

Federführender Bereich		Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung		- 60 -		- 80 -	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz					
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)					
Bebauungsplan Nr. 2/93.1, 2. Änderung „Josef-Gasten-Weg/ Heinrich-Nagel-Straße“ hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB					
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche		
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	- 60 -	- 80 -	
		02.09.2015			
Namenszeichen					
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister		
Bearbeitungsvermerk					

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 167/2015

Sachbearbeiter/in: Judith Hawig
Datum: 02.09.2015

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 2/93.1 "Eichholz", 2. Änderung
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/93.1, 2. Änderung „Josef-Gasten-Weg/ Heinrich-Nagel-Straße“ gemäß den §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten. Das Aufstellungsverfahren wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Sachdarstellung:

1. Problem

Der Bebauungsplan Nr. 2/93.1 für den ersten Bauabschnitt des Neubaugebietes Eichholz hat am 26.08.2009 Rechtskraft erlangt. Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans unterscheidet zwischen einer überwiegend aufgelockerten Einzelhausbebauung im Übergang zum Landschaftsraum und zur Bestandsbebauung auf dem Eichholzer Acker einerseits und geringfügig dichteren Quartieren im Zentrum des Bebauungsplans andererseits (s. Anlage städtebauliches Konzept).

An städtebaulich bedeutsamen Stellen wie dem Eingang in das Plangebiet an der Eichholzer Straße ist eine geschlossene Bauweise in Kombination mit einer zwingenden 2-Geschossigkeit festgesetzt. Auch die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und die Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) erlauben hier eine größere Ausnutzbarkeit der Grundstücke und markieren somit in maßstäblich angemessener Form den Auftakt des Plangebiets (s. Anlage „Ursprungsbebauungsplan“).

Von besonderer Bedeutung für das städtebauliche Konzept des Wohngebiets Eichholz sind die Quartiersplätze an den „Gelenken“ der Haupterschließungsachsen. Die zumeist mit Bäumen und Sitzmobiliar ausgestatteten Plätze stellen wichtige Treffpunkte in den Quartieren dar. Entlang der Anton-Engels-Straße werden die Platzflächen zur Südwestseite jeweils mit einer zwingend 2-geschossigen Bebauung bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 eingefasst. Für die Plätze an der parallel hierzu verlaufende Achse Hans-Mock-Straße/ Martin-Reglin-Straße/ Heinrich-Nagel-Straße/ Josef-Gasten-Weg wurden im Bebauungsplan ähnliche Festlegungen getroffen, jedoch auf die Festsetzung einer zwingenden 2-Geschossigkeit verzichtet. Entlang beider Verkehrsachsen ist an den Stirnseiten der Plätze eine abweichend offene Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen hier als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen bis maximal 25 m Länge errichtet werden.

Die in den vergangenen Jahren realisierten Bauvorhaben haben an einigen Stellen gezeigt, dass die im Bebauungsplan Nr. 2/93.1 getroffenen Festsetzungen nicht konkret genug sind, um den Quartiersplätzen den erforderlichen baulichen Rahmen zu geben. Nur durch eine ausreichend dimensionierte Gebäudeeinfassung können die Plätze ihre Funktion im Zusammenspiel mit den Baufeldern, Straßen- und Freiflächen erfüllen. Da zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs i.d.R. noch keine Gebäudeplanung durch den Käufer vorliegt, ist die städtebauliche Steuerungsfunktion der Vermarktung begrenzt. In der Folge sind an einzelnen Plätzen im Baugebiet z.B. 1 ½-geschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach neben 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Flachdach und zusätzlichem Staffelgeschoss realisiert worden. Die heterogene, offene Baustruktur dieser Bereiche bewirkt eine städtebaulich unerwünschte Auflösung der Platzflächen. Dies gilt insbesondere für die Bereiche, in denen der Bebauungsplan keine zwingende Geschossigkeit festsetzt.

2. Lösung

Im ersten Bauabschnitt des Baugebiets Eichholz sind zwei städtebaulich bedeutsame Platzgrundstücke bisher unbebaut geblieben. Bei den Grundstücken handelt es sich um das Flurstück Nr. 2141 (Gem. Keldenich, Flur 8) am Josef-Gasten-Weg und um das Flurstück Nr. 2112 (Gem. Keldenich, Flur 8) an der Heinrich-Nagel-Straße (s. Anlage Geltungsbereiche). Aufgrund der Erfahrungen an den übrigen Quartiersplätzen im Baugebiet empfiehlt die Verwaltung eine Änderung des Bebauungsplans entlang der noch unbebauten Platzflächen. Ziel der Änderung ist eine einheitliche Bebauung von ausreichendem Gewicht, um die Platzflächen entlang der Südostseite einzufassen. Erreicht werden kann dieses Ziel insbesondere durch die Festsetzung einer zwingend 2-geschossigen Bebauung mit Hausgruppen in abweichend offener Bauweise (max. 25 m).

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Das Erfordernis für eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt hierdurch.

Nach der Plan-Änderung für den Bereich „Brüsseler Straße/ Josef-Gasten-Weg“ (1. Änderung) handelt es sich bei dem hiermit vorgeschlagenen Planverfahren um die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/93.1. Die 2. Änderung besteht aus den Teiländerungsbereichen „A – Josef-Gasten-Weg“ und „B – Heinrich-Nagel-Straße“.

3. Alternativen

Bei einem Verzicht auf die Planänderung ist die Realisierung einer stadtgestalterisch ansprechenden Platzbebauung von den individuellen, häufig stark differierenden Wohnvorstellungen der Bauherren abhängig.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die 2.Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/93.1 kann aufgrund des überschaubaren Arbeitsaufwands vom Bereich 61 erarbeitet werden. Die Einholung von Fachgutachten ist nicht erforderlich.

Anlagen

Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 2/93.1 (2009)
Ausschnitt aus dem „Ursprungsbebauungsplan“ Nr. 2/93.1 (2009)
Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/93.1