# STADT WESSELING

# 45. Änderung des Flächennutzungsplanes

»Landschaftsraum Eichholz«

in Wesseling-Keldenich

# Begründung (Teil A)

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Im Auftrag der Stadt Wesseling,
der LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH und
der PARETO GmbH, Köln

**Norbert Post • Hartmut Welters**
Architekten BDA & Stadtplaner

Arndtstraße 37
44135 Dortmund

Hachenburger Straße 20
51105 Köln

Tel.: 0231 - 47 73 48-60
Fax: 0231 - 55 44 44

0221 - 98 33 43-1
0221 - 98 33 43-2

E-Mail: info@post-welters.de
www.post-welters.de

# Inhalt

**1. Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes 3**

**2. Bestandssituation 4**
2.1 Größe und Abgrenzung des Änderungsbereiches
2.2 Das Plangebiet im gesamtstädtischen Kontext
2.3 Vorhandene Situation im Plangebiet und städtebauliches Umfeld

**3. Förmliche und informelle Planungen 7**
3.1 Regionalplan
3.2 Landschaftsplan Nr. 8 »Rheinterrassen«
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)
3.4 Verbindliche Bebauungspläne
3.5 Angrenzender Bebauungsplan Nr. 1/73, 2. Änderung sowie 6. Änderung
3.6 Bebauungsplan Nr. 2/93.1 »Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt« (in Aufstellung)
3.7 Sonstige informelle Planungen

**4. Städtebaulicher Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz« 11**
4.1 Städtebauliches Konzept
4.2 Grün- und Freiraumkonzept
4.3 Erschließungskonzept
4.4 Konkretisierungsstufen der städtebaulichen Rahmenplanung

**5. Planungsziele der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes 14**

**6. Planinhalte der Flächennutzungsplanänderung 16**
6.1 Art der baulichen Nutzung
6.2 Hauptversorgungsleitungen
6.3 Grünflächen
6.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen

**7. Verkehr / Immissionen 19**
7.1 Anbindung des geplanten Wohngebietes an das angrenzende Straßennetz
7.2 Anbindung an das örtliche und überörtliche Fuß- und Radwegenetz
7.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
7.4 Verkehrsuntersuchung
7.5 Immissionssituation / Schalltechnische Untersuchung

**8. Ver- und Entsorgung 23**
8.1 Allgemeines
8.2 Schmutzwasserentsorgung
8.3 Niederschlagswasserentsorgung / Regenwasserkonzept

**9. Boden / Realisierung 24**
9.1 Bodenordnung
9.1 Bodenmanagement
9.3 Öffentlich-rechtliche Verträge / Kosten

**10. Städtebauliche Zahlenwerte 24**

**Zu dieser Begründung gehört als Teil B ein gesondert erarbeiteter Umweltbericht!**

# 1. Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen der Regionale 2010 und des Kulturlandschaftsnetzwerks »masterplan:grün« werden neue regionale Freiraumkorridore für die Region Köln / Bonn entwickelt. Einer dieser im Rahmen des regionalen Freiraumkorridors »Rheinischen Gärten« geplanten Teilbereiche, der Freiraumkorridor »RegioGrün – Korridor Wesseling – Süd«, tangiert auch das Stadtgebiet von Wesseling und hierbei insbesondere den südwestlichen Freiraumbereich Keldenichs angrenzend an den bestehenden Siedlungsrand.

Vor diesem Hintergrund wird im Südwesten Keldenichs die entsprechende Aufwertung und Nutzungsänderung eines derzeit landwirtschaftlich genutzten Freiraumbereiches erforderlich, der als Verbindung im geplanten Grünzug zwischen dem Naturschutzgebiet/Park- und Freizeitanlage »Entenfang« im Nordwesten und dem »Schloss und Park Eichholz« im Südosten dienen soll.

Zudem beabsichtigt die Stadt Wesseling, gemeinsam mit zwei Projektpartnern (bzw. mit einer von diesen beiden Projektpartnern zu gründenden Projektgesellschaft) die Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche »Eichholz« zu einem Wohngebiet vor allem für Einfamilienhäuser durchzuführen. Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 17. April 2007 wird hier die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes verfolgt, das durch ein stufenweise realisierbares Konzept über einen längerfristigen Entwicklungszeitraum umgesetzt werden soll.

Die Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Wesseling »Landschaftsraum Eichholz« ist mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz am 14. Juni 2007 eingeleitet worden, um die Darstellungen des seit 1977 wirksamen Flächennutzungsplanes für dieses Plangebiet den heutigen Entwicklungszielen der Stadt Wesseling anzupassen.

Am Beginn der Planungskonkretisierung stand im Sommer/Herbst 2007 die Durchführung eines städtebaulichen Gutachterverfahrens in Form einer Mehrfachbeauftragung für das gesamte Projektgebiet Eichholz, um hochwertige Konzepte für die Entwicklung des künftigen Wohngebietes und den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum zu erhalten. Auf Grundlage des ausgewählten Entwurfes wurde die städtebauliche Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz« für den Gesamtraum erarbeitet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 17. April 2008 die städtebauliche Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz« als Grundlage der Bauleitplanung und weiteren Projektentwicklung beschlossen.

Zur Umsetzung der vorgenannten Stadtentwicklungsziele wird nun als vorbereitende Planung für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung die Durchführung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Hierbei sollen die bestehenden Darstellungen in Hinblick auf die Ziele der Stadtentwicklung sowie auf die Ziele der städtebaulichen Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz« geändert werden.

# 2. Bestandssituation

## 2.1 Größe und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich (= räumlicher Geltungsbereich der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes) ist ca. 18,61 ha groß und umfasst Flächen, die innerhalb der Gemarkung Keldenich Flur 8 und Gemarkung Urfeld Flur 20 liegen. Das Plangebiet stellt sich U-förmig dar und beinhaltet folgende Bereiche:

- im Nordosten einen ca. 20 m tiefen Streifen entlang der Eichholzer Straße (K 31),
- im Südosten einen ca. 20 m tiefen Streifen entlang der Urfelder Straße (L 190),
- im Südwesten einen ca. 17 ha großen Bereich, der begrenzt wird
  - im Nordosten von der dargestellten Wohnbaufläche Eichholz,
  - im Westen von dem Bornheimer Weg,
  - im Südwesten von einem Wirtschaftsweg,
  - im Südosten von der Urfelder Straße.

Der Änderungsbereich umfasst somit im Nordosten und Südosten straßenbegleitende Flächen der K 31 Eichholzer Straße und der L 190 Urfelder Straße und bildet den Anschluss- und Übergangsbereich zum geplanten Wohngebiet Eichholz, das sich im Wesentlichen außerhalb des Änderungsbereiches befindet. Im Südwesten beinhaltet der Geltungsbereich Flächen des geplanten Freiraumkonzeptes »RegioGrün – Korridor Wesseling – Süd«. Darüber hinaus grenzt er im Südosten an das Stadtgebiet von Bornheim. Die detaillierte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2.2 Das Plangebiet im gesamtstädtischen Kontext

Das Plangebiet ist am südlichen Rand des Stadtteils Keldenich im Grenzbereich zum Stadtgebiet Bornheim gelegen. Der Stadtteil Keldenich wiederum befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes Wesseling.

Das Stadtteilzentrum Keldenich liegt ca. 1 km weiter nordwestlich an der Eichholzer Straße. Hier befinden sich zahlreiche, für ein Ortsteilzentrum typische, öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Jugendzentrum, Sporthalle, Kulturzentrum, (kath.) Kirche und Friedhofsanlagen. Weitere Kindergärten gibt es im näheren Umfeld des Plangebietes, u.a. unmittelbar nordöstlich des Plangebietes zwischen Eichholzer Straße und Cranachstraße.

Der Stadtteil Keldenich sowie insbesondere das Plangebiet zeichnen sich aus durch ihre Siedlungsrandlage und ihrer Orientierung zum Landschaftsraum des Naturparks Rheinland mit Sichtverbindung zur Ville. Der überplante Freiraumbereich ist darüber hinaus Bestandteil des regionalen Freiraumkonzeptes »RegioGrün – Korridor Wesseling – Süd« der Regionale 2010. Aufgrund seines vergleichsweise hohen Freiraumbezuges und den unmittelbaren

Naherholungsmöglichkeiten zählt der Stadtteil Keldenich neben den rheinnahen Lagen zu den beliebtesten Wohnstandorten in Wesseling.

Nordöstlich und insbesondere nordwestlich des Plangebietes befinden sich großflächige Wohnsiedlungsbereiche. Im Osten trennt die parallel zum Rhein verlaufende Autobahn A 555 den Ortsteil Keldenich von den stark industriell geprägten Flächen der Petrochemie am Rheinufer. Südöstlich und insbesondere südwestlich des Plangebietes schließt sich die offene Landschaft an.

Neben dem angrenzenden Freiraumbereich Richtung Bornheim-Sechtem und Brühl bzw. dem Freiraumkorridor der Regionale 2010 befinden sich nördlich in ca. 2-3 km Entfernung mit dem Fahrrad gut erreichbare weitere Naherholungsmöglichkeiten wie z.B. das Naturschutzgebiet »Entenfang« und der hieran angeschlossenen Park- und Freizeitanlage. Darüber hinaus befindet sich östlich des Plangebietes ca. 2-3 km entfernt der Rhein, dessen unbebauten Bereiche ebenfalls zur Naherholung genutzt werden können.

## 2.3 Vorhandene Situation im Plangebiet und städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet wird geprägt durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Ungefähr in der Mitte zwischen der Bebauung »Auf dem Eichholzer Acker« und der Urfelder Straße verläuft parallel hierzu eine Geländesenke, die geologisch das Relikt eines ehemaligen Rheinseitenarmes darstellt. Der Höhenunterschied zwischen der flach geneigten Senke und den gebietsbegrenzenden Straßen beträgt ca. 4 m, was jedoch lediglich im Bereich der Eichholzer Straße zu einem Geländesprung mit Böschungen führt.

Im Nordwesten grenzt die letzte südwestliche Bauzeile der »Vogelsiedlung« mit tiefen Gärten/Grünstreifen an das Plangebiet. Die Straße »Auf dem Eichholzer Acker«, die in das Plangebiet hineinführt, ist für ihre heutige Funktion als untergeordnete Wohnsammelstraße deutlich überdimensioniert und wurde zwischenzeitlich durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und Möblierungen bzw. Stellplatzausweisungen gegliedert. Die Straßendimensionierung hat ihren Ursprung in der Planung aus den 1970er Jahren, die hier eine Hauptverkehrsstraße vorgesehen hatte.

Ebenfalls aus dieser Zeit stammen die verhältnismäßig breit dimensionierten Anschlussstücke Brüsseler und Luxemburger Straße. Gemäß der ursprünglichen Planung sollte hierüber die südöstlich angrenzend ausgewiesene noch unbebaute Wohnbaufläche erschlossen werden – ähnlich der Straße Meisenweg in der »Vogelsiedlung«. Aufgrund geänderter Zielvorstellungen der Stadtentwicklung ist bereits vor längerer Zeit Abstand von dieser Verkehrsplanung genommen worden.

Im Nordosten grenzt die Eichholzer Straße an das Plangebiet. Auf deren gegenüberliegenden Seite befindet sich das »Malerviertel«. Hierbei handelt es sich überwiegend um eine verdichtete zweigeschossige Reihenhausbebauung auf kleineren Grundstücken, deren Gärten zur Eichholzer Straße bzw. zum Plangebiet hin ausgerichtet sind. Die Gärten sind zur Eichholzer Straße dicht mit Sträuchern und Bäumen eingegrünt. Erschlossen werden die

Anlieger der Eichholzer Straße – bis auf zwei ältere Anwesen – über das innere Erschließungssystem des »Malerviertels«.

Die Bedeutung der K 31 Eichholzer Straße als Hauptsammelstraße für den südwestlichen wohngeprägten Bereich Keldenichs liegt neben der Funktion als zentrale innerörtliche Verkehrsachse auch in der Zubringerfunktion zur A 555 über die Autobahnanschlussstelle »Wesseling-Bornheim«. Entsprechend der zentralen Verkehrsfunktion für Keldenich wurde die Eichholzer Straße im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung im Südosten Keldenichs mit breiten, heute begrünten Seitenstreifen für potenzielle Fahrbahnverbreiterungen und auf der nördlichen Seite zum »Malerviertel« hin mit einem ca. 2,5 m breiten Fuß- und Radweg ausgestattet. Die Eichholzer Straße wird punktuell und unregelmäßig von Einzelbäumen und Gehölzgruppen gesäumt. Südwestlich der Eichholzer Straße verlaufen darüber hinaus eine Hauptwasserleitung sowie eine Gasleitung, die im Rahmen der Projektentwicklung »Wohngebiet Eichholz« verlegt werden sollen.

Östlich des Plangebietes mündet die Eichholzer Straße in die von Bornheim-Sechtem kommende L 190 Urfelder Straße. Hier befindet sich ein kleiner Kreisverkehr. Über die L 190 und die ebenfalls aus Bornheim kommenden L 192 Siebengebirgsstraße erfolgt der Anschluss an die Autobahn A 555. In diesem Bereich nordöstlich des Plangebietes befindet sich auch der Gewerbepark Eichholz, welcher über die Urfelder Straße erschlossen ist.

Südöstlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die L 190 Urfelder Straße, über die ein Teil der Verkehre aus dem Bornheimer Stadtgebiet zur A 555 abgewickelt wird. Plangebietsseitig verlaufen mehrere überörtliche Leitungstrassen. Einige dieser Leitungen ändern südwestlich des Plangebietes ihre Richtung und führen ebenfalls plangebietsseitig entlang eines Wirtschaftsweges nach Nordwesten. Die Leitungstrassen befinden sich jeweils in einem Schutzstreifen von 10 m.

Jenseits der Urfelder Straße liegt das Schloss Eichholz innerhalb eines baumbestandenen Parks. Das Schloss befindet sich im Besitz der überregional bekannten Konrad-Adenauer-Stiftung, die hier eines ihrer beiden Bildungszentren unterhält. Das Schloss bildet aufgrund seines historischen Wertes und der heutigen namhaften Nutzung einen regional bedeutsamen Orientierungspunkt und besitzt damit eine besondere Bedeutung für Keldenich.

Der südwestliche Teil des Änderungsbereiches gehört zu einer weitläufigen, vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Freifläche, in der sich vereinzelt geschützte Landschaftsbereiche sowie energietechnische Anlagen wie z.B. eine Windenergieanlage und eine Umspannungswerk auf Bornheimer Stadtgebiet befinden.

# 3. Förmliche und informelle Planungen

## 3.1 Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Köln (Bekanntmachung vom 21. Mai 2001) findet sich im Hauptbereich der Flächennutzungsplanänderung die Darstellung »Freiraumbereiche für zweckgebundene Nutzungen«, hier »Agrarbereiche mit spezialisierter Intensivnutzung«, die von der Darstellung »Regionale Grünzüge« überlagert werden. Für die beiden langgestreckten Flächen an der Eichholzer und Urfelder Straße stellt der Regionalplan einen »Allgemeinen Siedlungsbereich« (ASB) dar.

Entsprechend der landesplanerischen Bestätigung gemäß § 32 LPlG ist die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

## 3.2 Landschaftsplan Nr. 8 »Rheinterrassen«

Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 8 »Rheinterrassen« (8. Änderung, rechtskräftig seit dem 5. Dezember 2006) des Rhein-Erft-Kreises. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist das bestehende Feldgehölz auf der Höhe des Kreisverkehrs Eichholzer Straße/Urfelder Straße als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt.

Dieser Bestandsschutz findet planerisch seine Fortsetzung in der Festsetzung zur »Ergänzung der Baumreihe durch Rosskastanien / Pflanzung« entlang der Urfelder Straße. Durch diese Maßnahme werden bestehende Kastanien zu einer Baumreihe auf der nordwestlichen Straßenseite ergänzt. Dies entspricht dem allgemeinen Entwicklungsziel 2 »Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen«, die für den südlich angrenzenden Landschaftsraum (Hauptfläche des Änderungsbereichs) festgesetzt ist.

Des Weiteren wird am nordwestlichen Rand der Hauptfläche eine Entwicklungsmaßnahme zur »Eingrünung einer Hofstelle mit bodenständigen Baum- und Straucharten oder Obstbäumen« zur besseren Einbindung in die Landschaft festgesetzt.

## 3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Planungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling vom 25. Januar 1977 die im Südwesten gelegene Hauptfläche als »Fläche für die Landwirtschaft« ausgewiesen, die sich weiter nach Südwesten bis zur Stadtgrenze fortsetzt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, nordwestlich der Fortführung der Straße »Auf dem Eichholzer Acker«, erfolgt eine Flächenzuweisung für landwirtschaftliche Betriebe, die Teil einer größeren Flächenausweisung im Südwesten Wesselings ist.

Südöstlich des Plangebietes wird eine Fläche für Wald ausgewiesen, in der sich auch das Schloss Eichholz befindet. Diese Fläche ist mit der Schutzbestimmung »Landschaftsschutz« versehen.

Das Plangebiet umfasst dreiseitig einen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich, der zurzeit noch unbebaut ist und im Zusammenhang mit der städtebaulichen Gesamtplanung Eichholz als Wohngebiet entwickelt werden soll. Diese Fläche bildet den südlichen Teil einer zusammenhängenden Wohnbaufläche, die sich über weite Teile Keldenichs erstreckt.

Entlang der Urfelder Straße und entlang des Feldweges im Südwesten des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan eine Trasse für unterirdische Hauptversorgungsleitungen dar. Diese Darstellung findet sich auch nördlich des Plangebietes, wo mehrere Leitungstrassen die dargestellte Wohnbaufläche diagonal queren.

Die Eichholzer Straße, eine Teilstrecke der Urfelder Straße sowie die Straße »Auf dem Eichholzer Acker« sind als Hauptverkehrs-/Umgehungsstraßen dargestellt. Hieran angelagert sind zu den Wohnbauflächen hin Abstandsstreifen mit einer Grünflächendarstellung.

Eine bogenförmige Verlängerung der Straße »Auf dem Eichholzer Acker« nach Westen/Nordwesten wird als »Verkehrsfläche – geplante Bundes-/Landesstraße« dargestellt. Die gleiche Darstellung ist im Bereich der Urfelder Straße südlich des Plangebietes zu finden. Hierbei schwenkt die dargestellte Verkehrstrasse in Höhe des Schlosses Eichholz von der bestehenden Trasse nach Nordwesten ab.

In einem südöstlichen Teilabschnitt grenzt darüber hinaus das Plangebiet an das Stadtgebiet von Bornheim.

Während die ca. 22 ha große Fläche des künftigen Wohngebietes Eichholz im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird für den »Landschaftsraum Eichholz« und für kleinere Teilflächen im Randbereich entlang der L 190 Urfelder Straße und der K 31 Eichholzer Straße eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Bereiche:

- den ca. 17 ha große »Landschaftsraum Eichholz«, der als »Fläche für die Landwirtschaft« dargestellt ist,
- die zwei Teilstrecken von ehemals geplanten Hauptverkehrs-/Umgehungsstraßen, die als »Verkehrsflächen - geplante Bundes-/Landesstraßen« dargestellt sind,
- die Teilfläche entlang der L 190 Urfelder Straße, die abweichend zur heutigen Trassenführung als »Verkehrsfläche - geplante Bundes-/Landesstraße« dargestellt ist,
- die Teilfläche entlang der K 31 Eichholzer Straße, die als »Grünfläche« (Abstandsgrün zum geplanten Ausbau der K 31) dargestellt ist.

Die vorgenannten Darstellungen des seit 1977 wirksamen Flächennutzungsplanes entsprechen nicht mehr den städtebaulichen und verkehrsplanerischen Zielen der Stadt Wesseling und sollen deshalb entfallen bzw. an die Planungskonzeption der städtebaulichen Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz« angepasst werden.

## 3.4 Verbindliche Bebauungspläne

Es liegen keine verbindlichen Bebauungspläne für den Änderungsbereich vor.

## 3.5 Angrenzender Bebauungsplan Nr. 1/73, 2. Änderung sowie 6. Änderung

Die im Nordosten angrenzende Eichholzer Straße und das sich hieran anschließende »Malerviertel« liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/73, 2. Änderung, (rechtswirksam seit dem 12. März 1979). Zwischen den Einmündungen Rembrandtstraße und Dürerstraße befindet sich nördlich angrenzend an die Eichholzer Straße der Änderungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/73. Der Bebauungsplan setzt für die Eichholzer Straße bis zur nordöstlichen Außenkante des Geh- und Radweges eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Der Streifen zwischen Geh- und Radweg und Fahrbahn wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Im südwestlichen Randbereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird eine Leitungstrasse (RWE-Kabel) nachrichtlich dargestellt.

Der Bereich nordöstlich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan Nr. 1/73, 2. Änderung sowie 6. Änderung, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

## 3.6 Bebauungsplan Nr. 2/93.1 »Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt« (in Aufstellung)

Parallel zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 2/93.1 »Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt« aufgestellt.

Übergeordnetes Planungsziel ist hierbei die Realisierung eines hochwertigen nachfragegerechten Wohngebietes mit einem vielfältigen Angebot an Eigenheim-Wohnformen und adäquaten Grundstücksgrößen.

Das Bebauungsplangebiet, das den 1. Bauabschnitt des in Baustufen geplanten Wohngebietes Eichholz darstellt, umfasst etwas mehr als die Hälfte der zur Verfügung stehenden noch unbebauten Wohnbaufläche im Südosten des Stadtteils Keldenich. Das Bebauungsplangebiet beinhaltet darüber hinaus im Nordosten Flächen der K 31 Eichholzer Straße für die Anbindung des geplanten Wohngebietes sowie im Südwesten Flächen des geplanten regionalen Freiraumkonzeptes »RegioGrün«, um hier den naturschutzrechtlichen Ausgleich sicherstellen zu können.

Aus der besonderen, freiraumgeprägten Lage am »RegioGrünzug« werden folgende wesentliche Ziele des Bebauungsplanes abgeleitet:

- räumliche und funktionale Vernetzung des geplanten Wohngebietes mit dem Landschaftsraum Eichholz (»Wohnen am Landschaftspark Eichholz«),
- Schaffung hoher freiraumgeprägter Wohn- und Wohnumfeldqualitäten,

- Berücksichtigung vielfältiger Blickbeziehungen in die Landschaft und zur Ville.

Die geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stimmen im Wesentlichen mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes überein. Abweichungen ergeben sich jedoch in folgenden Bereichen:

- Im Bebauungsplan rückt die Wohngebietsausweisung bis unmittelbar an die Eichholzer Straße heran. Die als Abstandsgrün gedachte straßenbegleitende Grünflächendarstellung im Flächennutzungsplan wird lediglich in Form eines Pflanzgebotes berücksichtigt.
- Die geradlinige Grenzziehung zwischen der Wohnbaufläche und der Fläche für Landwirtschaft wird im Bebauungsplan anhand des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes modifiziert und geringfügig nach Südwesten verschoben.
- Eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan südwestlich angrenzend an die Wohnbaufläche dargestellte Fläche für die Landwirtschaft wird im Einklang mit dem hier geplanten regionalen Freiraumkonzept »RegioGrün – Korridor Wesseling – Süd« im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die auch dem internen naturschutzrechtlichen Ausgleich dient.

Im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird, sollen die Darstellungen in diesem Bereich den heutigen Entwicklungszielen der Stadt angepasst werden. Da sowohl die verbindliche Bauleitplanung als auch die Flächennutzungsplanänderung aus den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz« abgeleitet sind, entsprechen die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes den Darstellungen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und folgen dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

## 3.7 Sonstige informelle Planungen

**kulturlandschaftsnetzwerk »masterplan:grün«**
Im Rahmen der Regionale 2010 ist die Entwicklung eines Kulturlandschaftsnetzwerkes für die Region Köln / Bonn geplant. Hierbei werden anknüpfend an die historischen Grünräume der Kölner Grüngürtel neue Freiraumkorridore entwickelt, die in radialer Ausprägung die Kölner Grüngürtel mit der Erftaue, der bewaldeten Ville und dem Bergischen Land verbinden.

Einer dieser Freiraumkorridore - »Die rheinischen Gärten« – stellt den Bezug zwischen dem südlichen Grüngürtel um Köln und dem »Grünen C« in Bonn her. Dabei tangiert er auch Wesseling und insbesondere den Stadtteil Keldenich.

Hier wird zwischen dem Naturschutzgebiet »Entenfang« nordwestlich und dem »Schloss Eichholz« südöstlich des Plangebietes der Grünzug »Wesseling-Süd« geschaffen. Der südwestliche Hauptteil des Änderungsbereiches befindet sich innerhalb dieses geplanten Grünzuges. Weite Teilflächen des Plangebietes stellen sich somit in Zukunft als integrierter Bestandteil einer überregionalen Grünverbindung dar, die neue freiraumbezogene Angebote zum Inhalt hat.

# 4. Städtebauliche Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz«

Ende 2007/Anfang 2008 wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes, der im Herbst 2007 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ausgewählt wurde, eine städtebauliche Rahmenplanung durch die Büros Post • Welters (Architekten & Stadtplaner, Dortmund/Köln) und brosk (Landschaftsarchitektur, Essen) für die Gesamtplanung Eichholz erarbeitet. Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung ist Teil der Gesamtplanung Eichholz.

## 4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept gliedert sich in zwei räumlich durch einen zentralen Grünzug getrennte und jeweils eigenständig von der Eichholzer Straße erschlossene Wohnsiedlungsbereiche. Die Gesamtplanung geht derzeit von ca. 380-400 Einfamilienhäusern aus, vorwiegend als freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser, untergeordnet auch als Reihen- bzw. Stadthäuser. Im 1. Bauabschnitt sollen davon insgesamt ca. 210 Wohneinheiten realisiert werden.

Die U-förmige, nach Südwesten ausgerichtete städtebauliche Grundstruktur ermöglicht eine gute Vernetzung mit dem südlich angrenzenden Landschaftsraum Eichholz und darüber hinaus zwei eigenständige Bau- und Entwicklungsabschnitte. Durch die gewählte städtebauliche Struktur wird gewährleistet, dass

- die Erschließung der beiden Bauabschnitte unabhängig voneinander funktioniert,
- vergleichsweise viele Grundstücke an den bis tief in das Wohngebiet hineingezogenen Freiraum grenzen,
- die Besonderheiten der vorhandenen Topografie berücksichtigt wird (Geländesenke auf Grund eines Alt-Rheinarmes),
- die Größe und innere Aufteilung der durch »grüne Fugen« getrennten, eigenständigen Baufelder flexibel gestaltet werden kann.

Im Vordergrund des Entwurfskonzeptes steht die Berücksichtigung und Inszenierung der spezifischen Standortqualität: der Blick in die Landschaft und zur Ville. Sowohl vom öffentlichen Straßenraum, von zahlreichen Plätzen sowie von den zahlreichen Baugrundstücken, die unmittelbar an den Landschaftsraum grenzen, ergeben sich vielfältige Blickbeziehungen ins Grüne.

Die Gesamtplanung soll in zwei Bauabschnitten und mehreren Unterabschnitten baufeldweise entwickelt werden, beginnend mit dem südwestlichen Baufeld und fortlaufend im Uhrzeigersinn. Die zeitliche Abfolge richtet sich nach der entsprechenden Nachfragesituation.

## 4.2 Grün- und Freiraumkonzept

Der Entwurf geht in besonderem Maße auf den südwestlich gelegenen Landschaftsraum Eichholz sowie auf den geplanten »RegioGrünzug« mit der Ville im Hintergrund ein. Zwi-

schen den beiden Bauabschnitten wird im Senkenbereich des Plangebietes ein zentraler Grünzug angeordnet, welcher der Linienführung des Alt-Rheinarmes folgt und sich zum Landschaftsraum hin V-förmig öffnet. Diese »grüne Mitte« wird durch folgende Aspekte charakterisiert:

- starke Freiraumverzahnung und Gliederung der einzelnen Baufelder durch fingerartige Grünstreifen (»grüne Fugen«),
- Verbindungsfunktion zwischen den Hauptbauabschnitten,
- Abrundung des ersten Bauabschnittes sowie der Siedlungsflächen Keldenichs, falls wider Erwarten kein weiterer realisiert wird,
- Spielmöglichkeiten für Kinder überall auf den öffentlichen Grünflächen,
- hoher Anteil privater Grundstücke mit Blick in die Landschaft durch die versetzte Anordnung der Baufelder,
- Gestaltungskonzept, welches den Grünzug stufenweise in unterschiedlich gestaltete Grünräume gliedert.

Darüber hinaus kommt insbesondere bei aufgelockerten Wohngebieten dem öffentlichen Raum eine wichtige integrierende Aufgabe zu. Folgende besondere Merkmale sind hier maßgebend für dessen Qualität:

- Vernetzung/Überlagerung der Straßen- und Grünräume im Bereich der »Verkehrsplätze« der Haupterschließungsachsen,
- Platzaufweitungen jeweils am Ende der Haupterschließungsachsen, die im Norden den Eingang in das Wohngebiet und im Süden den Übergang vom baulichen in den landschaftlichen Bereich markieren,
- Quartiers-/Nachbarschaftsplätze innerhalb der einzelnen Baufelder,
- räumliche Fassung/Eingrünung des Übergangbereiches zwischen öffentlichem und privatem Grün- und Landschaftsraum.

## 4.3 Erschließungskonzept

Die Anbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt von Norden über die K 31 Eichholzer Straße durch zwei Kreisverkehre, über welche die beiden geplanten Bauabschnitte jeweils getrennt erschlossen werden.

Zum nordwestlich bestehenden Wohngebiet und zur Straße »Auf dem Eichholzer Acker« gibt es mit der Brüsseler Straße sowie der Luxemburger Straße zwei zusätzliche deutlich untergeordnete Anbindungspunkte für Anlieger und Notverkehre.

Das gesamte innere Erschließungskonzept basiert auf einer Kombination aus Stich- und Ringstraßen. Die beiden Bauabschnitte erhalten jeweils eine zentrale Erschließungsstraße.

Zum Erschließungskonzept gehören darüber hinaus die Einrichtung eines Fuß- und Radwegenetzes, welches die einzelnen Baufelder, Quartiere und Grünzüge miteinander wie auch mit der angrenzenden Umgebung verbindet. Insbesondere sei hierbei auf die Anbindung an das regionale Radwegenetz des »RegioGrünzuges« verwiesen.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze kann angesichts ausreichender Grundstücksgrößen auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Die Anordnung der öffentlichen Parkplätze erfolgt im öffentlichen Straßenraum und ist vorwiegend im Seitenstreifen entlang der beiden Haupterschließungsachsen bzw. untergeordnet im Bereich der Quartiersplätze beabsichtigt.

## 4.4 Konkretisierungsstufen der städtebaulichen Rahmenplanung

Während der Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz« wurde die Planung der Bürgerschaft und der Politik vorgestellt. Die Anregungen und Hinweise des Fachausschusses aus seinen Sitzungen vom 27. Februar und 17. April 2008 sowie die in der Bürgerinformation am 13. März 2008 vorgetragenen Anregungen der Bürgerschaft zur städtebaulichen Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz« sind aufgenommen, geprüft und, entsprechend dem Planungsstand und der gebotenen Abwägung aller planungsrelevanten Belange, inhaltlich sachgerecht in die weitere Planung eingeflossen.

Darüber hinaus wurden wesentliche Aspekte zu den Themen Erschließung, Verkehrsanbindung, Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm fachlich geprüft, optimiert und mit den relevanten Fachbehörden abgestimmt.

Zu den mit der städtebaulichen Rahmenplanung vorgenommenen Konkretisierungen gehören im Wesentlichen:

- die Verkehrsanbindung an die Eichholzer Straße,
- die Weiterentwicklung der Baustrukturen entlang der Eichholzer Straße, in den Quartieren sowie die Grundstücksgrößen,
- die Vernetzung des Landschaftsraumes mit dem geplanten Wohngebiet,
- die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen und der Plätze,
- die Erarbeitung eines Konzeptes zur weitgehend offenen Regenwasserableitung,
- die Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes sowohl der bestehenden als auch der geplanten Wohnbereiche.

Die städtebauliche Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz« dient nun mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz vom 17. April 2008 als Grundlage für die Bauleitplanung und die weitere Projektentwicklung der Gesamtplanung Eichholz.

Inhalte und Planungsziele der städtebaulichen Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz« stimmen im Wesentlichen mit denen der vorliegenden Bauleitplanung überein, da die Ziele dieser Flächennutzungsplanänderung unter anderem aus der städtebaulichen Rahmenplanung abgeleitet sind.

# 5. Planungsziele der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes

Aufbauend auf das geplante regionale Freiraumkonzept »RegioGrün – Korridor Wesseling – Süd« der Regionale 2010 sowie auf die im April 2008 beschlossene städtebauliche Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz« wird mit dieser 45. Änderung des Flächennutzungsplanes vor allem das Ziel verfolgt, die südlich an das geplante Wohngebiet sich anschließenden, ca. 17 ha landwirtschaftlich genutzten Teilflächen zu einem hochwertigen Grün- und Landschaftsraum umzugestalten und die vorhandene Wohnbaufläche den städtebaulichen Zielen der Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz« anzupassen.

Innerhalb des Landschaftsraumes Eichholz sollen künftig auch naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsflächen/-maßnahmen, u.a. für die Entwicklung des angrenzenden Wohngebietes Eichholz, vorgesehen werden können.

Die an das Plangebiet angrenzende, ca. 22 ha große Entwicklungsfläche »Wohngebiet Eichholz« zwischen der L 190 Urfelder Straße, der K 31 Eichholzer Straße und der bestehenden Wohnbebauung »Auf dem Eichholzer Acker« ist bereits seit 1977 im wirksamen Flächenutzungsplan der Stadt Wesseling als Wohnbaufläche dargestellt. Die städtebauliche Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz« sieht ein Nutzungskonzept vor, welches zugunsten einer gebietsinternen Grün- und Freifläche im Südwesten geringfügig auch Flächen außerhalb der gültigen Wohnbauflächendarstellung beansprucht. Aus diesem Grunde sollen im Übergangsbereich zum geplanten »RegioGrünzug« die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechend geändert und angepasst werden.

Darüber hinaus entspricht der ca. 30 Jahre alte Flächennutzungsplan nicht mehr den verkehrsplanerischen Zielen der Stadt Wesseling. Das in den 1970iger Jahren entwickelte Konzept des örtlichen/überörtlichen Hauptverkehrsnetzes mit den, aus heutiger Sicht, nicht mehr erforderlichen Hauptverkehrs-/Umgehungsstraßen für den Stadtteil Keldenich wird seit längerer Zeit nicht weiter verfolgt und soll auch zukünftig nicht umgesetzt werden. Die Darstellungen der geplanten Verkehrsflächen und der straßenbegleitenden Abstandsgrünstreifen sind daher nicht mehr erforderlich und wirken störend bei der geplanten Wohnbauflächenentwicklung. Sie sollen deshalb im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung entfallen bzw. an die Planungskonzeption der städtebaulichen Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz« angepasst werden.

Aus den vorgenannten Überlegungen heraus ergeben sich für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Hauptplanungsziele:

- Entwicklung des landwirtschaftlich genutzten Verbindungsstückes zwischen dem Naturschutzgebiet/Park- und Freizeitanlage »Entenfang« sowie dem Schloss bzw. Park Eichholz zu einem hochwertigen Grün- und Landschaftsraum,
- Anpassung der bestehenden Wohnbauflächendarstellung an die inzwischen konkretisierte städtebauliche Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz«,
- Aufgabe der überkommenen Darstellungen bzgl. der örtlichen bzw. überörtlichen Verkehrsplanung.

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet somit im Wesentlichen die Anpassung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes an die zu Grunde liegende städtebauliche Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz«.

Darüber hinaus sollen die im Plangebiet verlaufenden Fernleitungstrassen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Hierbei handelt es sich um unterirdische Mineralöl-/ Erd- bzw. Synthesegasfernleitungstrassen, die parallel zu dem im Südwesten gebietsbegrenzenden Wirtschaftsweg bzw. zur im Südosten gebietsbegrenzenden L 190 Urfelder Straße verlaufen.

# 6. Planinhalte der Flächennutzungsplanänderung

gemäß § 5 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 BauNVO

Im Sinne der Anpassung der bestehenden Wohnbauflächen-Darstellungen im Flächennutzungsplan an die Ziele der beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz« wird

- der Übergangsbereich zur Eichholzer Straße im Nordosten sowie
- der Übergangsbereich zum geplanten regionalen Grünzug im Südwesten

in eine Wohnbauflächendarstellung geändert.

Mit Anbindung der Wohnbaufläche an die Eichholzer Straße wird die überalterte Verkehrs- und Abstandsflächenplanung aus den 1970iger Jahren aktuellen städtebaulichen und verkehrsplanerischen Zielvorstellungen angepasst. Der ehemals geplante Ausbau der K 31 Eichholzer Straße, auf ca. 25 m Gesamtbreite, wird nicht mehr weiter verfolgt, so dass der 45. Änderung der aktuelle Ausbauzustand einschließlich der vorhandenen und geplanten Kreisverkehre zugrunde gelegt wird. Die hier bisher wirksame Darstellung einer Grünfläche (Abstandsgrünstreifen) entfällt.

Weiterhin werden in sehr untergeordnetem Maße zusätzliche Wohnbauflächen im südwestlichen Anschluss an die Wohnbaufläche Eichholz dargestellt, die sich aus der städtebaulichen Rahmenplanung ergeben und einen sinnvollen Siedlungsabschluss ausbilden. Die bisherige Darstellung einer »Fläche für die Landwirtschaft« entfällt in diesem Bereich.

Darüber hinaus erfolgt ein textlicher Hinweis, dass innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, z.B. ein Bürgerhaus, zulässig sind. Hiermit soll vorsorglich den aktuellen Überlegungen und Diskussionen Rechnung getragen werden, bei entsprechender Nachfrage im südwestlichen Bereich Keldenichs eine Gemeinbedarfseinrichtung wie z.B. ein Vereins-/ Bürgerhaus anzuordnen.

## 6.2 Hauptversorgungsleitungen

(gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Die innerhalb des Änderungsbereiches verlaufenden Fernleitungstrassen werden als unterirdisch verlaufende Leitungstrassen dargestellt.

Eine dieser überörtlichen Leitungen ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine Mineralöl-Produktenpipeline (DN 500) inkl. zusätzlicher Leerrohre und Ortungskabel der Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft mbH (RMR), Köln, die plangebietsseitig parallel zur Urfelder Straße verläuft. In Höhe des in die Urfelder Straße mündenden Wirtschaftsweges ändert die Pipelinetrasse ihre Richtung und führt planseitig parallel zu diesem Weg nach Nordwesten.

Innerhalb des Schutzstreifens der RMR-Produktenpipeline verläuft u.a. auch eine Rohrleitung der Shell Deutschland Oil GmbH für Synthesegas. Um die zeichnerische Darstellung dieser nahe beieinander liegenden Leitungen zu vereinfachen, werden in der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung beide Leitungen in Form einer gemeinsamen Leitungstrasse dargestellt und lediglich textlich differenziert.

Eine weitere Leitungstrasse, die Erdgasfernleitung Nr. 79 (DN 800) der E.ON Ruhrgas AG, Essen, verläuft planseitig parallel zu der erstgenannten Mineralölleitung entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze und wird ergänzend in dieser Planänderung dargestellt.

Die Leitungstrassen verlaufen jeweils in einem 10 m breiten Schutzstreifen (je 5 m beidseitig der Leitung). Alle Planungen und Maßnahmen in diesem Bereich, vor allem innerhalb des Schutzstreifens, sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Dies gilt auch für das Befahren mit anderen als mit landwirtschaftlichen Maschinen wie z.B. Baumaschinen. Der Schutzstreifen ist von betriebsfremden Bauwerken und Pflanzenbewuchs freizuhalten. Bei allen Baumaßnahmen, insbesondere bei Realisierung des geplanten Schallschutzwalles entlang der Urfelder Straße in unmittelbarer Nähe des Schutzstreifens, ist eine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Rohrleitungen auszuschließen.

## 6.3 Grünflächen

(gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Gemäß der Zielsetzung der Stadtentwicklung, den Bereich südwestlich der ausgewiesenen Wohnbaufläche im Rahmen des regionalen Freiraumkonzeptes »RegioGrün – Korridor Wesseling – Süd« als hochwertigen Grün- und Freiraum zu entwickeln, wird hier die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte »Fläche für Landwirtschaft« sowie ein Teil des für landwirtschaftliche Betriebe ausgewiesenen Bereiches mit einer Grünflächendarstellung überplant. Mit der Umsetzung des »RegioGrün«-Konzeptes in Form dieser Grünflächenausweisung wird der Flächennutzungsplan auch an die überlagernde Darstellung »Regionale Grünzüge« im Regionalplan angepasst.

Darüber hinaus werden nordwestlich der Urfelder Straße sowie in Verlängerung der Straße »Auf dem Eichholzer Acker« aufgrund geänderter städtebaulicher und verkehrlicher Zielvorstellungen die Darstellungen einer geplanten örtlichen/überörtlichen Hauptverkehrsstraße mit einer Grünflächendarstellung überplant.

Der nordwestlich der Urfelder Straße dargestellte Grünflächenstreifen nimmt darüber hinaus die dargestellten Hauptversorgungstrassen auf und berücksichtigt den in der städtebaulichen Rahmenplanung »Wohngebiet Eichholz« hier vorgesehenen Schallschutzwall für die nordwestlich angrenzend geplante Wohnbebauung.

Die dargestellten öffentlichen Grünflächen stehen darüber hinaus in weiten Teilen in Verbindung mit einer Darstellung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB.

## 6.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen

(gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Der Hauptteil des Plangebietes, ein Bereich der geplanten Grünfläche südwestlich der ergänzten Wohnbauflächendarstellung wird mit einer Darstellung überlagert, die hier Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorsieht.

Die Darstellung sieht vor, dass innerhalb des umgrenzten Bereiches künftig auch naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen, u.a. für die Entwicklung des Wohngebietes Eichholz, umgesetzt werden können.

Der gewählte Abstand von ca. 40 m parallel zum südöstlich angrenzenden Wirtschaftsweg berücksichtigt die Schutzbelange der hier verlaufenden überörtlichen Leitungstrassen (Schutz- und Arbeitsstreifen).

# 7. Verkehr / Immissionen

## 7.1 Anbindung des geplanten Wohngebietes an das angrenzende Straßennetz

Die Anbindung des geplanten Wohngebietes Eichholz an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt von Nordosten über die K 31 Eichholzer Straße mit zwei geplanten Kreisverkehren. Zum westlich bestehenden Wohngebiet und zur Straße »Auf dem Eichholzer Acker« gibt es für das geplante Wohngebiet mit der Brüsseler Straße sowie der Luxemburger Straße zwei zusätzliche, deutlich untergeordnete Anbindungspunkte. Zur L 190 Urfelder Straße ist aus verkehrstechnischen Gründen keine dauerhafte Anbindung möglich, da hierdurch der auf der Landesstraße zu gewährleistende Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit empfindlich beeinträchtigt würden. Eine temporäre Baustellenzufahrt über den südwestlich des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweg mit Anbindung an die L 190 ist jedoch möglich und wurde mit den entsprechenden Fachstellen abgestimmt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten weitere Anregungen zur alternativen Anbindung des Plangebietes, die im Rahmen der parallel zur Bauleitplanung erarbeiteten Verkehrsuntersuchung von der emig-vs Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH, Düsseldorf, im Oktober 2008 fachgerecht untersucht und bewertet wurden. Hierbei handelt es sich u.a. um die

- Anbindung in Form eines zentralen und größeren vier- bzw. fünfarmigen Kreisverkehres in Höhe der Rembrandtstraße,
- Anbindung des Plangebietes mittels einer Verbindungsstraße an den zu einem vierarmigen Kreisverkehr umzubauenden Knotenpunkt Eichholzer Straße (K 31) / Urfelder Straße (L 190).

Nach sachgerechter Prüfung und Abwägung werden die vorgeschlagenen Anbindungsvarianten aufgrund der zahlreichen Nachteile in verkehrstechnischer wie auch städtebaulicher Hinsicht nicht weiter verfolgt.

## 7.2 Anbindung an das örtliche und überörtliche Fuß- und Radwegenetz

Entlang der nordöstlichen Seite der Eichholzer Straße führt ein getrennter Fuß- und Radweg zum Zentrum Keldenich mit Anschluss an das Zentrum Wesseling. In südöstlicher Richtung führt der Fuß- und Radweg nach Urfeld mit Anschluss an das Rheinufer.

Südwestlich des Plangebietes gibt es auf den Trassen vorhandener Wirtschaftwege Fuß- und Radwegeverbindungen in Richtung Bornheim bzw. Bornheim-Sechtem. Im Rahmen der Planung des Freiraumkorridors »Die rheinischen Gärten« der Regionale 2010, der Keldenich und insbesondere auch das Plangebiet im Südwesten tangiert, ist eine zusammenhängende regionale Radwegeverbindung zwischen Köln und Bonn geplant. Das Wohngebiet Eichholz ist somit zukünftig unmittelbar an diesen regional bedeutsamen Radweg angebunden.

## 7.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet und das neue Wohngebiet Eichholz sind über die Buslinie 721 mit zwei Haltestellen östlich und nördlich des Plangebietes an das ÖPNV-Netz des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg angebunden. Die Buslinie verbindet werktäglich im 60-min-Takt das Plangebiet mit dem Zentrum Wesseling und der Stadtbahnlinie 16, Haltestelle Wesseling (Mitte), die werktags im 20-min-Takt zwischen den übergeordneten Zentren Köln und Bonn verkehrt.

Überlegungen zur Ausweitung des ÖPNV-Angebotes im Zuge der Wohngebietsentwicklung werden derzeit angestellt.

## 7.4 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde durch emig-vs • Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH, Düsseldorf, im Oktober 2008 eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Aufgabe der Verkehrsuntersuchung war es, vor dem Hintergrund der räumlichen Zusammenhänge die vorhandene verkehrliche Situation zu beschreiben und die Auswirkungen auf den Verkehrsablauf in Folge der geplanten Gebietsentwicklung darzustellen.

Die Verkehrsuntersuchung baut auf einer umfangreichen Erhebung des motorisierten Individualverkehres (MIV) im gesamten Planungsraum auf. Der Planungsraum umfasst aus verkehrlicher Sicht alle angrenzenden Knotenpunkte außerhalb des Plangebietes im Zuge der umgebenden Straßen. Aufbauend auf die Darstellung der Verkehrsbelastungen im MIV erfolgt eine Überprüfung von Kapazitäten und Leistungsfähigkeiten der einzelnen Netzelemente im Planungsraum.

Die Analyse der Bestandsituation zeigte, dass sich bereits hier große Defizite in der Leistungsfähigkeit der übergeordneten Knotenpunkte der Straßen L 192, L 190 und K 31 ergeben, wobei der lichtsignalgesteuerte Knoten L 192 / L 190 zudem noch einen signifikanten Einfluss auf den benachbarten Kreisverkehr L 190 / K 31 ausübt. Alle übrigen untersuchten Knotenpunkte können die Verkehre problemlos ableiten.

Ziel der Verkehrsuntersuchung war es weiterhin, in einem Prognoseszenario für das Jahr 2013 zu überprüfen, ob das dann zu erwartende Verkehrsaufkommen leistungsfähig im MIV-Verkehrsnetz abgewickelt werden kann. Dabei war zunächst die Auswahl eines geeigneten Basisszenarios (Prognose-0-Fall) erforderlich. Es wurde eine pauschale Verkehrszunahme von 5% auf sämtlichen Routen im Planungsraum angenommen, da sich Prognosen, die im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) für den Rhein-Erft-Kreis entstanden sind, zur Beurteilung der kleinräumigen Planungssituation im Bereich Wesseling-Keldenich, Wohngebiet Eichholz, als nicht geeignet erwiesen haben. Eine Verkehrszunahme um 5% spiegelt die derzeitig beobachtete Bevölkerungszunahme im Rhein-Erft-Kreis wieder. Aus der Überlagerung der Verkehrsnachfrage dieses Szenarios mit der aus der Planung resultierenden zusätzlichen Verkehrsnachfrage zum Zeitpunkt der Prognose konnte die gesamte Verkehrsnachfrage für zwei Planfälle abgeschätzt werden, die beide Bauabschnitte des ge-

planten Wohngebietes Eichholz beschreiben. Für den 1. Bauabschnitt gilt dabei das Prognosejahr 2013.

Als Ergebnis wird festgestellt, dass sich die Verkehrsbelastung im Vergleich zur heutigen Situation lediglich auf der Eichholzer Straße in nennenswertem Umfang erhöht. Aufgrund der hohen Vorbelastung fallen die anteiligen Zunahmen auf der L 190 und der L 192 moderater aus. Somit nimmt der Einfluss des Plangebietes auf die Veränderung der Verkehrsnachfrage bei zunehmender Entfernung entsprechend ab.

Basierend auf diesen Ergebnissen schließt eine differenzierte Betrachtung der Leistungsfähigkeiten und Kapazitäten an den einzelnen Knotenpunkten im Umfeld des Plangebietes an. Die wesentlichen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Einmündungen der Planstraßen in die Eichholzer Straße in Form von Minikreisverkehren sind leistungsfähig an das vorhandene Straßennetz anzubinden. Die Leistungsfähigkeit der zunächst unverändert zu belassenden Einmündung Rembrandtstraße wird nicht beeinträchtigt.
- Der lichtsignalgesteuerte Knotenpunkt Eichholzer Straße (K 31) / Auf dem Eichholzer Acker ist in allen Prognosefällen aufgrund der großzügig ausgelegten Freigabezeit ausreichend leistungsfähig.
- Der lichtsignalgesteuerte Knotenpunkt der L 192 / L 190 erweist sich schon während der Analysesituation als überlastet, was insbesondere während der Morgenspitze den benachbarten Knotenpunkt der L 190 / K 31 in dessen Leistungsfähigkeit stark beeinträchtigt. Unter Beibehaltung des derzeitigen Signalprogramms würden die Staulängen auf der L 190 weiter ansteigen. Aufgrund der Bedarfssteuerung können aber auch Potenziale zur Optimierung der Freigabezeit im Hauptstrom L 190 (West) – L 192 (Nord), d.h. zwischen Sechtem und Autobahnanschlussstelle, entstehen. Somit fiele die Verkehrszunahme durch das Baugebiet an diesen maßgebenden Netzknoten kaum noch ins Gewicht.
- Die Qualität des Verkehrsflusses am Knotenpunkt K 31 / L 190 hängt stark von der Länge des Rückstaues am benachbarten Knoten L 192 / L 190 ab. In den Spitzenstunden wird hier unter dem Einfluss des Nachbarknotens ein kritischer Verkehrszustand erreicht, da sich die entstehenden Staus nicht ausreichend abbauen können. Vor diesem Hintergrund bilden die planungsbedingt entstehenden Zusatzverkehre lediglich eine deutlich untergeordnete Verkehrserhöhung, die an der Qualitätseinstufung des Knotens keine Veränderung hervorruft.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Knotenpunktsystem K 31 / L 190 / L 192 insgesamt schon in der Analysesituation stark überlastet ist und der Verkehr in den Prognosefällen weiter zunehmen wird. Die Verkehrszunahme, die durch das Plangebiet neu hervorgerufen wird, hat dabei nicht mehr den signifikanten Anteil, insbesondere da sich durch eine leichte Veränderung in der Lichtsignalsteuerung und damit entsprechender Reduzierung der Staulängen in den Spitzenstunden eine starke Verbesserung erzielen lässt.

## 7.5 Immissionssituation / Schalltechnische Untersuchung

Durch die Nähe zu bestehenden Industrie- und Gewerbeanlagen sowie zur nahe liegenden Autobahn A 555 gilt das Plangebiet grundsätzlich als immissionsvorbelastet. Aufgrund der Entfernungen ist ein immissionsrelevanter Einfluss bestehender Industrie- und Gewerbeanlagen auf das Plangebiet jedoch nicht gegeben.

Zur Ermittelung und Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet (1. Bauabschnitt) sowie der planungsbedingten Veränderung der allgemeinen Verkehrsgeräuschsituation in Bezug auf bestehende angrenzende schutzbedürftige Nutzungen wurde im Rahmen der parallelen verbindlichen Bauleitplanung im September 2008 eine schalltechnische Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft KRAMER Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, angefertigt.

**Verkehrsgeräuschsituation innerhalb des Plangebietes (1. Bauabschnitt)**
Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Beurteilung nach DIN 18005, Teil 1 »Schallschutz im Städtebau« die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) tags und nachts im östlichen und nördlichen Teil des 1. Bauabschnittes überschritten werden. Hauptverursacher ist neben den nahe liegenden Straßen K 31 und L 190 vor allem nachts auch die Autobahn A 555. Während die Überschreitungen der Orientierungswerte am nördlichen Plangebietsrand zur Eichholzer Straße hin bis zu 12 dB betragen, sind sie am östlichen Rand des 1. Bauabschnittes mit bis zu 5 dB relativ gering.

Weiterhin sind mögliche Schallminderungsmaßnahmen untersucht worden. Aufgrund der geplante Abstandsverhältnisse und Bauhöhen sind aktive Schallschutzmaßnahmen praktisch kaum realisierbar. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den betroffenen Gebäuden wurden daher passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden.

**Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation auf öffentlichen Straßen**
Im Zusammenhang mit der Planung des 1. Bauabschnittes ist die Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation auf öffentlichen Straßen durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr, die geplante Bebauung (Reflexionen) und die geplante Verkehrsführung der K 31 (Kreisverkehr) untersucht worden. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass von keinen immissionsschutzrechtlich relevanten Veränderungen durch die Planung auszugehen ist.

**Geräuscheinwirkungen durch benachbarte technische Anlagen**
Ebenfalls wurden für den 1. Bauabschnitt die möglichen Geräuscheinwirkungen von in der Nähe befindlichen bzw. geplanten technischen Anlagen untersucht. Hierzu gehören

- drei Windenergieanlagen südlich bzw. ostsüdöstlich des Plangebietes, die sich innerhalb von Konzentrationszonen für Windkraft auf Bornheimer bzw. auf Wesselinger Stadtgebiet befinden,
- der aktuelle Planungsstand des FNP-Vorentwurfes der Stadt Bornheim in Hinblick auf die geplanten Änderungen bzgl. der Konzentrationszonen für Windkraft,
- das Umspannwerk Sechtem südwestlich des Plangebietes.

Nach sachgerechter Prüfung stellt die Untersuchung fest, dass aufgrund der Abstandsverhältnisse Lärmkonflikte nicht zu erwarten sind.

# 8. Ver- und Entsorgung

## 8.1 Allgemeines

Zur Trinkwasser-, Strom- und Gasversorgung ist ausgehend von vorhandenen Leitungen im Umfeld ein neues Leitungsnetz im Bereich des geplanten Wohngebietes zu erstellen.

Entlang der Eichholzer Straße befindet sich im südlichen Böschungsbereich (Böschungsfuß) der Straße eine Hauptwasserleitung DN 300 der Stadtwerke Wesseling GmbH sowie eine Gasleitung DN 250 der Gasversorgungsgesellschaft mbH Rhein-Erft (GVG). Im Zuge der Realisierung der Planung sollen diese Leitungen verlegt werden.

## 8.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung des neuen Wohngebietes wird im Trennsystem geplant. Das Schmutzwasser der geplanten Wohnbebauung ist über neu zu erstellende Kanalleitungen zum umliegend vorhandenen Kanalnetz zu entwässern, welches noch ausreichend Kapazität besitzt. Zwei mögliche Anschlusspunkte für die Entwässerung stehen zur Verfügung:

- ein großvolumiger, tief liegender Kanal im nordöstlichen Bereich der Eichholzer Straße,
- ein großvolumiger Kanal innerhalb und entlang der Straße »Auf dem Eichholzer Acker« westlich des Plangebietes (Anschluss über die Luxemburger und/oder die Brüsseler Straße), der in den erstgenannten Kanal mündet.

## 8.3 Niederschlagswasserentsorgung / Regenwasserkonzept

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der ermittelten sehr guten Durchlässigkeit der anstehenden Bodenarten im gesamten Projektraum Eichholz, insbesondere im zentralen Senkenbereich, wird derzeit ein überwiegend oberflächennahes Regenwasserkonzept entwickelt. Dieses Konzept sieht vor, dass das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Projektraumes im zentralen Grünflächenbereich der geplanten Wohnbebauung sowie im hieran südöstlich angrenzenden Bereich des regionalen Grünzuges versickert wird. Hierbei soll das sowohl auf den öffentlichen Verkehrsflächen wie auch auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser (Dächer/Zuwegungen) überwiegend oberflächennah in die geplanten Grünflächen eingeleitet und dort in flach ausgebildeten Mulden möglichst vollständig versickert werden.

# 9. Boden / Realisierung

## 9.1 Bodenordnung

Die überplanten Grundstücksflächen des Änderungsbereiches befinden sich im Besitz der Stadt Wesseling und der LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH (Projektpartner). Maßnahmen zur Bodenordnung werden somit nicht erforderlich.

## 9.2 Bodenmanagement

Parallel zu dieser Bauleitplanung wird ein Bodenmodellierungskonzept erarbeitet, welches die Grundlage für die oberflächennahe Regenwasserableitung bildet sowie die niveaugleiche Anbindung des geplanten Wohngebietes und des Änderungsbereiches an die Eichholzer Straße gewährleistet. Ziel dabei ist es, die Bodenbewegungen zu minimieren, um möglichst wenig Boden aus dem Entwicklungsgebiet abfahren zu müssen. Hierbei wird ebenfalls berücksichtigt, eventuelle Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete und der Akademie Eichholz durch Bautätigkeiten möglichst gering zu halten.

## 9.3 Öffentlich-rechtliche Verträge / Kosten

Die Projektentwicklung »Wohngebiet Eichholz« soll durch eine Projektgesellschaft, bestehend aus der LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH (LEG Köln GmbH) und der PARETO GmbH aus Köln, gemeinsam mit der Stadt Wesseling durchgeführt werden. Im Rahmen der Vertragsgestaltung zwischen den Projektpartnern werden der anteilige Grunderwerb sowie die Aufteilung der Kosten und Erlöse bei Planung und Realisierung geregelt. Die Realisierung der Planung zum »Landschaftsraum »Eichholz« erfolgt durch die Stadt Wesseling. Möglichkeiten zum Erhalt von Fördermitteln für die Umsetzung des »RegioGrün«-Konzeptes als Projekt der Regionale 2010 werden derzeit geprüft.

# 10. Städtebauliche Zahlenwerte

| | Flächengröße | Flächenanteil |
|---|---|---|
| **Plangebiet insgesamt:** | **ca. 18,61 ha** | **100 %** |
| davon | | |
| Wohnbauflächen: | ca. 2,33 ha | rd. 13 % |
| Grünflächen: | ca. 5,46 ha | rd. 29 % |
| Grünflächen (Ausgleichsfläche): | ca. 10,82 ha | rd. 58 % |

Wesseling, den 19. Mai 2009