

Federführender Bereich Stadtplanung		Beteiligte Bereiche		
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz				
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)  Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ hier: - Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit/ Behörden - Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB				
Namenszeichen des federführenden Bereichs Leiter/in		Sachbearbeiter/in	Datum 21.07.2005	
Namenszeichen				
Beteiligte Bereiche			Fachdezernent	Kämmerer
				Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk				

Sachbearbeiter/in: Frau Schneider  
Datum: 21.07.2005

öffentlich

nichtöffentlich

## Beratungsfolge:

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

## Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“  
hier: - Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit/ Behörden  
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

## Beschlussentwurf:

1. Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird gebilligt.
2. Der in der Sitzung vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen; der in der Sitzung vorliegende Entwurf der Begründung, einschließlich Umweltbericht, wird gebilligt.
3. Die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 (2) BauGB mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ sowie dem Entwurf der Begründung, einschließlich Umweltbericht, öffentlich ausgelegt.

## **Sachdarstellung:**

### **1. Problem**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 8. Juni 2005 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ durchzuführen.

Der Fachausschuss hat in seiner Sitzung am 8. Juni 2005 außerdem die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung „Flach- Fenger- Straße/ Friedensweg - Teilbereich Westring/ Friedensweg“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist für die vorgenannten Planverfahren parallel durchgeführt worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist vom 23. Juni bis einschließlich 22. Juli 2005 im Neuen Rathaus der Stadt Wesseling erfolgt.

Am 23. Juni 2005 sind interessierte Bürgerinnen und Bürger zusätzlich im Infomobil vor Ort über die geplante Aufhebung bzw. Aufstellung der vorgenannten Bebauungspläne informiert worden.

Am 30. Juni 2005 hat im Neuen Rathaus der Stadt Wesseling eine Veranstaltung zur Information der Öffentlichkeit stattgefunden, bei der die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Aufhebung bzw. der Aufstellung der vorgenannten Bebauungspläne erörtert worden sind.

Die Behörden sind mit Schreiben vom 16. Juni 2005 entsprechend § 4 (1) BauGB an den Planverfahren zur Aufhebung bzw. Aufstellung der vorgenannten Bebauungspläne beteiligt worden.

### **Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Im Infomobil sind keine Anregungen bzw. Bedenken zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ vorgetragen worden; Anfragen sind zur geplanten Art der Nutzung des Vorhabens, zum Erfordernis des Rückbaus von Parkplätzen sowie zur Ausführung der geplanten Lärmschutzwand zum nördlich angrenzenden Privatgrundstück erfolgt (vgl. Vermerk).

Bei der Informationsveranstaltung am 30. Juni 2005 sind von einigen Bürgerinnen und Bürgern Anregungen und Bedenken zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ vorgetragen worden, die die geplante Verkehrserschließung der Wohnbebauung über den Schützenweg zum Gegenstand haben (vgl. Niederschrift):

- Es wird die Verkehrserschließung der geplanten Wohnbauten nur über den Schützenweg bemängelt und vorgetragen, dass der Schützenweg bereits heute, bedingt durch die Geschosswohnbauten, eine hohe Verkehrsbelastung aufweise und die Anwohner durch rücksichtslose Autofahrer gestört würden. Auch wird eine weitere Zunahme des Parkdruckes, heute schon bedingt durch die Geschosswohnbauten (mit ca. 200 Wohneinheiten), auf dem Schützenweg durch die Realisierung der zusätzlichen etwa 35 Wohneinheiten befürchtet.
- Es wird zum einen angeregt, das geplante Wohngebiet für den PKW- Verkehr nur vom Westring aus zu erschließen, um weitere Verkehrsbelastungen des Schützenwegs durch die Neubauten zu vermeiden (Ausbau einer zweispurigen Straße an der nördlichen Plangebietsgrenze, Anschluss an den Westring mit einer neuen Kreuzung, Sperrung zum Schützenweg). Zum anderen wird angeregt, den Schützenweg in Form einer Einbahnstraßenregelung an den Westring anzuschließen, z.B. mit Ausfahrtrichtung auf den Westring.
- Es werden wiederum Bedenken gegen diese Anregungen vorgetragen, da dann eine verstärkte Nutzung des Schützenwegs als Schleichweg, bedingt u.a. durch das Schulzentrum, befürchtet wird; damit würde mehr Durchgangsverkehr in das Wohngebiet am Schützenweg gelenkt und die Verkehrssicherheit der Schüler gefährdet.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine schriftliche Stellungnahme mit folgenden Anregungen abgegeben worden:

a) Frau Alexandra Kabler- Lahmann, Westring 9 a, 50389 Wesseling

Es wird das Einverständnis zur geplanten Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzmauer entlang der Grenze des Privatgrundstückes Westring 9 a zum Plangebiet „Westring/ Friedensweg“ mitgeteilt, wobei die Mauer aus Sicht der Angrenzer lärmabsorbierend auszuführen ist.

In Anbetracht des unterschiedlichen Geländeneiveaus wird gebeten, bei der Planung und Ausführung darauf zu achten, dass die Einhaltung der Mauerhöhe von 2 m entlang der kompletten Grundstücksgrenze gewährleistet wird. Zudem wird darum gebeten, die farbliche Gestaltung der Mauer, zum Privatgrundstück hin, mit den Angrenzern abzustimmen.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind folgende Anregungen und Hinweise zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ vorgetragen worden:

a) Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Das Fachamt weist darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes „Westring/ Friedensweg“ bisher keine systematische Erfassung von Bodendenkmälern durchgeführt wurde. Deshalb kann das Fachamt derzeit weder für den Umweltbericht noch für die Abwägung eindeutige Aussagen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut abgeben. Es wird gebeten, einen entsprechenden Hinweis in den Umweltbericht aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Rechtssicherheit durch eine archäologische Prospektion geschaffen werden könne; anhand der Datenlage stehe die Beauftragung einer Prospektion jedoch im Ermessen der Planungs-/ Vorhabenträgerin. Es ist sicherzustellen, dass bei der Planung/ Planrealisierung auf die gesetzlichen Vorgaben der §§ 15, 16 DSchG NW hingewiesen wird.

b) Geologischer Dienst Nordrhein- Westfalen

Die Fachbehörde teilt mit, dass die vorgelegte Umweltprüfung aus geowissenschaftlicher Sicht ausreichend ist, und gibt die Empfehlung, in Anbetracht des vorhandenen Bodens (Aueablagerungen) entsprechende Boden-/ Baugrunduntersuchungen und ggf. geeignete Maßnahmen durchzuführen.

c) Staatliches Umweltamt Köln

Das Fachamt hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung; es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/ 105 eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten IO 1- IO 3 (angrenzende Geschossbauten) und IO 4 (Privatgrundstück Westring 9 a) im Nachtzeitraum festgestellt worden ist.

Es wird auf die gutachterlich vorgeschlagenen und mit der Stadt Wesseling besprochenen weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen Bezug genommen. Unter der Voraussetzung, dass diese Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden, bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplan.

## **2. Lösung**

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken zur Verkehrserschließung der geplanten Wohnbebauung über den Schützenweg bzw. zu alternativen Anschlussmöglichkeiten an den Westring sind hinsichtlich der Realisierbarkeit und der verkehrsplanerischen Auswirkungen überprüft worden.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die Verkehrserschließung des geplanten Wohngebietes „Westring/ Friedensweg“ für den PKW- Verkehr nur über den Schützenweg beizubehalten und das neue Wohn-

gebiet lediglich mit einer öffentlichen Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer (barrierefreie Verbindung) an den Westring anzubinden.

#### Begründung:

Das vorgeschlagene Verkehrskonzept für den Bereich Westring/ Schützenweg ist sowohl der verbindlichen Bauleitplanung als auch dem Mitte der 90-iger Jahre erfolgten Ausbau des Westrings zu Grunde gelegt worden. Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs 2001/ 2002 ist das Verkehrskonzept nochmals überprüft und bestätigt worden; zudem ist aus verkehrsplanerischer Sicht empfohlen worden, die lichtsignalgeregelte Kreuzung Westring/ Flach- Fengler- Straße zu einer Kreisverkehrsanlage umzugestalten. Dieses Verkehrskonzept wird der künftigen Innenstadtentwicklung Wesseling und auch der aktuell in Aufstellung befindlichen Bauleitplanung für den Bereich „Westring/ Friedensweg“ weiterhin zu Grunde gelegt.

Beim Westring handelt es sich um eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße, die mit einem Gehweg, einem Beidrichtungsradweg und einem durchgehenden Grünstreifen mit Bäumen, zum geplanten Wohngebiet/ Schützenweg hin, ausgebaut worden ist. Der Ausbau des Beidrichtungsradwegs ist auf Grund seiner Bedeutung für den Schülerradverkehr Mitte der 90-iger Jahre mit erheblichen Fördermitteln unterstützt worden.

Der Ausbau einer zusätzlichen Kreuzung „Westring/ Schützenweg“ war - und ist - im Rahmen der Verkehrskonzeption für die Wesselingener Innenstadt nicht vorgesehen.

Zum einen, da in unmittelbarer Nähe bereits wichtige Kreuzungspunkte vorhanden sind und der Verkehrsfluss des Westrings durch eine weitere ampelgesteuerte Kreuzung wiederum behindert würde. Eine zusätzliche Ampelkreuzung würde die Entlastungswirkung des geplanten Kreisverkehrs Westring/ Flach- Fengler- Straße, der in Kürze mit Finanzmitteln der Stadt Wesseling und erheblichen Fördermitteln des Landes Nordrhein- Westfalen ausgebaut wird, enorm beeinträchtigen und die Sinnhaftigkeit dieser Maßnahme in Frage stellen.

Zum anderen, weil eine zusätzliche Querung des beidseitig befahrenen Hauptradwegs zum Schulzentrum Wesseling durch eine Straßenkreuzung verkehrsplanerisch nicht sinnvoll bzw. sogar kontraproduktiv wäre. Der Ausbau des Beidrichtungsradwegs für den Schülerverkehr ist mit der Zielsetzung erfolgt, eine möglichst sichere und störungsfreie Radwegeverbindung zum Schulzentrum Wesseling zu schaffen; auf Grund dieser Zielsetzung ist der Radwegeausbau mit öffentlichen Fördermitteln unterstützt worden. Eine zusätzliche Querung des Beidrichtungsradwegs durch PKW- Verkehr würde die Sicherheit des Schülerradverkehrs beeinträchtigen; zudem könnte eine eventuelle Rückforderung von Fördermitteln nicht ausgeschlossen werden.

Die Verkehrsbelastung des Schützenwegs durch den Anliegerverkehr wird durch die geplante Wohnbebauung mit 35 Wohneinheiten nicht in relevantem Umfang erhöht. Der Schützenweg hat, als Anliegerstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,6 m, nach fachlicher Beurteilung eine ausreichende Kapazität zur Aufnahme des zusätzlich zu erwartenden, relativ geringen Verkehrsaufkommens. Die dargestellte Problematik der rücksichtslosen Fahrweise und des Parkdruckes im Schützenweg, bedingt durch die Geschosswohnbauten, ist aus Sicht der Verwaltung durch Beratung (Nutzung der den Geschossbauten zugehörigen Parkdecks durch die Anwohner anstelle des Parkens im öffentlichen Straßenraum) sowie durch ordnungspolitische Maßnahmen lösbar; ein Erfordernis zum aufwändigen Ausbau einer Verkehrsstraße inklusive einer neuen Ampelkreuzung am Westring lässt sich verkehrsplanerisch daraus nicht ableiten.

Eine Öffnung des Schützenwegs zum Westring würde, im Vergleich zur vorgeschlagenen Verkehrskonzeption, deutlich nachteiligere Auswirkungen für die Wohngebiete am Schützenweg nach sich ziehen. In Anbetracht der Verkehrsbedeutung des Westrings, insbesondere zu Hauptverkehrszeiten, sowie des Verkehrs zum Schulzentrum, würde der Schützenweg verstärkt als Schleichweg genutzt und damit wesentlich mehr Durchgangsverkehr in die Wohngebiete Schützenweg/ Pfeilstraße gelenkt; dies wäre unabhängig von der Art der Einbahnstraßenregelung, da eine „Abhängung“ des heutigen Schützenwegs nicht möglich wäre.

Die Sicherheit des Schülerverkehrs auf dem Schützenweg würde durch eine Anbindung an den Westring in jedem Falle beeinträchtigt; die vorgeschlagene Lösung der Schaffung einer Fuß-/ Radwegeverbindung an den Westring ist aus Verkehrssicherheitsaspekten deutlich besser zu bewerten.

Eine Straßenverkehrsanbindung des verlängerten Schützenwegs zum Westring könnte auf Grund der bestehenden Höhendifferenz (47,40 m ü.NN Schützenweg/ 48,50 m ü.NN Westring) nur als langgezogenen Rampe ausgebildet werden. Eine solche Rampe würde bei 6 % Neigung über eine Länge von 20 m entlang der Fensterbrüstungen der geplanten und auch vorhandenen (Anwesen Westring 9

20 m entlang der Fensterbrüstungen der geplanten und auch vorhandenen (Anwesen Westring 9 a) Wohnhäuser vorbeiführen; dies ist für die Wohnnutzung unzumutbar.

Aus Sicht der Verwaltung wird der Ausbau des Schützenwegs zum Westring deshalb verkehrsplanerisch weder als erforderlich noch als zielführend beurteilt, da die zu erwartenden Nachteile deutlich überwiegen; die wirtschaftliche Vertretbarkeit wird in Anbetracht der erforderlichen Ausbaumaßnahmen für Straßen- und Kreuzungsausbau als kritisch und unverhältnismäßig angesehen.

#### a) Frau Alexandra Kabler- Lahmann, Westring 9 a, 50389 Wesseling

Die Anregungen zur Planung und Ausführung der Lärmschutzmauer entlang des betreffenden Grundstückes der Angrenzer werden aufgenommen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ enthält die zeichnerische Festsetzung einer absorbierenden Lärmschutzwand entlang der gesamten Grenze des Privatgrundstückes Westring 9 a; die Einhaltung der Höhe von 2 m auf der Gesamtlänge wird durch die Festsetzung der Mindesthöhe der Maueroberkante über Geländeneiveau im Planentwurf gesichert. Des weiteren wird textlich fixiert, dass die Höhe von 2 m über Geländeneiveau auch ansteigend zum höher gelegenen Westring einzuhalten ist.

Die Errichtung der Lärmschutzmauer ist Gegenstand der Erschließungsmaßnahmen; die Vorhabenträgerin wird eine Abstimmung der Gestaltung der Lärmschutzmauer, zum Privatgrundstück hin, mit den Angrenzern im Rahmen der Erschließungsplanung durchführen.

#### Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

##### a) Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Der Hinweis des Fachamtes auf die nicht vorhandene, systematische Erfassung archäologischer Kulturgüter innerhalb des Plangebietes ist in den Entwurf des Umweltberichtes zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ aufgenommen worden.

Der Hinweis auf die gesetzlichen Vorgaben der §§ 15, 16 DSchG NW ist in den Entwurf der Begründung, einschließlich Umweltbericht, sowie in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ aufgenommen worden.

Die Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben der §§ 15, 16 DSchG NW wird im Rahmen der Erschließungs-/ Baumaßnahmen durch die Vorhabenträgerin sichergestellt.

##### b) Geologischer Dienst Nordrhein- Westfalen

Die von Seiten der Fachbehörde empfohlenen Boden-/ Baugrunduntersuchungen sowie ggf. notwendige Maßnahmen werden im Rahmen der Erschließungs-/ Baumaßnahmen durch die Vorhabenträgerin durchgeführt und umgesetzt.

##### c) Staatliches Umweltamt Köln

Die Anregungen des Fachamtes zur Festsetzung der gutachterlich vorgeschlagenen und mit der Stadt Wesseling besprochenen weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen werden aufgenommen und im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 durch entsprechende zeichnerische/ textliche Festsetzungen planungsrechtlich umgesetzt (Lärmschutzwand entlang der Grenze des Privatgrundstückes Westring 9 a sowie Lärmschutzwand entlang der Planstraße 1 zu den Geschosswohnbauten).

Das Planverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ soll mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB weitergeführt werden.

Das Planverfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung „Flach- Fengler- Straße/ Friedensweg - Teilbereich Westring/ Friedensweg“ soll zeitlich parallel mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB weitergeführt werden (vgl. Beschlussvorlage 187/ 2005).

Parallel zur Bearbeitung der Planverfahren erfolgt die Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 12 BauGB zwischen der GAG/ GRUBO und der Stadt Wesseling, der Regelungen zur Erschließung, Finanzierung und Durchführung des Vorhabens zum Gegenstand hat.

### **3. Alternativen**

Keine

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Keine; die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ sowie für die Umsetzung des Wohnbauvorhabens werden von der GAG Immobilien AG übernommen (Vertragsregelung gemäß § 12 BauGB/ Durchführungsvertrag).

### **Anlagen**

- Vermerk zur Information im Infomobil am 23. Juni 2005
- Niederschrift zur Informationsveranstaltung am 30. Juni 2005
- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“
- Städtebauliches Konzept (Verkleinerung)
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ (Verkleinerung)
- Entwurf der Textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/ 105
- Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht
- Umweltbezogene Stellungnahmen (a- c)

### **Anmerkung**

Die Fraktionen erhalten je eine Planfassung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ sowie des Entwurfes der Außenanlagen (Freiflächengestaltung i.A. der Vorhabenträgerin zur Information, nicht Gegenstand der Bauleitplanung/ Vertragsregelung).