

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung			60	66	80	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)						
Bebauungsplan Nr. 4/122 "Fichtenweg/ Tannenweg" Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	60	66	80	
		07.10.2015				
Namenszeichen						
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

# STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 191/2015

Sachbearbeiter/in: Judith Hawig  
Datum: 07.10.2015

öffentlich

nichtöffentlich

## Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

## Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4/122 "Fichtenweg/ Tannenweg"  
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. 4/122 für das Plangebiet „Fichtenweg/ Tannenweg“ gemäß den §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten. Das Aufstellungsverfahren wird entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

## Sachdarstellung:

### 1. Problem

Für die östliche Urfelder Waldsiedlung besteht der seit 1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4/77 B (s. Abbildung 1). Der Geltungsbereich des Plans wird von Südwesten nach Nordosten von einer Mineralölferrnleitung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) durchquert.

Bereits im Jahre 1992 wurde bei der Stadt Wesseling das Erfordernis gesehen, den für das Plangebiet bestehenden Bebauungsplan zu überplanen und das Planungsrecht an die geänderten städtebaulichen Ziele für das Gebiet anzupassen. Nach der Durchführung einzelner Verfahrensschritte unter der Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 4/77 B Urfelder Waldsiedlung I Teilbereich A“ wurde schließlich am 18.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/97 „Urfelder Waldsiedlung-Ost“ beschlossen (s. Abbildung 2).



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem BP 4/77 B (rechtskräftig) mit überlagerter Liegenschaftskarte  
Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 4/97 (Entwurf) mit überlagerter Liegenschaftskarte

Im Rahmen der Offenlage des BP Nr. 4/97 äußerte die Wehrbereichsverwaltung, welche die BRD als Eigentümerin der Pipeline vertrat, Bedenken gegen den Umgang mit der Mineralölferrnleitung im Bebauungsplan. Die quer durch das Plangebiet verlaufende Leitung ist in der damaligen Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 4/97 mit einem 10 m breiten (5 m beidseits der Leitung) von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Schutzstreifen versehen. Die Breite des Schutzstreifens wurde in Analogie zu dem überplanten Bebauungsplan Nr. 4/77 B festgelegt, dessen 10 m breiter Schutzstreifen im Rahmen der Trägerbeteiligung im Jahre 1975 von der Wehrbereichsverwaltung als ausreichende Sicherungsmaßnahme anerkannt worden war. Grund für die Bedenken liegen in mittlerweile geänderten technischen Richtlinien und Sicherheitsbestimmungen für den Umgang mit brennbaren Flüssigkeiten.

Aufgrund der seitens der Wehrbereichsverwaltung West geäußerten, nicht ausräumbaren Bedenken, ist der Bebauungsplan Nr. 4/97 nicht rechtskräftig geworden. Einzelne Bauvorhaben, die nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Pipeline lagen, wurden auf Grundlage der Planreife i.S.v. § 33 BauGB bauplanungsrechtlich zugelassen. Aufgrund der seit nunmehr 15 Jahren andauernden Verfahrensunterbrechung kann dem Bebauungsplanentwurf Nr. 4/97 inzwischen kein Offenlagestatus mehr attestiert werden.

### 2. Lösung

Vor einigen Monaten ist die „Wilma Wohnen Köln-Bonn Projekte GmbH“ (nachfolgend „Wilma“) auf die Verwaltung zugekommen, um Bebauungsmöglichkeiten der bisher unbebauten Grundstücke im Bereich des Fichtenwegs und des Tannenwegs abzufragen. Bei der Wilma handelt es sich um ein seit 1939 bestehendes Bauträgerunternehmen, das in NRW schwerpunktmäßig in der Region Düsseldorf, Köln/Bonn und im Ruhrgebiet tätig ist. Die Wilma ist daran interessiert, die Waldsiedlung mit einer 2 1/2-geschossigen Doppel- und

Reihenhausbebauung zu arrondieren (s. Anlage städtebaulicher Entwurf). Als Zielgruppe sollen insbesondere junge Familien angesprochen werden. Nachdem die Wilma von der Stadt Wesseling über die Pipelinethematik und die bestehenden Bedenken des Leitungsbetreibers informiert worden ist, hat sie Kontakt zum Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (zuständig für die Planung), zum BAIUDBw (Leitungsbetreiber) und zur Bezirksregierung Köln (Genehmigungsbehörde) aufgenommen, um Lösungsmöglichkeiten für das Problem mit der vorhandenen Pipeline zu diskutieren. Nach einer Ermittlung der erforderlichen Kosten hat sich die Wilma dazu entschlossen, die Mineralölfernleitung in Abstimmung mit den genannten Behörden zu erneuern. Die Erneuerung soll im Bereich der von der Wilma erworbenen unbebauten Grundstücke zwischen der Einmündung Jägerstraße/ Urfelder Straße und der Bebauung Fichtenweg 89/91 vorgenommen werden. Die für die Pipeline verantwortlichen Behörden haben in Vorgesprächen ihre Zustimmung zu der vorgeschlagenen Vorgehensweise signalisiert.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4/77 B für die von der Wilma anvisierten Grundstücke eine städtebaulich nicht mehr zeitgemäße bis zu 4-geschossige Bebauungsstruktur vorsieht, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Wie bereits angedeutet, sind in der Vergangenheit Bauvorhaben auf Grundlage des Planentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 4/97 genehmigt worden (§ 33 BauGB). Ferner erfolgte die Anlage von Straßenflächen. Da der Bebauungsplan Nr. 4/97 keine Rechtskraft erlangt hat, stimmen die vorhandenen Wohngebäude und Verkehrsflächen z.T. nicht mit den Festsetzungen des „darunter liegenden“ Altbebauungsplans Nr. 4/77 B überein.

Für die Stadt Wesseling eröffnet sich nun die Möglichkeit, zusammen mit der Wilma einen Bebauungsplan für das Gesamtgebiet aufzustellen. Mit der Neuaufstellung werden folgende Ziele verfolgt:

- Klärung und Berücksichtigung der Pipelinethematik entsprechend den heute gültigen Anforderungen und Sicherheitsbestimmungen
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf den noch unbebauten Grundstücken (Gebäude und Verkehrsflächen) und somit Schaffung von neuem Wohnraum im Eigenheimsegment
- Sicherung der vorhandenen Bebauung durch entsprechende Festsetzungen
- Sicherung der vorhandenen Straßen durch entsprechende Festsetzungen

Die Wilma arbeitet bereits seit vielen Jahren mit dem Stadtplanungsbüro H+B Stadtplanung aus Köln zusammen und hat der Stadt vorgeschlagen, dieses Büro gemeinsam zu beauftragen. Die Kosten für die Planungsleistungen können zwischen der Stadt Wesseling und der Wilma in Abhängigkeit der jeweiligen Flächenanteile geteilt werden.

Die Wilma hat mit Datum vom 21.09.2015 einen Antrag zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und zur Kostenaufteilung gestellt (s. Anlage). Die Verwaltung empfiehlt, ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren unter der Bezeichnung BP Nr. 4/122 „Fichtenweg/ Tannenweg“ einzuleiten. Die Übertragung der Planung und Verfahrensbetreuung auf das Büro H+B Stadtplanung wird seitens der Verwaltung begrüßt, um das Planverfahren trotz derzeitiger geringer Personalstärke im Bereich 61 durchführen zu können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/122 wird begrenzt durch die Urfelder Straße im Süden, den Fichtenweg und die Jägerstraße im Westen und die Stadtbahntrasse im Osten. Die nördliche Plangebietsgrenze bildet die vorhandene Reihenhausbebauung Fichtenweg 7-29.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann somit verzichtet werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind voraussichtlich mehrere Grundstücksgeschäfte verbunden, die in den nächsten Wochen zwischen der Wilma und der Verwaltung weiter konkretisiert werden. Im Einzelnen resultieren die erforderlichen Kauf-/Tauschhandlungen aus einer Verbreiterung der Jägerstraße für den Schulbusverkehr, der Verschiebung eines Teilstücks des Tannenwegs nach Osten, dem Verzicht auf eine Verlängerung des südlichen Tannenwegstichs bis zur KVB-Trasse und einer geringfügigen Verschiebung der geplanten Spielplatzfläche. Neben den angeführten Kaufgeschäften stehen die Wilma und die Verwaltung in Verhandlung bezüglich einer möglichen Übernahme des Endausbaus einzelner Straßenverkehrsflächen im Plangebiet.

Weitere Details zur Planung sind dem städtebaulichen Entwurf sowie der Begründung zu entnehmen (s. Anlage).

### **3. Alternativen**

Bei einem Verzicht auf die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wäre eine Bebauung im Umfeld der Mineralölferrnleitung künftig nicht möglich. Da der Altbebauungsplan Nr. 4/ 77 B als Genehmigungsgrundlage für Vorhaben herangezogen werden müsste, ergäben sich auch im Bereich der Bestandsbebauung Schwierigkeiten bei Gebäuden, die bereits in ihrer heutigen Ausführung dem Bebauungsplan widersprechen (da auf Grundlage des Entwurfs zum BP 4/97 genehmigt). Ferner entfielen bei einem Verzicht auf die Planaufstellung die Möglichkeit zur Abrechnung von Erschließungsbeiträgen (s.u.).

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungskosten für den Bebauungsplan belaufen sich für den Anteil der Stadt Wesseling auf ca. 17.000 €. Hinzu kommen voraussichtlich die Kosten für ein zu erstellendes Lärmgutachten. Erfahrungsgemäß belaufen sich die Kosten für derartige Gutachten auf ca. 4000 €. Die Stadt würde sich hieran zu 2/3 beteiligen. Die Mittel stehen im Haushalt 2015 zur Verfügung (PSK 51-511-00 5431400).

Den Ausgaben für die Planung stehen Einnahmen durch die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen gegenüber. Aufgrund einer vom Altbebauungsplan Nr. 4/77 B abweichenden Ausführung konnte der Fichtenweg mit seinen zugehörigen Stichstraßen bisher nicht abgerechnet werden. Durch die Neuaufstellung des Plans können die Straßenverkehrsflächen nach Satzungsbeschluss ordnungsgemäß abgerechnet werden. Die Bauverwaltung rechnet überschlägig mit Einnahmen in Höhe von ca. 60.000 €.

### **Anlagen**

Geltungsbereich des BP Nr. 4/122 „Fichtenweg/ Tannenweg“  
Städtebaulicher Entwurf zum BP Nr. 4/122 „Fichtenweg/ Tannenweg“  
Begründung zum BP Nr. 4/122 „Fichtenweg/ Tannenweg“  
Antrag zur Einleitung eines Planverfahrens