

Niederschrift über die Bürgerinformation zum Entwurf der Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz« in Keldenich

am Donnerstag, den 13. März 2008 im Rheinforum

ENTWURF

Beginn: 19:00 Uhr	Ende: 21:00 Uhr
Anwesend:	ca. 110 interessierte BürgerInnen
Vorsitzender:	Herr Latak, stellvertretender Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz (SBU)
Verwaltung:	Herr Vogel, Beigeordneter der Stadt Wesseling Frau Schneider, Bereichsleiterin Stadtplanung
Projektpartner:	Herr Wirtz, LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH Herr Keneder, Pareto GmbH, Köln
Planungsbüros:	Herr Welters, Herr Weber, Post • Welters, Architekten BDA & Stadtplaner, Dortmund/Köln Herr Brosk, brosk Landschaftsarchitektur, Essen

Herr Latak eröffnet die Veranstaltung um 19:00 Uhr, begrüßt die Anwesenden, stellt die Gesprächsteilnehmer vor und erläutert kurz Ablauf und Ziele der Veranstaltung.

Herr Vogel führt in die Verfahrensthematik ein, erläutert kurz die Zielsetzung und Funktion dieser Veranstaltung, das hieran anschließende Bebauungsplanverfahren und gibt Hinweise für die geplante zeitliche Abfolge weiterer Verfahrensschritte (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz am 17.04.2008- angestrebter Beschluss über die Rahmenplanung/ Herbst 2008- angestrebter Satzungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren 1. Bauabschnitt) sowie einen Überblick über die weiteren Möglichkeiten der Bürger zur Beteiligung an dieser Planung.

Herr Welters gibt anhand einer Powerpoint-Präsentation einen Überblick über die mit der Stadt Wesseling und den übrigen Projektpartnern abgestimmte städtebauliche Rahmenplanung. Einleitend stellt er zum Vergleich kurz die Ergebnisse des Gutachterverfahrens vom August 2007 vor und erläutert anschließend die zwischenzeitlich während der Rahmenplanung vorgenommenen städtebaulichen Konkretisierungen und Änderungen. Zur Konkretisierung gehören die Bauabschnittsbildung (zwei Bauabschnitte parallel zur Straße Auf dem Eichholzer Acker), die Anbindung des Plangebietes (jeder Bauabschnitt wird über einen Kreisel von der Eichholzer Straße erschlossen), Größe und Anordnung der Bauflächen, die beispielhafte Darstellung der Baustruktur sowie einzelner Baufelder und die Gestaltung der Übergänge zum angrenzenden Umfeld. Darüber hinaus erläutert **Herr Welters** die Konkretisierung und Änderungen bezüglich der geplanten Bebauung entlang der Eichholzer Straße.

Herr Brosk stellt anschließend das erarbeitete und mit der Stadt Wesseling und den übrigen Projektpartnern abgestimmte Grün- und Freiraumkonzept anhand einer weiteren Powerpoint-Präsentation vor. **Herr Brosk** gibt einen Überblick über die geplante freiräumliche Einbindung des Plangebietes in das bestehende Umfeld sowie in das geplante Freiraumkonzept RegioGrün- Grünachse Süd. Darüber hinaus erläutert er anhand von Planzeichnungen und Bildbeispielen die konkretisierte Planung der »Grünen Mitte« (Gestaltung der Spiel- und Aufenthaltszonen/ Regenwasserkonzept) sowie der einzelnen Platzkategorien.

Herr Latak dankt für die Ausführungen und eröffnet den anwesenden BürgerInnen die Möglichkeit, Fragen, Stellungnahmen und Anregungen zur vorgestellten Planung abzugeben.

Herr Heitkamp, Auf dem Eichholzer Acker, möchte wissen, inwieweit im Plangebiet soziale Infrastruktureinrichtungen für Kinder geplant sind, die Stadt die Kosten für die Grünflächen(-pflege) aufbringt, welche Straßenbreiten vorgesehen sind und wie die Straßenflächen entwässert werden.

Herr Vogel erläutert, dass es in der Stadt Wesseling derzeit einen Einwohnerverlust von ca. 10 Einwohnern pro Monat gibt und aufgrund des vergangenen und zukünftig zu erwartenden Einwohnerrückganges die bestehende Infrastruktur ausreicht. **Herr Latak** erklärt in seiner Funktion als Mitglied des Jugendhilfeausschusses, dass es einen erheblichen Überhang an Kindergartenplätzen gibt und das geplante Wohngebiet durch den Schulentwicklungsplan abgedeckt ist. **Herr Welters** ergänzt weiterhin, dass die allgemeine demografische Entwicklung in der Regel neue Infrastruktureinrichtungen für Kinder entbehrlich macht. Darüber hinaus soll die geplante »Grüne Mitte« insgesamt als Spielbereich dienen, ohne bestimmte Bereiche formal und explizit als Spielplätze abzugrenzen, so dass die Qualität der Freiflächengestaltung auch unter dem Gesichtspunkt des Kinderspiels eine besondere Bedeutung besitzt.

Herr Welters erklärt, dass die Fahrbahnbreiten mit 5,5 m geplant sind: die Haupteinschließung im Trennprinzip mit Plätzen zur Geschwindigkeitsbeschränkung, in den Quartieren als ringförmig geführte Mischverkehrsstraßen.

Das auf den Straßenflächen anfallende Regenwasser kann vermutlich ungefiltert in die Entwässerungsanlagen des Grünzuges eingeleitet werden, da es sich hierbei meist um untergeordnete Wohnstraßen handelt. Es ist hier so gut wie kein LKW-Verkehr zu erwarten.

Herr Krapol, Auf dem Eichholzer Acker, befürchtet, dass der aktuelle städtebauliche Entwurf mit der zusätzlichen Bauzeile am Grünzug im Nordwesten insbesondere sein am Ende der Straße Auf dem Eichholzer Acker gelegenes Grundstück verschatten wird und eine zukünftige Erweiterung dieses Grundstückes nicht mehr möglich ist. Er fordert die Rücknahme der ergänzend geplanten Bauzeile am Rand des Grünzuges.

Herr Latak erklärt, dass die Anregung aufgenommen und geprüft wird.

Herr Bornheim, Pützstraße, stellt die Frage, warum die Ausweisung von Neubaugebieten erforderlich wird, da die Stadt Wesseling Einwohner verliert, und was mit den absehbar leer stehenden Wohnungen in der Innenstadt passieren soll.

Herr Vogel entgegnet, dass die Stadt Wesseling aufgrund der zu geringen Zahl attraktiver Wohngebiete Einwohner verliert und entsprechend hochwertige neue Wohngebiete erforderlich sind, um die Einwohner in der Stadt zu halten bzw. einen Zuzug neuer Einwohner zu erreichen.

Herr Fensig, Auf dem Eichholzer Acker, fragt an, inwiefern die Wartung der öffentlichen Grünflächen gewährleistet ist und regt ein Wartungs- und Pflegekonzept für die öffentlichen Grünflächen an. Weiterhin erkundigt er sich über die geplante zeitliche Abfolge der Bauabschnitte und der Grünflächen. Zudem regt er die Öffnung des Wohngebietes in Richtung Schloss Eichholz an und schlägt in diesem Zusammenhang die Verlagerung des Verkehrs von der Urfelder Straße auf die L 192 Siebengebirgsstraße vor.

Herr Latak führt aus, dass ausreichend Personal zur Verfügung steht, um die erforderliche Pflege der geplanten öffentlichen Grünflächen zu gewährleisten. Zur Urfelder Straße und zum Kreisverkehr Urfelder/ Eichholzer Straße verweist er auf die Zuständigkeit des Landesbetriebes Straßen NRW. Die Stadt Wesseling hat bereits mehrfach ergebnislos Anträge zur Änderung der Kreisverkehrssituation gestellt. Weiterhin verweist **Herr Latak** darauf, dass der Verkehr auf der Urfelder Straße ursprünglich über die als Durchgangsstraße geplante Straße Auf dem Eichholzer Acker geführt werden sollte und die Verlagerung auf die Urfelder Straße seinerzeit bereits ein Zugeständnis hinsichtlich der Wohnsituation im Bereich der Straße Auf dem Eichholzer Acker war. Darüber hinaus weist **Herr Latak** darauf hin, dass sich Schloss und Park Eichholz im Privatbesitz befinden und derzeit von Seiten des Eigentümers eine Öffnung nicht gewünscht wird.

Herr Welters ergänzt, dass noch keine Entscheidung zur konkreten Bauabschnittsgliederung getroffen wurde, es jedoch beabsichtigt ist, den zentralen Grünzug frühzeitig zu erstellen. **Herr Brosk** ergänzt darüber hinaus, dass der zentrale Grünzug wie auch der RegioGrünzug frühzeitig fertig gestellt werden müssten (Regenwasserableitung / ökologischer Ausgleich) und die Grünflächen auch unter Vermarktungsgesichtspunkten wichtig sind.

Herr Lierz, Nordstraße, begrüßt die Planung des Wohngebietes Eichholz ausdrücklich und hofft, dass hier ein attraktiver Standort geschaffen wird, der die Abwanderung bauwilliger junger Familien in die Nachbarstädte verhindert.

Herr Schulze, Cranachstraße, schließt sich Herrn Lierz im Grundsatz an und fragt nach, ob die Gebäudehöhen begrenzt werden, um verdichteten Wohnungsbau zu vermeiden.

Herr Latak erklärt, dass im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens die Gebäudehöhen geregelt werden sollen.

Herr Kesch, Auf dem Eichholzer Acker, bemängelt, dass ihm beim Kauf seines Hauses vor zwei Jahren durch den Makler eine unverbaubare Feldrandlage zugesichert worden sei. Darüber hinaus ist er der Meinung, dass bei Grundstücksgrößen von durchschnittlich 400 qm kein Wohngebiet für »gehobene« Ansprüche entstehen kann. Er fürchtet vielmehr ein Wohngebiet mit über 1.000 Einwohnern und entsprechenden sozialen Problemen. Weiterhin befürchtet er, dass der Baustellenverkehr über die Brüsseler bzw. Luxemburger Straße abgewickelt wird und fordert eine entsprechende bauliche Barriere. **Herr Latak** sieht in der vorliegenden Planung keine inhaltlichen Anhaltspunkte für die geäußerten Befürchtungen.

Herr Vogel gibt den Hinweis, dass das Plangebiet seit 1976 im Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling als Wohnbaufläche dargestellt ist und somit auch in der Vergangenheit grundsätzlich mit einer Bebauung zu rechnen war.

Herr Wirtz erklärt, dass hier ein Wohngebiet für Einfamilienhäuser geplant ist. Dabei sind die Grundstücke angrenzend zur Bestandsbebauung Auf dem Eichholzer Acker mit ca. 600 qm vorgesehen. Bei den genannten 400 qm handelt es sich um einen über das gesamte Plangebiet gerechneten Durchschnittswert, der sowohl größere Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser als auch kleinere Grundstücke für Doppelhäuser beinhaltet.

Weiterhin führt **Herr Wirtz** aus, dass die Anbindung über die Brüsseler und Luxemburger Straße vor allem die Isolierung des neuen Wohngebietes verhindern und die Erschließung sowie der Baustellenverkehr über die geplanten Haupteerschließungsstraßen erfolgen soll, deren frühzeitiger Ausbau auch wegen der Kanalarbeiten erforderlich wird. **Herr Latak** ergänzt auf Nachfrage, dass die Regelungsbedürftigkeit des Baustellenverkehrs als Anregung aufgenommen wird.

Herr Konrad, Vermeerweg, erklärt, dass er nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung der geplanten Fläche ist und es ihm vor allem darauf ankommt, wie gebaut wird. Er befürchtet durch die erforderlichen Erdbewegungen einen erhöhten Baustellenverkehr und fordert daher ein entsprechendes Konzept zur Abwicklung dieser Verkehre, z.B. über die Urfelder Straße.

Herr Keneder erklärt, dass zu jeder Entwicklung eines Baugebietes ein entsprechendes Logistik-Konzept gehört, das vor Baubeginn erarbeitet wird. Hierbei besteht bei allen Projektpartnern das Interesse, den Baustellenverkehr möglichst störungsfrei gegenüber Anwohnern und Zuzüglern abzuwickeln. In diesem Zusammenhang wird auch eine mögliche Abwicklung über die Urfelder Straße geprüft.

Herr Weidenbrück, Brüsseler Straße, fragt an, wie er sich gegen eine an sein Grundstück grenzende Bebauung schützen kann.

Herr Welters erläutert, dass die gesetzlichen Abstandsvorschriften von einer Neubebauung einzuhalten sind und einen ausreichenden Schutz gewährleisten. Darüber hinaus wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Situation nochmals geprüft. **Herr Vogel** ergänzt, dass für Bürger sowohl während des Bebauungsplanverfahrens als auch vor einer Bebauungsrealisierung Einspruchsmöglichkeiten offen stehen.

Herr Wilms, Auf dem Eichholzer Acker, fragt an, was es mit dem im Grünzug dargestellten Gebäude auf sich hat.

Herr Latak erklärt, dass es sich hier um einen Platzhalter für ein mögliches Bürgerzentrum handelt. Er betont, dass es sich hier nicht um eine abgestimmte Planung, sondern lediglich um eine visualisierte Idee handelt.

Herr Hübsch, Helmholtzstraße, fragt an, wie viele öffentliche Stellplätze im Baugebiet vorgesehen sind. Weiterhin weist er darauf hin, dass eine Abpollerung der Brüsseler und Luxemburger Straße zwar das Störpotenzial für die Anwohner reduziert, dabei jedoch ungünstig für die Erreichbarkeit mit Müllfahrzeugen ist. **Herr Welters** antwortet, dass die öffentlichen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden und das geplante öffentliche Parkangebot ca. 1/5 der geplanten Wohneinheiten umfassen soll.

Herr Heitkamp, Auf dem Eichholzer Acker, fordert mehr öffentliche Stellplätze und wünscht sich mehr Kinderspielplätze im Baugebiet. **Herr Brosk** erläutert, dass es sich bei einer Rahmenplanung noch nicht um eine konkrete Ausarbeitung handelt. Ziel der bisherigen Planung ist es, kein bestimmtes Gelände für Kinder abzugrenzen, sondern das gesamte Plangebiet »beispielbar« zu gestalten. **Herr Latak** ergänzt, dass das Thema Kinderspielflächen vor allem im Rahmen des Jugendhilfeausschusses diskutiert werden wird.

Herr Gutzeit, Eichholzer Straße, befürchtet durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens eine Verschlechterung der Zufahrtssituation zu den Grundstücken an der Eichholzer Straße. In diesem Zusammenhang regt er an, den Amselweg für den Durchgangsverkehr zu öffnen, um die Eichholzer Straße in diesem Bereich etwas zu entlasten. **Herr Gieseke**, Vermeerweg, befürchtet, dass darüber hinaus die geplante hohe Anzahl an Kreisverkehren den Verkehrsfluss auf der Eichholzer Straße negativ beeinflussen wird. Weiterhin regt **Herr Gieseke** an, zu prüfen, inwieweit die Windkraftanlagen Verschattungen auf das Baugebiet werfen.

Herr Welters antwortet, dass Kreisverkehre nachweislich die Geschwindigkeit reduzieren und den Verkehrsfluss gleichmäßiger regulieren. Die geplanten Kreisverkehre führen daher aufgrund des verlangsamt und gleichmäßigeren Verkehrsflusses im günstigen Falle zu einer verbesserten Zufahrtssituation zu den Grundstücken an der Eichholzer Straße.

Bezüglich der südwestlich bestehenden Windkraftanlage weist **Herr Welters** darauf hin, dass im Rahmen der Genehmigung solcher Anlagen auch die bestehenden städtebaulichen Planungen wie z.B. der Flächennutzungsplan berücksichtigt werden, der den Bereich des Plangebietes bereits seinerzeit als Wohnbaufläche ausgewiesen hat.

Herr Becker, Wilhelm-Busch-Straße, fragt an, was in den mit »Wohnen und Arbeiten« bezeichneten Gebäuden an Nutzungen vorgesehen ist und ob dort auch Gewerbe geplant wird. Weiterhin ist er der Meinung, dass trotz der vorgenommenen Änderungen an der Bebauung entlang der Eichholzer Straße deren abschottender Charakter geblieben ist und fragt nach den städtebaulichen Gründen hierzu.

Herr Welters erklärt, dass im Bereich des dargestellten »Wohnen und Arbeiten« allenfalls kleine Läden, Praxen, Dienstleistungsbetriebe u.ä. (wie z.B. Bäcker, Frisör, Arzt) denkbar wären, die der Versorgung des unmittelbaren Umfeldes dienen. Die Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe soll ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der Bebauung entlang der Eichholzer Straße erläutert **Herr Welters** die städtebauliche Zielvorstellung, hier entlang der übergeordneten Straße den Straßenraum durch eine Bebauung räumlich zu fassen. Eine aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern an dieser Stelle bewertet er demgegenüber aus städtebaulicher Sicht als unangemessen. Darüber hinaus gewährleistet nur eine überwiegend geschlossene Bebauung einen ausreichenden Schallschutz für die rückwärtig geplanten Einfamilienhäuser.

Herr Konrad, Vermeerweg, möchte wissen, wie hoch die Kopfbebauung im Eingangsbereich geplant ist und in welchen Bereichen eine Auffüllung erforderlich wird.

Herr Welters führt aus, dass für den Bereich der Kopfbebauung im Bebauungsplan drei Vollgeschosse festgelegt werden sollen und dass der Umfang der Auffüllung abhängig vom Niederschlagsentwässerungskonzept ist (freies Gefälle).

Frau Höfer, Brüsseler Straße, gibt an, dass aus ihrer Sicht die geplante Bebauung in Verlängerung der Brüsseler bzw. Luxemburger Straße unerwünscht ist, da sie die Nutzung der angrenzend bestehenden Gartenflächen negativ beeinträchtigen würde. Insbesondere im Falle der Errichtung von Grenzgaragen befürchtet sie eine Beeinträchtigung durch Verschattung. Daher fordert sie grundsätzlich einen ca. 13 bis 14 m tiefen Abstand zwischen der möglichen Bebauung und den bestehenden Grundstücken.

Herr Welters erklärt, dass die Anordnung überbaubarer Flächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nochmals geprüft und abschließend geregelt wird.

Herr Kaufmann, Grofer Weg, hält einen großen zentralen fünfarmigen Kreisverkehr für effektiver als zwei kleine Kreisel. Den geplanten Parkplatzumfang sieht er als problematisch an, da hierbei auch die Autos der erwachsenen Kinder zu berücksichtigen sind.

Frau Schneider erläutert, dass im Rahmen der Planungskonkretisierung insgesamt sieben Anbindungen geprüft, aber alle übrigen Alternativen als verkehrstechnisch, flächenmäßig oder städtebaulich ungünstig verworfen wurden. Die vorgestellte Lösung mit zwei Kreisverkehren stellt demgegenüber die mit dem Straßenbaulastträger Rhein- Erft- Kreis abgestimmte optimierte Lösung dar.

Herr Latak erklärt, dass die geplante Anzahl an öffentlichen Parkplätzen im Plangebiet großzügiger als in anderen Baugebieten in Wesseling bemessen ist.

Herr Botsch, Malerviertel, fragt nach möglichen Alternativen, falls das geplante Vermarktungskonzept nicht aufgeht.

Herr Keneder erklärt, dass das Vermarktungskonzept eine behutsame abschnittsweise Entwicklung vorsehen wird, um unfertige Bauabschnitte zu vermeiden. Im Allgemeinen lässt die Standortprüfung im Vorfeld der Planung eine gute Entwicklung erwarten. Darüber hinaus ist beabsichtigt, durch gezielte Bauräger-Auswahl während der Entwicklungsmaßnahme eine Angebotsmischung für unterschiedliche Nachfragergruppen zu erreichen.

Herr Latak weist abschließend nochmals auf die positive Qualität der Planung hin, die durchaus auch zu einer Aufwertung des Malerviertels führen kann.

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit bedankt sich **Herr Latak** bei allen Anwesenden für die anregende Diskussion und schließt um 21.00 Uhr die Veranstaltung.

Thorsten Weber
Schriftführer

Helmut Latak
Stellv. Vorsitzender des Ausschusses für
Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz