

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung			- 41 -	- 65 -	- 80 -	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen) Bebauungsplan Nr. 1/126 "Gartenhallenbad" hier: Vorstellung von Bebauungsvarianten						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	- 41 -	- 65 -	- 80 -	
		01.03.2017				
Namenszeichen						
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 51/2017

Sachbearbeiter/in: Matthias Otte
Datum: 01.03.2017

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1/126 "Gartenhallenbad"
hier: Vorstellung von Bebauungsvarianten

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz nimmt die Entwurfsvarianten zum Bebauungsplan Nr. 1/126 „Gartenhallenbad“ zu Kenntnis.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an und billigt den städtebaulichen Entwurf „Variante 1A“ als Grundlage für die Weiterführung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1/126 „Gartenhallenbad“. Die geänderte Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan hervor, der Bestandteil des Beschlusses wird.

Sachdarstellung:

1. Problem

Der Jugendhilfeausschuss des Rates der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 02.12.2015 (VL 144/2015 und 144/2015 1.Ergänzung) den Neubau einer 4-gruppigen Kindertagesstätte im Stadtteil Wesseling Mitte beschlossen. Damit reagiert die Stadt Wesseling auf die anhaltend große Nachfrage nach Betreuungsplätzen für alle Altersstufen. Vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung eines Wohnquartiers für bis zu 450 WE im Bereich des ehemaligen Cora-Geländes („Westringquartier“), wird auch künftig ein Bedarf an Betreuungsplätzen auf hohem Niveau erwartet.

Im Rahmen einer Standortuntersuchung wurden unterschiedliche Standorte für den Neubau einer Kindertagesstätte in Wesseling Mitte untersucht (VL 129/2016 und 129/2016 1.Ergänzung). Neben der planungsrechtlichen Beurteilung, der Lage im Stadtgebiet und der Grundstücksverfügbarkeit wurden dabei u.a. auch wirtschaftliche Kriterien wie der mögliche Erschließungsaufwand oder zusätzliche Kosten durch Grunderwerb untersucht. In seiner Sitzung am 22.11.2016 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz, den städtebaulichen Vorentwurf für den Bereich der ehemaligen Freibadwiese unmittelbar nördlich des Gartenhallenbades als Grundlage für ein Bebauungsplanverfahren heranzuziehen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1/126 „Gartenhallenbad“ ist es, die nach Aufgabe der Freibadnutzung brach gebliebenen Freibereiche nördlich des Gartenhallenbades für eine bauliche Nutzung zu aktivieren und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte sowie eine ergänzende Wohnbebauung im Innenbereich zu schaffen. Darüber hinaus sollen Teile der bestehenden und nach bisherigem Planungsrecht nicht weiter präzisierten öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich gesichert und die Erschließung der Fläche, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, angepasst werden.

Zwischenzeitlich wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet und konkretisiert. Im Fokus standen dabei neben der künftigen Erschließung des Plangebietes der Umgang mit den vorhandenen Freiraumstrukturen und dabei insbesondere die Möglichkeiten, den vorhandenen Baumbestand im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes weitestgehend zu erhalten.

Da die Planungsziele für den Bereich des Hallenbades noch nicht weiter konkretisiert werden konnten, wird der südliche Teil des ursprünglichen Planungsgebietes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/126 „Gartenhallenbad“ herausgenommen und in einem gesonderten Planverfahren fortgeführt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/126 „Gartenhallenbad“ umfasst demnach den Bereich der ehemaligen „Freibadwiese“ unmittelbar nordöstlich des „Gartenhallenbades“ zwischen Theodor-Körner-Straße im Osten und Elsässer Straße im Westen. Den nördlichen Abschluss des Plangebietes bilden die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung entlang der Birkenstraße. Im Südosten schließt sich das Gelände des Ulrike-Meyfarth-Stadions an das Plangebiet an. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem in der Anlage beigefügten Lageplan zu entnehmen.

2. Lösung

Um die vielfältigen Umsetzungsmöglichkeiten der vorgenannten Planungsziele zu untersuchen und den unterschiedlichen Anforderungen an eine Umnutzung des Bereichs gerecht zu werden, wurden seitens der Verwaltung mehrere Entwurfskonzepte mit verschiedenen Varianten erarbeitet. Nachstehend werden zunächst die grundsätzlichen Entwurfsüberlegungen zum Verkehr und zum Immissionsschutz sowie zur Thematik der Ausgleichsflächen erläutert. Daran anschließend werden die einzelnen Entwurfsvarianten erläutert, die sich maßgeblich durch die fußläufige Erschließung sowie im Hinblick auf die Möglichkeiten zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes unterscheiden.

Erschließung und ruhender Verkehr

Entsprechend dem ursprünglichen Entwurfskonzept wird die geplante Kindertagesstätte von der Elsässer Straße und die geplante Wohnbebauung über die Theodor-Körner-Straße erschlossen. Im Bauwuch des Gartenhallenbades werden für die geplante Kindertagesstätte 17 Stellplätze als separate Stellplatzanlage ausgewiesen. Eine „Umfahrt“ soll einen möglichst optimalen Verkehrsfluss ermöglichen, so dass mögliche zusätzliche Beeinträchtigungen des Verkehrs in der Elsässer Straße durch Hol-, Bring- und Parksuchverkehr in Verbindung mit der geplanten Kindertagesstätte weitestgehend minimiert werden können.

In der Theodor-Körner-Straße sieht der städtebauliche Entwurf den Ausbau der vorhandenen Verkehrsfläche mit einer Wendeanlage vor. Diese soll im Bereich des heutigen Materiallagers des Ulrike-Meyfarth-Stadions

angeordnet und künftig auch von den Fahrzeugen der Entsorgungsbetriebe genutzt werden können. Durch die geplante zusätzliche Wohnbebauung entlang der Theodor-Körner-Straße bleiben auch künftig ausreichend Stellplätze im öffentlichen Raum erhalten. Die durch Zufahrten zu den geplanten Grundstücken entfallenden öffentlichen Stellplätze können im Bereich der geplanten Wendeanlage durch die Schaffung neuer Stellplätze kompensiert werden.

Immissionsschutz

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, zwischen dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Sportplatz und der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung eine Lärmschutzanlage zu errichten. Derzeit wird im Rahmen eines Fachgutachtens untersucht, welche Auswirkungen der Sportlärm auf die geplante Wohnbebauung hat und welche Schallminderungsmaßnahmen ggf. erforderlich sind.

Darüber hinaus werden die Nutzung des benachbarten Gartenhallenbades und dabei insbesondere die Belange des unmittelbar angrenzenden Saunagartens (Freiluftbereich) in die planerische Überlegung und Abwägung einbezogen. Ziel ist es, ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und der geplanten Nutzungen zu ermöglichen und langfristig zu sichern.

Ausgleichsflächen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1/126 „Gartenhallenbad werden Teile des seit dem 13.11.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1/31A „Saarlandstraße“ überplant, der entlang der nördlichen Grenze der ehemaligen Freibadwiese einen 8m breiten Grünstreifen als Ausgleichsfläche für die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens avisierte und bisher nur teilweise realisierte Mischgebietsausweisung entlang der Elsässer Straße festsetzt. Die Maßnahme sieht die Anpflanzung von Hecken und Gebüsch (7ÖW) auf 880 m² Intensivrasen (2ÖW) vor. Im Rahmen des aktuellen Bauleitplanverfahrens werden Teile dieser Ausgleichsfläche durch die erforderlichen Erschließungsflächen überplant und müssen deshalb in gleicher Qualität und Wertigkeit an anderer Stelle ersetzt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die Umsetzung der Ausgleichsfläche am südlichen Rand des Plangebietes vor. Durch die Anlage von Hecken und Gebüsch auf einer bisher als Intensivrasen genutzten Fläche kann neben der ökologischen Aufwertung weiterhin eine Abgrenzung zur benachbarten Außensauna des „Gartenhallenbades“ hergestellt werden. Der genaue Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wird derzeit ermittelt und mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises abgestimmt.

Variante 1

Um die Erreichbarkeit der geplanten Kindertagesstätte insbesondere vom geplanten „Westringquartier“ aus zu verbessern und gleichzeitig den MIV zu reduzieren, sieht die Variante 1 eine fußläufige Verbindung zwischen der Theodor-Körner-Straße und der Elsässer Straße vor. Die geplante Wegführung erfolgt auf einem städtischen Grundstück, so dass kein zusätzlicher Grunderwerb erforderlich ist.

Variante 1A sieht eine Wohnbebauung unmittelbar entlang der Theodor-Körner-Straße vor. Im Rahmen der Umsetzung dieser Variante müssten die vorhandenen Bäume in diesem Bereich gefällt und entsprechend der Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Wesseling ersetzt werden. Die Ersatzpflanzungen können innerhalb des Plangebietes, beispielsweise auf den geplanten Grundstücken und innerhalb der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche umgesetzt werden.

Variante 1B berücksichtigt durch ein Abrücken der geplanten Wohnbebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereich weitestgehend den vorhandenen Baumbestand. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt zwischen den bestehenden Bäumen. Da diese jedoch auf einem ca. 0,5m bis 1,0 m hohen Wall angeordnet sind, der fast die gesamte ehemalige Freibadwiese umschließt, ist der Erhalt der Bäume im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gesichert. Insbesondere im Zusammenhang mit der Erschließung der Grundstücke und der erforderlichen Baustelleneinrichtung müsste ein Teil des bestehenden Walls abgetragen werden. Dabei ist davon auszugehen, dass die Bäume, insbesondere im Wurzelbereich nachhaltig beschädigt und langfristig nicht erhalten werden können.

Variante 2

Zur Optimierung der Anbindung der geplanten Kindertagesstätte an das „Westringquartier“, sieht das Entwurfskonzept eine direkte fußläufige Verbindung von der Elsässer-Straße zur Birkenstraße vor. Zur Umsetzung der Entwurfsvariante ist der zusätzliche Erwerb eines Teils der Parzelle 156, sowie die Zustimmung der Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Parzellen zu einem öffentlichen Fußweg erforderlich.

Variante 2A und 2B folgen dem Entwurfsprinzip der Varianten 1A und 1B zur Berücksichtigung der vorhandenen Bäume im Bereich der Theodor-Körner-Straße. Auch hier ist der Erhalt der Bäume im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten langfristig nicht gesichert.

Variante 3

Durch die Reduzierung der Wohnfläche und die zusätzliche Ausweisung einer ca. 760 m² großen öffentlichen Grünfläche im Bereich der Theodor-Körner-Straße kann ein Teil des Baumbestandes gesichert werden. Die geplante Wohnbebauung wird in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke angeordnet. Die Zufahrten zu den Grundstücken werden außerhalb der Kronenbereiche der Bäume angelegt. Ein Überfahren der Wurzelbereiche, auch in der Baustellenphase, kann damit weitestgehend ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung und Bewertung

Maßgebliche Kriterien für die Bewertung der einzelnen Entwurfsvarianten sind die Erschließung bzw. die fußläufige Anbindung des Plangebietes an das geplante „Westringquartier“, der Erhalt der vorhandenen Baumstrukturen sowie die Wirtschaftlichkeit und die Umsetzbarkeit der in den Entwürfen dargestellten Lösungsansätze.

Die optimale Anbindung der geplanten Kindertagesstätte besteht über eine direkte Wegeverbindung zur Birkenstraße (Variante 2). Der erforderliche Grunderwerb und die damit verbundenen Eigentümerinteressen ergeben jedoch gleichzeitig Nachteile im Hinblick auf die Umsetzung des Vorhabens.

Hinsichtlich des Erhalts vorhandener Bäume stellt die Variante 3 die beste Lösung dar, da hier ein Großteil des Baumbestandes langfristig erhalten werden kann. Bei den Varianten 1B und 2B bestehen aufgrund der vorgenannten Problematik (zu erwartende Beeinträchtigung bzw. Beschädigung der Wurzelbereiche bei den Bauarbeiten) erhebliche Bedenken hinsichtlich des nachhaltigen, mittel- und langfristigen Schutzes und Erhalts der Bäume.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten wird die Variante 1A am besten bewertet, da in den anderen Varianten, etwa durch den erforderlichen Grunderwerb für die Wegeführung zur Birkenstraße (Variante 2A und 2B) oder durch einen erhöhten Pflegeaufwand zum Erhalt der Bäume im Bereich der Theodor Körner Straße (Variante 1B und 2B), nicht unerhebliche Kosten entstehen können. Variante 3 wird im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit am nachteiligsten bewertet, da hier durch die Ausweisung einer ca. 760 m² großen öffentlichen Grünfläche mögliche Einnahmen durch den Verkauf von Wohnbauflächen entfallen. Gleichzeitig entstehen jedoch Kosten durch den erhöhten Pflegebedarf der Grünfläche, die aufgrund des vorhandenen Walls und der Bäume nur schwer zugänglich ist.

Im Gesamtergebnis empfiehlt die Verwaltung den städtebaulichen Entwurf Variante 1A als Grundlage für die Fortführung des Planverfahrens und die Erarbeitung der Offenlageunterlagen, die in einem der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz vorgestellt und beraten werden sollen.

	Variante 1A	Variante 1B	Variante 2A	Variante 2B	Variante 3
Erschließung					
Erhalt vorhandener Baumstrukturen					
Wirtschaftlichkeit					
Umsetzung / Realisierung					
Ergebnis	9	8	8	7	8

3. Alternativen

Keine.

4. Finanzielle Auswirkungen

Zur Finanzierung der geplanten Kindertagesstätte Wesseling Innenstadt wird auf die ausführliche Vorlage Nr. 144/2015 1. Ergänzung verwiesen. Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens anfallenden Planungskosten, etwa durch die Erstellung von Fachgutachten, werden durch die Stadt Wesseling getragen. Durch die Schaffung von Baurecht können Einnahmen durch den Verkauf städtischer Grundstücke erzielt werden.

Anlagen

Geltungsbereich BP 1/126 "Gartenhallenbad"

BP 1/126 Variante 1A

BP 1/126 Variante 1B

BP 1/126 Variante 2A

BP 1/126 Variante 2B

BP 1/126 Variante 3