

STADT WESSELING – STADTTEIL URFELD

Bebauungsplan Nr. 4/122, „Fichtenweg/Tannenweg“

Begründung zum städtebaulichen Entwurf

Stand: 07. Oktober 2015

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Dillenburger Straße 75
51105 Köln

Bearbeitung: Stefan Haase, Sarah Kramme
WES01-beg7.doc, 07.10.2015

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes..... 2

2. Planungsanlass..... 2

3. Planungsrechtliche Situation 2

4. Bestandssituation..... 3

5. Planungskonzept 3

6. Technische Infrastruktur..... 5

7. Weiteres Vorgehen 5

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet liegt am westlichen Rand des Wesseling Stadtteils Urfeld. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die Bebauung westlich des Fichtenweges,
- im Osten durch die Stadtbahntrasse der Linie 16,
- im Süden durch die Urfelder Straße und
- im Westen durch die Jägerstraße und den Fichtenweg.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der Planzeichnung entnommen werden.

2. Planungsanlass

Die Wilma Wohnen Köln-Bonn Projekte GmbH aus Ratingen (im Weiteren Wilma genannt) plant auf den Brachflächen in Wesseling- Urfeld den Bau von 35 Einfamilienhäusern. Durch den Mix aus Doppelhaushälften und Reihenhäusern sollen vor allem junge Familien aus Wesseling, aber auch aus Bonn und Köln angesprochen werden, die sich auf der Suche nach einem Eigenheim mit eigener Gartenfläche befinden.

Daneben sollen abseits der Flächen, die die Wilma entwickeln möchte, weitere Flächen in das Plangebiet aufgenommen werden. Dort soll die realisierte Bebauung mit der dazugehörigen, teilweise noch nicht vollständig ausgebauten Erschließung gesichert, sowie der rechtliche Rahmen für die künftige Entwicklung gesetzt werden.

Die Bevölkerung im Stadtgebiet von Wesseling hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. Die Einwohnerzahl legte von 34.931 Einwohnern am 31.12.2000 auf 35.547 Einwohner am 31.12.2014 zu, was einem Wachstum von ca. 1,8 % entspricht (Quelle: it.nrw.de)

In der Stadt Wesseling ist daher nach wie vor ein Bedarf an Eigenheimen zu verzeichnen. Die besondere Lagegunst der Stadt Wesseling resultiert aus ihrer guten Erreichbarkeit zu den Oberzentren Köln und Bonn als Arbeitsplatzschwerpunkte und den landschaftsorientierten Wohnlagen zwischen dem Rheintal und dem Vorgebirge. Außerdem sind die gute infrastrukturelle Ausstattung mit allen sozialen Einrichtungen sowie die Nähe zu wichtigen industriellen Arbeitgebern mit überregionaler Bedeutung hervorzuheben. Durch die vorgesehene Baugebietsentwicklung der Wilma kann eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der südöstlichen Waldsiedlung erreicht werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der o.g. Anliegen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der begrenzten Grundflächen der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung im Plangebiet (< 20.000 qm) sowie der Annahme, dass mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, kann der Bebauungsplan im sog. „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

3. Planungsrechtliche Situation

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesseling stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Lediglich ein schmaler Streifen entlang der Urfelder Straße ist als

Grünfläche ausgewiesen. Sollte auch in diesem Bereich eine bauliche Entwicklung gewünscht sein - wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt - so können dem entgegen stehende Darstellungen durch eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplans angepasst werden. Im Übrigen kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 4/77 B Blatt b vor. Die Festsetzungen dieses Plans entsprechen jedoch insbesondere aufgrund der großmaßstäblichen Gebäudeplanung der 1970er Jahre für den Bereich nicht mehr den Planungszielen der Stadt. Im Jahr 2000 hat die Wesselingener Verwaltung einen Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der sich mit seinen Festsetzungen näher am vorhandenen Gebäudebestand orientieren sowie die inzwischen erstellten Verkehrsflächen lagegetreu übernehmen sollte. Aufgrund nicht ausräumbarer Bedenken des Betreibers einer Ölferrnleitung im Plangebiet (s.u.) wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 4/97 jedoch nicht abgeschlossen. Damit ist das Planungsrecht wieder auf den zuletzt rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 4/77 B Blatt b zurückgefallen.

4. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Urfeld in einem geschlossenen Wohnquartier jenseits der Stadtbahntrasse der Linie 16, das als Waldsiedlung bezeichnet wird. Das Plangebiet und seine nähere Umgebung werden von einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt.

Der Planbereich der Wilma wird durch brach liegende Wiesenflächen eingenommen. Gehölzbestände befinden sich dort nicht, so dass diese Flächen auch keine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen.

Die übergeordnete verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Urfelder Straße nach Westen zur Siebengebirgsstraße, die als L192 klassifiziert ist. Diese stellt die Verbindung nach Norden zur Anschlussstelle „Wesseling“ der Autobahn A 555 her.

Die nächstgelegene Haltestelle „Urfeld“ des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs liegt unmittelbar südöstlich des Plangebietes. Dort verkehrt die Stadtbahnlinie 16 zwischen Köln und Bonn im 20-Minuten-Regeltakt, so dass das Plangebiet auch gut an den ÖPNV angebunden ist.

Der katholische Kindergarten St. Thomas im Bereich der Waldstraße liegt ca. 150 m Luftlinie vom Rand des Plangebietes entfernt. Die Neue Rheinschule am Josef-Kuth-Weg liegt dem Plangebiet am nächsten (ca. 300 m Luftlinie vom Rand des Plangebietes) und deckt die Grundschulversorgung im Stadtteil Urfeld ab.

Vor allem entlang der Rheinstraße im östlich an das Plangebiet anschließenden Ortskern von Urfeld sind eine Reihe von Einrichtungen des täglichen Bedarfs und ergänzende Dienstleistungen vorhanden.

5. Planungskonzept

Die Grundstücke im Bereich des Fichtenweges mit seinen Nebenstraßen sowie dem östlichen Teil des Tannenweges sind bereits weitestgehend bebaut. Dort soll der bauliche Bestand im Bebauungsplan aufgenommen und gesichert werden.

Optional wurden an verschiedenen Stellen des Plangebietes Flächen untersucht, die sich für eine bauliche Entwicklung mit Einfamilienhäusern eignen. Dies soll ein Angebot an die Eigentümer sein, mit der sie keine Bauverpflichtung eingehen.

Die hergestellten Straßen und Wege sowie die noch nicht ausgebauten, jedoch dafür vorgesehenen Grundstücksflächen sollen planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Entlang der HGK-Trasse ist die bisher vorgesehene Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche teilweise nicht mehr notwendig. In den betreffenden Abschnitten wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Darin kann der bestehende, nicht ausgebaute Fußweg verbleiben.

Im Bereich des Plangebietes, der von der Wilma für eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, ist eine Bebauung aus 26 Doppelhaushälften geplant. Ferner sollen 9 Reihenhäuser realisiert werden, so dass von einem Bauvolumen von 35 Wohneinheiten ausgegangen werden kann.

Für die Doppel- und Reihenhäuser der Wilma ist eine 2-geschossige offene Bauweise mit ausgebautem Satteldach vorgesehen. Die Grundstücksgrößen bewegen sich in einer Spannweite von ca. 200 qm (Reihenmittelhäuser) bis ca. 370 qm je Baugrundstück.

Außerhalb des von der Wilma projektierten Gebiets sieht der städtebauliche Entwurf optional weitere Bebauungsmöglichkeiten in einer Größenordnung von 4 Doppelhaushälften und 3 freistehenden Einfamilienhäusern als 2-geschossige Gebäude mit Dachausbau vor. Die betroffenen Privatgrundstücke befinden sich im östlichen Bereich der Urfelder Straße sowie östlich der Bestandsbebauung Fichtenweg 89/91.

Zur Erschließung des Neubaubereiches wird das hergestellte bzw. noch herzustellende öffentliche Straßensystem der Jägerstraße, des Fichtenweges mit seinen Nebenstraßen und des Tannenweges genutzt. Dort wo die Straßen noch nicht ausgebaut sind, wird dies nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Lediglich im südlichen Teil des Plangebietes wird eine Privaterschließung durch einen kurzen befahrbaren Wohnweg angelegt, der 3 Doppelhaushälften der Wilma erschließt.

Die im Planentwurf des BP Nr. 4/97 vorgesehene durchgängige Verbindung des Fichtenweges zur HGK-Trasse wird aufgegeben. Stattdessen wird eine Anliegerstraße im Mischsystem und einer Breite von 5,5 m ausgebaut. Für die Müllabfuhr wird eine Standfläche am Abfuhrtag für die Müllbehälter im Einmündungsbereich des Fichtenweges in den Tannenweg vorgesehen. In diesem Bereich des Plangebietes besteht die Möglichkeit, dass die Stadt der Wilma nicht mehr benötigte Grundstücksflächen veräußert.

Die Jägerstraße wird aufgrund des gegebenen Schulbusverkehrs im Abschnitt zwischen der Urfelder Straße und dem Fichtenweg so nach Osten aufgeweitet, dass eine durchgängige Fahrbahn von 5,5 m und auch auf der Ostseite der Straße ein Gehweg von 1,5 m Breite ausgebildet werden kann. Die Stadt und die Wilma werden auch hierzu eine vertragliche Vereinbarung treffen.

Zur Kompensation der o.g. Flächenansprüche im Bereich der Jägerstraße wird die parallel verlaufende Trasse des Tannenweges ebenfalls geringfügig nach Osten verschoben.

Für jede realisierte Wohneinheit werden von der Wilma 2 Stellplätze nachgewiesen. Der 2. Stellplatz befindet sich in der Garagenzufahrt. Entlang der Urfelder Straße werden die Garagen so weit nach Norden verschoben, dass in der Einfahrt auch Besucherstellplätze angeordnet werden können. Garagenzufahrten im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Urfelder Straße mit der Jägerstraße werden nicht zugelassen.

Das alte Planungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 4/97 sah einen öffentlichen Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 500 qm vor. Der Fachbereich Kinder und Jugend hält die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes weiterhin für erforderlich. Die Fläche des Spielplatzes wird beibehalten, jedoch lagemäßig an das neue städtebauliche Konzept angepasst. Finanzmittel für den Ausbau des Spielplatzes müssen noch in den Haushalt eingestellt werden.

Im weiteren Planverfahren müssen die Auswirkungen des Verkehrslärms insb. aus Richtung der Stadtbahntrasse gutachterlich betrachtet werden.

6. Technische Infrastruktur

Bei der Baugebietsentwicklung ist zu beachten, dass die Grundstücke im Bereich Tannenweg und Jägerstraße von einer Ölfernleitung mit einem beidseitigen 5 Meter breiten Schutzstreifen durchzogen werden, die im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland steht und Verteidigungszwecken dient. Dieser Schutzstreifen darf nicht durch Gebäude und Garagen bebaut werden. Jedoch sind Gartenflächen oder ein öffentlicher Kinderspielplatz möglich, wenn keine tiefwurzelnden Pflanzen und keine Aufbauten, die einer Fundamentierung bedürfen, verwendet werden.

Nach heutiger Rechtslage ist eine neue Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zu solchen Fernleitungen nur dann zulässig, wenn bestimmte Maßnahmen ergriffen werden. Dazu gehören insbesondere der Ausbau der bisherigen Leitung und der Ersatz durch ein neues, verstärktes Rohr. Um die von Wilma angekauften, an die Leitung angrenzenden Brachflächen im Plangebiet einer solchen Nutzung zuführen zu können, hat sich die Wilma zur Durchführung und Kostentragung dieser Maßnahme im Bereich ihrer eigenen Projektgrundstücke bereit erklärt. Im Vorfeld sind die direkten Nachbarn (Fichtenweg 89 und 91) angeschrieben worden, um diesen eine Beteiligung an den bevorstehenden Maßnahmen zu ermöglichen. Dies wurde jedoch von beiden Eigentümern abgelehnt.

Der Ablauf der Ertüchtigungsmaßnahme an der Ölfernleitung sowie des dafür erforderlichen Genehmigungsverfahrens ist bereits mit Vertretern der Bundeswehr, der Fernleitungsbetriebsgesellschaft, des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW (BLB) sowie der Bezirksregierung Köln vorbesprochen worden. Das gleiche Procedere müsste der Eigentümer des Grundstücks östlich der Bebauung Fichtenweg 89/91 veranlassen, sofern er sein Grundstück bebauen möchte. Durch die Ausweisung von Baufeldern wird der Bebauungsplan diese Option aufrechterhalten. Generell soll nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Bebauung im Bereich der Leitung erst zulässig sein, wenn diese nach dem Stand der Technik erneuert worden ist.

Entlang der HGK- Trasse verläuft eine Hauptwasserleitung der Stadtwerke mit beidseits 2,5 m breiten Schutzstreifen. Diese Leitungstrasse bleibt innerhalb öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen gesichert.

Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der technischen Infrastruktur (Kanalisation, Gas, Wasser, Strom etc.) werden die entsprechenden Versorgungsträger im Bebauungsplanverfahren angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

7. Weiteres Vorgehen

Wenngleich der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Dies dient dazu, eine mögliche Betroffenheit durch die Planung frühzeitig zu erkennen.