Sitzungsvorlage Nr.: 188/2005

Federführender Bereich Stadtplanung	Beteiligte Bereiche

Vorlage für

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz

Betrifft: (ggf. Anlagen bezeichnen)

Bebauungsplan Nr. 2/ 23 B 3. Änderung „An der Bach“
hier: Erweiterung des Änderungsbereiches „A“
Beratung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Namenszeichen des federführenden Bereichs		Datum
Leiter/in	Sachbearbeiter/in	19.07.2005

Namenszeichen

Beteiligte Bereiche				Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk

STADT WESSELING
Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 188/2005

Sachbearbeiter/in: Herr Nachtwey
Datum: 19.07.2005

[X] öffentlich

[ ] nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz
@GRM2@
@GRM3@
@GRM4@

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 2/ 23 B 3. Änderung „An der Bach“
hier: Erweiterung des Änderungsbereiches „A“
Beratung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

- Die Plangebietserweiterung im Änderungsbereich „A“ wird gebilligt.
- Die Übernahme der Anregungen der Naturschutzverbände und des Amts für Kreisplanung und Naturschutz des Rhein-Erft-Kreises in die Planung werden gebilligt.
- Der in der Sitzung vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“, begrenzt auf die folgend aufgeführten Änderungsbereiche:

  Änderungsbereich „A“
  begrenzt im Westen durch den neu angelegten Wirtschaftsweg oberhalb der Hangkante, durch den Fußweg zwischen der Bodelschwinghstraße und der Kettelerstraße im Osten, die Klobbotzstraße im Norden und die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Wirtschaftswegen und dem durch den Planbereich in ostwestlicher Richtung verlaufenden Grünzug im Süden

  Änderungsbereich „B“
  begrenzt vom Fuchsweg/ Kolpingstraße im Norden und dem Hessenweg im Süden, sowie durch einen je etwa 20 Meter breiten Frei-/ Auenbereich parallel zum Bachverlauf des Dickopsbachs

  Änderungsbereich „C“
  begrenzt vom Fuchsweg im Süden und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Häuser Biberweg 22 bis 30 im Norden, sowie zwischen dem Biberweg im Westen und der Brandenburger Straße im Osten

  wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der in der Sitzung vorliegende Entwurf der Begründung inklusive des Umweltberichts gem. § 2a BauGB wird in der vorliegenden Form gebilligt.

Sachdarstellung:

1. Problem

Die Vorlage entspricht im wesentlichen der Vorlage Nr. 259/ 2004, die bereits in die Ausschusssitzung am 08.12.2004 eingebracht worden ist. Auf Antrag der CDU-Fraktion ist die Vorlage vertagt worden, da vor dem Beschluss zur Offenlage des Plans gem. § 3 (2) BauGB für den Änderungsbereich „A“ noch weiterer Klärungs-/ Erörterungsbedarf hinsichtlich der Baureifmachung der Grundstücke bestand. Hierzu sollte mit dem Bau- und Erschließungsträger sowie mit den betroffenen Grundstückseigentümern in einen Dialog getreten werden, um zu einer einvernehmlichen und zeitnah zu verwirklichenden Lösung zu gelangen.

Am 15.03.2005 ist im Rathaus der Stadt Wesseling eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt worden, zu der alle betroffenen Grundstückseigentümer aus dem Änderungsbereich „A“ eingeladen wurden. In der Veranstaltung wurden die Möglichkeiten und Vorteile einer freiwilligen Umlegung gem. § 11 BauGB aufgezeigt. Das Ergebnis ist dem Ausschuss in seiner Sitzung am 26.04.2005 mitgeteilt worden (Mitteilungsvorlage Nr. 82/ 2005).

Zwischenzeitlich konnte auch eine Einigung mit dem Bau- und Erschließungsträger erreicht werden, der für den Bereich der Kettelerstraße aus seiner Verpflichtung hinsichtlich des bestehenden Erschließungsvertrages entlassen wird (Erwerb der Kettelerstraße durch die Stadt Wesseling) und die ihm im Änderungsbereich „A“ gehörenden Grundstücke an die Stadt Wesseling veräussert. Entsprechende Beschlüsse hierzu sind in der 4. Sitzung des Unterausschusses für Liegenschaften und Satzungen am 07.06.2005 und in der 5. Sitzung des Hauptausschusses am 21.06.2005 (jeweils Vorlage Nr. 140/ 2005) gefasst worden.

Somit ist die Verwaltung der ihr zugetragenen Aufgabe nachgekommen und hat die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass ein freiwilliges Umlegungsverfahren gem. § 11 (1) Nr.1 BauGB zeitnah durchgeführt werden kann.

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 05. Mai 2004 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs.1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 19. Mai 2004 bis zum 11. Juni 2004 im Neuen Rathaus der Stadt Wesseling im Foyer des 3. Obergeschosses, Fachbereich Stadtplanung. Die Erörterung mit der Öffentlichkeit erfolgte am Freitag, 04. Juni 2004 im Ratssaal des Neuen Rathauses der Stadt Wesseling. Am 03. Juni 2004 wurde im Info-Mobil der Stadt Wesseling zusätzlich eine Erörterung der Planänderungsabsichten durch Mitarbeiter der Verwaltung aus dem Fachbereich Stadtplanung vor Ort im Plangebiet durchgeführt.

Grundsätzliche Bedenken zur vorgestellten dritten Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung seitens der Öffentlichkeit nicht vorgebracht. Es wurde lediglich die Anregung gegeben, dass die nach der Planänderung auch ausserhalb des Plangebietes zulässig werdenden Ausgleichsmöglichkeiten für Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gebietsnah, zum Beispiel im Landschaftsraum im Bereich des Entenfangs, durchgeführt werden.

Von Seiten des Naturschutzverbandes „Bund für Natur- und Umweltschutz Deutschland“ (BUND) und des Amtes für Kreisplanung und Naturschutz des Rhein-Erft-Kreises wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung gegen die geplante Änderung für einen Teilbereich der im Änderungsbereich „B“ befindlichen Flächen (Landschaftsschutzgebiet „Dickopsbach“) von „Öffentlicher Grünfläche“ in nunmehr geplante „Private Grünfläche“ erhebliche Bedenken erhoben.

Begründet werden diese Bedenken damit, dass diese Flächen im verbindlichen Landschaftsplan Nr.8 „Rheinterrassen“ als förmliches „Landschaftsschutzgebiet“ festgesetzt sind und zum ökologisch wertvollen und naturbelassenen Landschaftsraum der Bachaue des Dickopsbachs gehören.

Der Dickopsbach wurde im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ renaturiert. Dadurch wurde ein Lebensraum für wild lebende Tiere und Pflanzen geschaffen, der ein hochwertiges Vernetzungselement des bis zum „Naturschutzgebiet Entenfang“ reichenden Grünzuges darstellt. Durch die im aktuellen Änderungsverfahren vorgesehene Festsetzung „Private Grünfläche“

auf einem Teilbereich der Fläche würde den privaten Eigentümern der anliegenden Hausgärten am Igelweg ein vermeintliches Nutzungsrecht als Zier- und/oder Nutzgarten in der Bachaue suggeriert, was faktisch nicht gegeben ist.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ist ferner festgestellt worden, dass für die östlich der Kettelerstraße festgesetzten Bauflächen der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft mangels zur Verfügung stehender Ausgleichsflächen im Plangebiet aufgrund eigentumsrechtlicher Verhältnisse nicht möglich ist, bzw. erst durch langwierige Grundstücksneuordnungen (förmliches Umlegungsverfahren gem. §§ 45 ff. BauGB) möglich gemacht werden könnte.

Um die Möglichkeit des bauplanungsrechtlichen Ausgleiches durch Ablösungsbeträge und Herstellung des gesetzlich geforderten Ausgleiches für Eingriffe in Natur und Landschaft auch ausserhalb des Bebauungsplangebietes zu ermöglichen, ist eine Verschiebung der östlichen Plangebietsgrenze im Änderungsbereich „A“ bis zum Fuß- und Radweg zwischen der Kettelerstraße und der Bodelschwingh-straße erforderlich.

2. Lösung

Der Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, die Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen gebietsnah vorzunehmen, wird von Seiten der Verwaltung gefolgt.

Die Verwaltung hat hierzu bereits eine Fläche im direkten Anschluss an das nordwestliche Plangebiet für einen Teil der noch ausstehenden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (externe Ausgleichsfläche Nr. 1). Die Pflanzmaßnahmen sind bereits erfolgt (Wildwiese mit Baumgruppe und Strauchbesatz).

Ein weiteres Gebiet ist über einen Flächentausch für eine noch nicht im Eigentum der Stadt Wesseling befindliche Fläche zur Aufwertung der Auenbereiche entlang des Dickopsbachs im Bereich des Dickopshofes vorgesehen (externe Ausgleichsfläche Nr. 2). Hierzu soll entlang des Bauchlaufes ein im Mittel 7,4m breiter Wildwiesenstreifen hergestellt werden, der mit Einzelbäumen und Sträuchern bepflanzt wird.

Eine Einigung mit dem Grundstückseigentümer ist bereits erzielt. Die Stadt ist bemüht das Grundstücksgeschäft mit dem Eigentümer zeitnah in die Wege zu leiten und vor Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ abzuschließen. Entsprechende Beschlüsse sind bereits in der 4. Sitzung des Unterausschusses für Liegenschaften und Satzungen am 07.06.2005 und in der 5. Sitzung des Hauptausschusses am 21.06.2005 gefasst worden (jeweils Vorlage Nr. 131/ 2005).

Somit wird der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft mit der Entwicklung der beiden externen Ausgleichsflächen für das Baugebiet „An der Bach“ gänzlich erbracht (siehe Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“, Karte „Ausgleichsflächen“).

Der Anregung der Amtes für Kreisplanung und Naturschutz des Rhein-Erft-Kreises und des Naturschutzverbandes BUND, Teile des förmlichen „Landschaftsschutzgebietes“ am Dickopsbach im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Igelweg (Änderungsbereich „B“) nicht als „Private Grünfläche“ festzusetzen, wird aufgrund der hergeleiteten Argumentation von Seiten der Verwaltung gefolgt. Eine Nutzung der naturnahen Bereiche für private Zwecke kann und soll nicht in Aussicht gestellt werden. Die gesamte Fläche bleibt somit wie bisher aus Gründen der Rechtsklarheit als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.

Mit der Verschiebung der östlichen Plangebietsgrenze im Änderungsbereich „A“ bis an die als „Fuß- und Radweg“ festgesetzte Verkehrsfläche zwischen der Kettelerstraße und der Bodelschwinghstraße werden die Bauflächen östlich der Kettelerstraße sowie das westlichste Baufeld südlich der Kolpingstraße mit in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogen. Damit gelten für diese Baugrundstücke die zukünftige in die Planänderung als textliche Festsetzung aufgenommene Regelung zur Möglichkeit des externen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft.

3. Alternativen

Aufgrund der sinnfälligen und vorteilhaften Anregungen werden keine alternativen Lösungsmöglichkeiten geprüft.

4. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Anregungen und die Erweiterung des Planänderungsbereiches „A“ der Bebauungsplanänderung sind keine weiteren finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

Die Durchführung des Bebauungsplanes ist im Rahmen eines bestehenden Erschließungsvertrages mit dem Bau- und Erschließungsträger abschließend geregelt.

Die durch die Entlassung des Bau- und Erschließungsträgers aus dem gültigen Erschließungsvertrag allein für den Bereich der Kettelerstraße und den Erwerb seiner Grundstücksflächen im Änderungsbereich „A“ (Beschlüsse des Unterausschusses für Liegenschaften und Satzungen sowie des Hauptausschusses der Stadt Wesseling) entstehenden Kosten für die Stadt Wesseling werden nach Herstellung der Kettelerstraße durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sowie durch die Veräußerung baureifer Grundstücke (nach einem Umlegungsverfahren) refinanziert.

Anlagen

- Übersichtskarte mit Darstellung der Änderungsbereiche „A“, „B“ und „C“ des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ (unmaßstäblich)
- Ausschnitte der drei Änderungsbereiche aus der Plankarte des Bebauungsplans (unmaßstäblich)
- Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“
- Karte mit Darstellung der extern zu bewältigenden Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft
- umweltrelevante Stellungnahmen
- Ergebniszusammenfassungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Mit der Vorlage erhalten die Fraktionen je ein Exemplar des Entwurfes zum Bebauungsplan 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ im Maßstab 1:500.