STADT WESSELING

Bebauungsplan Nr. 2/93.2

»Wohngebiet Eichholz – 2. Bauabschnitt«
in Wesseling-Keldenich

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 13. Juni 2016

__. Ausfertigung

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz – 2. Bauabschnitt“

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Gegenstand dieser Erklärung ist zum einen die Darlegung, in welcher Art und Weise Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden haben. Zum anderen gibt die zusammenfassende Erklärung Auskunft darüber, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten in der vorliegenden Form beschlossen wurde.

Historie der Baugebietsentwicklung

Im Jahr 2008 ist für ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen an der Eichholzer Straße in Keldenich eine städtebauliche Rahmenplanung (Post • Welters, Architekten & Stadtplaner GmbH, mit Brosk, Landschaftsarchitektur) erarbeitet worden, welche die Grundlage für die Entwicklung des „Wohngebiets Eichholz“ mit südlich anschließendem Landschaftsraum bildet. Die Entwicklung des Wohngebiets erfolgt in zwei Bauabschnitten. Aufbauend auf der Rahmenplanung ist zunächst das Bebauungsplanverfahren für den 1. der beiden Bauabschnitte durchgeführt worden. Der zugehörige Bebauungsplan Nr. 2/93.1 ist seit 2009 rechtskräftig. Die Grundstücke des 1. Bauabschnitts sind inzwischen allesamt verkauft und zum Großteil bebaut. Aufgrund der weiterhin ungebrochen hohen Nachfrage nach Grundstücken in Wesseling ist im Jahre 2014 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/93.2 eingeleitet worden. Dieser schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des 2. Bauabschnitts des Wohngebiets „Eichholz“.

Bereits im Zuge der Entwicklung der städtebaulichen Rahmenplanung für das Gesamtgebiet „Eichholz“ ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Erörterung und Information in Form einer Bürgerveranstaltung gegeben worden (13.03.2008). In seiner Sitzung am 17.04.2008 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz die abgestimmte städtebauliche Rahmenplanung schließlich als Grundlage für die nachfolgende Bauleitplanung und die weitere Projektentwicklung beschlossen.

Verfahrensablauf und Stellungnahmen

Am 01.10.2014 ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2/93.2 gefasst worden. Über das Amtsblatt der Stadt Wesseling ist der Beschluss am 22.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. Am 17.06.2015 folgte der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange, der am 24.06.2016 bekannt gemacht worden ist. In der Zeit vom 06.07.2015 bis 21.08.2015 konnten die Planunterlagen im Rathaus der Stadt Wesseling eingesehen und Anregungen vorgebracht werden. Zur ausführlichen Erörterung der Planung wurde am 19.08.2015 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, an der ca. 50 Personen teilgenommen haben. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte schriftlich parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die Öffentlichkeit nutzte lediglich die Bürgerinformationsveranstaltung, um sich frühzeitig zu der Planung zu äußern. Themen, die im Rahmen der Veranstaltung näher betrachtet wurden, waren insbesondere die Frage nach einem eigenen Kindergarten im Wohngebiet, nach der Zulässigkeit von kleineren gewerblichen Nutzungen wie etwa eines Kiosks sowie die fußläufige Anknüpfung des Wohngebiets an den zentralen Grünzug. Darüber hinaus wurde die Berücksichtigung eines gebietsinternen Bushaltepunkts angeregt.

Während die Planung zum Stadium der frühzeitigen Beteiligung noch keine konkreten Überlegungen für die Realisierung eines Kindergartens im Plangebiet enthielt, wurde dieser Gedanke im weiteren Planverfahren aufgegriffen und einer genaueren Betrachtung unterzogen. Bedarfsanalysen kamen zu dem Ergebnis, dass aufgrund der in jüngster Zeit positiven Bevölkerungsentwicklung eine Überauslas-

tung der im Umfeld des Plangebiets befindlichen Betreuungsinfrastruktur für Kinder zu erwarten sei. Da die Nachfrage insbesondere aus dem Neubaugebiet selbst zu erwarten war, wurde schließlich eine Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung („soziale Zwecke“) in den Bebauungsplan aufgenommen. Hiermit ist ein konkreter Standort für einen gebietseigenen Kindergarten baurechtlich gesichert.

Die Frage zur Zulässigkeit kleinerer gewerblicher Nutzungen zielte insbesondere auf die Schaffung einer gebietsinternen, kleinteiligen Versorgungsstruktur ab. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten („WA“), in denen „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ allgemein zulässig sind, kommt der Bebauungsplan diesem Bedürfnis nach und trägt zur Entwicklung eines nachhaltigen, belebten Wohngebiets bei.

Auch die Anregung für einen Bushaltepunkt ist im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt worden. So sind die Straßenbreiten und -radien der Haupterschließungsstraße ausreichend dimensioniert worden, um künftig eine Buslinie durch das Baugebiet führen zu können. Konkret angedacht ist die Neutrassierung der Stadtbuslinie Nr. 721, die bisher über die Eichholzer Straße am Plangebiet vorbei verläuft.

Selbstverständlich sind auch bei der Planung des zweiten Bauabschnitts zahlreiche fußläufige Verbindungen zum zentralen Grün- und Freiraum vorgesehen, so dass die Planung auch dieser Bürgeranregung nachgekommen ist.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung stellten verkehrstechnische Aspekte sowie die Verortung der zur Urfelder Straße geplanten Lärmschutzeinrichtung die wesentlichen Diskussionspunkte dar.

Durch intensive Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW als Baulastträger der L 190 Urfelder Straße und dem Rhein-Erft-Kreis, in dessen Zuständigkeit die Eichholzer Straße liegt, wurden schließlich geeignete Lösungen zur Anbindung des Neubaugebiets an den örtlichen und überörtlichen Verkehr gefunden. Weitere Verkehrsuntersuchungen nahmen insbesondere den Doppelknotenpunkt Urfelder Straße (L190)/ Eichholzer Straße bzw. Urfelder Straße (L190)/ Siebengebirgsstraße (L192) in den Fokus und zeigten auf, dass durch Maßnahmen an der Signalisierung der Ampelanlage eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes sichergestellt werden kann.

Hinsichtlich der zunächst in zwei Varianten dargestellten Verortung der Lärmschutzeinrichtung an der Urfelder Straße sprachen sich die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange für jene Alternative aus, die einen größeren Abstand zu der Landesstraße vorsah. Diese, letztendlich in den Bebauungsplan übernommene Lösung, ermöglicht eine uneingeschränkte Zugänglichkeit der Fernleitungen, die das neue Wohngebiet parallel zur Urfelder Straße in einem Schutzstreifen flankieren. Darüber hinaus bietet die von der L 190 abgesetzt Lärmschutzanlage ausreichend Platz für einen künftigen Ausbau der Landesstraße (Radwegbau).

Die oben beschriebenen, seitens der Öffentlichkeit und der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange angeregten Aspekte, sind in der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 2/93.2 eingeflossen. Der Entwurf ist vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz in seiner Sitzung am 19.04.2016 als Grundlage für die Durchführung der Offenlage beschlossen worden. Die Öffentlichkeit wurde hierüber im Amtsblatt der Stadt Wesseling vom 27.04.2016 informiert. In der Zeit vom 06.05.2016 bis zum 08.06.2016 bestand für die Bürgerinnen und Bürger und für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut die Möglichkeit, sich zu der Planung zu äußern. Aufgrund der umfänglichen behördlichen Vorabstimmung und der weitestgehenden Berücksichtigung der von den Behörden- und sonstigen Trägern öffentlicher Belange frühzeitig geäußerten Anregungen, brachte die Offenlage keine Erkenntnisse zu Tage, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich gemacht hätten. Zur Gewährleistung eines sicheren, ablenkungsfreien Verkehrsflus-

ses auf der Urfelder Straße wurde lediglich ein Hinweis des Straßenbaulastträgers zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in den Bebauungsplan übernommen.

Die zwei von der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen hatten keinen Einfluss auf den Inhalt des Bebauungsplans.

Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erarbeitet. Der Bericht enthält u.a. eine Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustands, eine Prognose zur Entwicklung der Umwelt im Plangebiet sowie eine Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Baugebietsentwicklung. Weiterer wichtiger Bestandteil ist die Gegenüberstellung des *vorhandenen* Umweltzustands im Plangebiet mit dem Umweltzustand unter Berücksichtigung der Eingriffssituation und der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung).

Nachfolgend werden die für die Wohngebietsentwicklung wesentlichen, untersuchten Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan dargestellt.

Das Plangebiet wird mit der L 190/ Urfelder Straße und der K 31/ Eichholzer Straße von zwei stark frequentierten Verkehrstrassen flankiert. Ferner befindet es sich im Einwirkungsbereich der Autobahn A 555. Um die hieraus resultierenden Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet ermitteln und durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen reduzieren zu können, ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden. Das Gutachten schlägt die Errichtung einer Schallschutzanlage (Wall/Wand) vor, die entlang der Urfelder Straße eine Mindesthöhe von 2,0 m und im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche von 3,0 m aufweisen soll. Neben diesen, an der Schallquelle wirkenden aktiven Schallschutzmaßnahmen, empfiehlt das Gutachten passive Lärmschutzmaßnahmen wie eine an Lärmpegelbereichen orientierte Gebäudedämmung sowie fensterunabhängige Lüftungen in Schlafräumen und Kinderzimmern. Die im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen sind als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

Als wesentlicher Konflikt bei der Verwirklichung der Planung kann das Schutzgut Boden bezeichnet werden. Ca. 52 % der Bestandsfläche im Umgriff des Bebauungsplanes werden als Wohn- und Erschließungsfläche entwickelt. Dadurch geht ein großer Teil der Pufferwirkungen des Bodens verloren oder wird bei teilversiegelten Flächen zumindest in ihrer Wertigkeit stark eingeschränkt. Die möglichen Beeinträchtigungen des Kleinklimas können durch einen zwischen dem 1. und 2. Bauabschnitt verlaufenden Grünzug verringert werden, der im Südwesten als festgesetzte „öffentliche Grünfläche“ an den Landschaftsraum anknüpft. Begrünte Straßenräume und Platzflächen sowie von der zentralen Grünachse ausgehende „Finger“ sollen ebenfalls mögliche Beeinträchtigungen des Lokalklimas mindern.

Auswirkungen auf das Grundwasser – die insbesondere von der Versiegelung ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen ausgehen, werden durch das vorgesehene Regenwassermanagement minimiert. Die Versickerung des Niederschlagswassers in der „grünen Mitte“ zwischen dem 1. und 2. Bauabschnitt trägt dafür Sorge, dass weiterhin eine Anreicherung des Grundwassers durch Regenwasser stattfindet. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist anhand einer definierten Bewertungsmethode der Biotopwert des Plangebiets im Bestand ermittelt worden. Die Bewertung ging hierbei von der Wertigkeit und Größe der vorhandenen Biotopstrukturen aus. Analog zu dieser Vorgehensweise erfolgte eine Bewertung des Plangebiets und der nun vorgesehenen Nutzungen nach dem Eingriff gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor und nach dem Eingriff der Planung ergibt sich ein geringfügiger Biotopwerteüberschuss bei Realisierung der Planung (223.284 Bio-

topwertpunkte im Bestand – 236.625 Biotopwertpunkte gemäß Planung), der insbesondere in der Schaffung neuer Grünflächen begründet liegt.

Der planungsbedingte Eingriff in den Naturhaushalt kann somit innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes kompensiert werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Wesseling hat sich bereits vor etwa 10 Jahren dazu entschieden, den Ortsteil Keldenich durch die Planung eines großen Neubaugebiets zu arrondieren. Zur Gewährleistung einer hohen gestalterischen Qualität ist im Jahre 2007 ein städtebaulicher Wettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung fünf renommierter Planungsbüros durchgeführt worden. In dem Wettbewerb sind Planungsalternativen für die Baugebietsentwicklung aufgezeigt worden. Letztendlich ist die Entscheidung zugunsten der Rahmenplanung gefallen, die nach einer weiteren Überarbeitung die Grundlage der Baugebietsentwicklung Eichholz in zwei Bauabschnitten bildet.

Diese zusammenfassende Erklärung gehört zu dem vom Rat der Stadt Wesseling am _____ als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 2/ 93.2 „Wohngebiet Eichholz – 2. Bauabschnitt“.

Wesseling, den _____

Erwin Esser
Bürgermeister