

→ Die Bekanntmachung erfolgt über das Amtsblatt, das Internet und Presse

Die Unterlagen, die im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausgelegt werden, können seit dem 06.11.2023 bis einschließlich 06.12.2023 sowohl im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, als auch im Internet unter <https://www.o-sp.de/erftstadt/verfahren>

eingesehen werden.

Ab dem 22.11.2023 wird auch dieses Protokoll mit ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird zur Offenlage erarbeitet. Bis einschließlich 06.12.2023 können weitere Anregungen schriftlich an:

**Stadt Erftstadt  
Umwelt- und Planungsamt**

**Holzdammm 10  
50374 Erftstadt**

oder:

**bauleitplanung@erftstadt.de**

vorgebracht werden.

## **6. Schlusswort durch Herrn Schulz**

Herr Schulz bedankt sich für die zahlreiche Teilnahme, den guten Veranstaltungsverlauf und die erfolgten Anregungen, Fragen und Hinweise.