

Federführender Bereich		Beteiligte Bereiche	
Stadtplanung		- 80 -	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz			
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)			
Bebauungsplan Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz- 2. Bauabschnitt“, hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 (3), 2 (1) Baugesetzbuch			
Namenszeichen des federführenden Bereichs		Namenszeichen Beteiligte Bereiche	
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	- 80 -
		18.07.2014	
Namenszeichen			
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk			

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 117/2014

Sachbearbeiter/in: Ursula Schneider
Datum: 18.07.2014

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz- 2. Bauabschnitt“,
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 (3), 2 (1) Baugesetzbuch

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz- 2. Bauabschnitt“ gemäß den §§ 1 (3), 2 (1) Baugesetzbuch.

Sachdarstellung:

1. Problem

Für das „Wohngebiet Eichholz“ und den südlich anschließenden Landschaftsraum wurde im Jahr 2008 eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet (Post + Welters, Architekten & Stadtplaner, mit Brosk, Landschaftsarchitektur), die die Grundlage für die bisherige und künftige Bauleitplanung und Realisierung des „Wohngebietes Eichholz“ in zwei Bauabschnitten bildet.

Nach Beschluss der städtebaulichen Rahmenplanung „Wohngebiet Eichholz“ durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz im April 2008 (Beschlussvorlage 68/2008) wurden parallel die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes für den „Landschaftsraum Eichholz“ sowie der Bebauungsplan Nr. 2/93.1 „Wohngebiet Eichholz- 1. Bauabschnitt“ erarbeitet. Die Bauleitplanung der Stadt Wesseling ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung der 45. FNP-Änderung und des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 2/93.1 „Wohngebiet Eichholz- 1. Bauabschnitt“ im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 26.8.2009 in Kraft getreten.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 und des vom Rat der Stadt Wesseling beschlossenen Vermarktungskonzeptes wurde der 1. Bauabschnitt des Wohngebietes Eichholz in 4 Erschließungsabschnitten von der Stadt Wesseling und der Projektgesellschaft (PG) Eichholz entwickelt und vermarktet. In Anbetracht der erfreulich hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird derzeit die Erschließung des 4. Abschnittes durchgeführt (Grundausbau); auch die Wohnbaugrundstücke des 4. EA sind weitgehend veräußert.

In Anbetracht der erfolgreichen Projektentwicklung und der weiterhin vorhandenen Nachfrage nach attraktiven Wohnbaugrundstücken in Wesseling haben sich die Projektpartner entschlossen, die planerische Entwicklung und Realisierung des 2. Bauabschnittes „Wohngebiet Eichholz“ in Angriff zu nehmen.

Auf Grund struktureller Veränderungen wird die Entwicklung des 2. Bauabschnittes „Wohngebiet Eichholz“ in Projektpartnerschaft der Stadtentwicklungsgesellschaft Wesseling mbH (SEG) und der PARETO GmbH durchgeführt. Der Rat der Stadt Wesseling hat mit Beschluss vom 15.10.2013 die Stadtentwicklungsgesellschaft Wesseling mbH gegründet (Beschlussvorlage 214/2013, 1. Ergänzung). Die SEG und die PARETO GmbH sind seit Ende 2013 mit jeweils 50 % der Anteile Gesellschafter der PG Eichholz; Geschäftsgrundlage der gemeinsamen Entwicklung und Vermarktung des „Wohngebietes Eichholz- 2. Bauabschnitt“ bilden die zwischen der Stadt Wesseling und der PG Eichholz abgeschlossenen Vertragsregelungen, deren Verpflichtungen und Ansprüche durch die SEG übernommen worden sind.

Die mit der städtebaulichen Rahmenplanung vorgegebenen Ziele und Qualitätsanforderungen für die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes sollen auch bei der Entwicklung des 2. Bauabschnittes „Wohngebiet Eichholz“ und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/93.2 weiter verfolgt werden.

Als wesentliche Planungsziele sind zu nennen:

- Realisierung eines hochwertigen Wohngebietes, mit einem vielfältigen Angebot an Eigenheim-Wohnformen mit adäquaten Grundstücksgrößen sowie ergänzende Wohnangebote für verschiedene Nachfragergruppen;
- Gliederung des Wohngebietes in überschaubar dimensionierte Quartiere und Baufelder, die eine abschnittsweise Erschließung und Umsetzung des Wohngebietes ermöglichen;
- Umfeldverträgliche und optimale Anbindung des Wohngebietes an das Hauptverkehrsstraßennetz sowie eine innere Erschließungsstruktur mit klarer Orientierung und Quartiersbildung;
- Räumliche Vernetzung des geplanten Wohngebietes mit dem Landschaftsraum (Wohnen am Landschaftspark Eichholz) und Schaffung hoher freiraumgeprägter Wohn- und Wohnumfeldqualitäten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz- 2. Bauabschnitt“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Vermarktung des 2. Bauabschnittes mit insgesamt etwa 280 Wohneinheiten geschaffen werden.

2. Lösung

Der Plangeltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz- 2. Bauabschnitt“ (ca. 14,6 ha) umfasst den 2. Teilbereich des geplanten Wohngebietes zwischen dem zentralen Grünzug „Grüne Mitte“ und der L 190 Urfelder Straße, die südlich anschließenden Grün-/Ausgleichsflächen des „Landschaftsparks Eichholz“ sowie die zur Optimierung der Verkehrsanbindung notwendigen Flächen der K 31 Eichholzer Straße (vg. Übersichtsplan- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/93.2).

Der seit 1976 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling weist das Plangebiet „Wohngebiet Eichholz- 2. Bauabschnitt“ bereits überwiegend als „Wohnbaufläche“ aus. Weiterhin wurde 2009 die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes „Landschaftsraum Eichholz“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/93.1. „Wohngebiet Wohngebiet Eichholz- 1. Bauabschnitt“ erarbeitet.

Mit der 45. FNP-Änderung wurden die FNP-Darstellungen für Teilflächen entlang der Eichholzer und Urfelder Straße sowie den südlich anschließenden Freiraum an die städtebauliche Rahmenplanung angepasst. Die seit August 2009 wirksame 45. FNP-Änderung enthält ergänzende Darstellungen von Wohnbauflächen, die Darstellung von Grünflächen und unterirdischen Hauptversorgungsleitungen parallel zur L 190 Urfelder Straße sowie großzügige Grün- und Ausgleichsflächen zur Sicherung und Umsetzung des „Landschaftsraumes Eichholz“.

Die grundlegenden Planungsinhalte der städtebaulichen Rahmenplanung für das Wohngebiet Eichholz werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Eichholz- 2. Bauabschnitt“ beibehalten und stehen im Einklang mit den vorgenannten FNP-Darstellungen. Der Bebauungsplan Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz- 2. Bauabschnitt“ kann demzufolge aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling entwickelt werden (§ 8 (2) BauGB).

Die geplante Entwicklung und Realisierung des 2. Bauabschnittes des Wohngebietes Eichholz setzt die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus. Es wird deshalb vorgeschlagen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz- 2. Bauabschnitt“ gemäß den §§ 1 (3), 2 (1) BauGB einzuleiten.

3. Alternativen

Keine

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Wesseling mbH (SEG) und die PARETO GmbH sind mit jeweils 50 % der Anteile Gesellschafter der PG Eichholz. Die aus der Projektentwicklung des 2. Bauabschnittes des Wohngebietes Eichholz resultierenden Kosten (Kosten für Planung, Gutachten, Baureifmachung, Erschließung, Vermarktung etc.) werden anteilig zu jeweils 50 % von den Gesellschaftern der PG Eichholz getragen. Dementsprechend werden die Erlöse aus der Vermarktung der Wohnbaugrundstücke des 2. Bauabschnittes anteilig zu 50 % den beiden Gesellschaftern der PG Eichholz zufließen.

Die Kostenkalkulation für die Projektentwicklung des Wohngebietes Eichholz- 2. Bauabschnitt“ obliegt der PG Eichholz. Im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/93.2 fallen Honorarkosten für die Fortschreibung des städtebaulichen Planungskonzeptes und die Erarbeitung des Bebauungsplanes (Büro Post + Welters) sowie für die notwendigen Gutachten (z.B. Lärm-/Verkehrsgutachten) an. Diese Aufwendungen werden aus dem Projektbudget der PG Eichholz beauftragt und finanziert.

Anlage:

Übersichtsplan- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz-2. Bauabschnitt“