

Federführender Bereich		Beteiligte Bereiche	
Stadtplanung			
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz			
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)			
Bebauungsplan Nr. 3/127 "Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße", Teilplan B hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB			
Namenszeichen des federführenden Bereichs		Namenszeichen Beteiligte Bereiche	
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	
		12.06.2017	
Namenszeichen			
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk			

# STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 144/2017

Sachbearbeiter/in: Matthias Otte  
Datum: 12.06.2017

öffentlich

nichtöffentlich

## Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

## Betreff:

Bebauungsplan Nr. 3/127 "Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße", Teilplan B  
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

## Beschlussentwurf:

Die öffentliche Auslegung des in der Sitzung vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 3/127 „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der vorliegende Entwurf der Begründung, die Abwägungsvorschläge über die Anregungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Niederschrift aus der Bürgerinformationsveranstaltung werden zur Kenntnis genommen.

## **Sachdarstellung:**

### **1. Problem**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 13.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/127 „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (VL 136/2016). Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet liegt im Norden von Wesseling-Berzdorf und ist aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs sowie der Nähe zu sozialen Infrastruktureinrichtungen und zu vorhandenen bzw. geplanten Nahversorgungsstandorten aus städtebaulicher Sicht für eine Wohnnutzung besonders gut geeignet.

Im bisherigen Verfahrensverlauf wurden verschiedene städtebauliche Varianten erarbeitet, die im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert wurden. An der Veranstaltung am 17.01.2017 nahmen ca. 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger teil. Darüber hinaus hatte die Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.01.2017 bis zum 27.01.2017 Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen zu informieren und Anregungen vorzubringen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind 14 Stellungnahmen eingegangen. Die bereits vor dem formellen Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden ebenfalls im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen sowie entsprechende Abwägungsvorschläge sind der als Anlage beigefügten Liste 1 zu entnehmen. Die im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung vorgetragenen Stellungnahmen und deren inhaltliche Zusammenfassung sowie entsprechende Abwägungsvorschläge sind in der als Liste 2 beigefügten Anlage dargestellt.

Als Folge der BauGB-Novelle 2017 ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB die Durchführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Gemäß § 245c Abs. 1 BauGB können abweichend vom § 233 Abs. 1 BauGB Verfahren nach dem Baugesetzbuch, die förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. Für das Planverfahren Nr. 3/127 „Akazienweg / Buchenstraße / Langenackerstraße“, Teilplan B wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 28.03.2017 bis zum 26.04.2017 durchgeführt. Demnach wird das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3/127 „Akazienweg / Buchenstraße / Langenackerstraße“, Teilplan B aufgrund der Überleitungsvorschrift des § 245c Abs. 1 BauGB ebenso wie der Teilplan A im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind der als Anlage beigefügten Liste 3 zu entnehmen.

### **2. Lösung**

Auf Grundlage der Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit wurde das städtebauliche Konzept erneut überarbeitet und konkretisiert. In seiner Sitzung am 23.05.2017 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz das städtebauliche Konzept Variante C als Grundlage für die Weiterführung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3/127 „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B (VL 95-2017).

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 3/127, Teilplan B ist es deshalb, vorhandene Innenentwicklungspotenziale durch Nachverdichtung möglichst effektiv zu nutzen und Flächen im Außenbereich zu schonen. Die Planung sieht den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit ca. 18 Wohneinheiten vor, womit eine zeitgemäße und dem Standort adäquate Siedlungsdichte angestrebt wird. Weitere Informationen zu den Zielen, Inhalten und Auswirkungen des Bebauungsplanes, können den als Anlage beigefügten Entwurfsunterlagen entnommen werden. Die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Fachgutachten zum Artenschutz und zum Baugrund liegen vor und wurden in den Planentwurf sowie in die Begründung aufgenommen. Die vorliegenden Fachgutachten mit umweltrelevanten Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### **3. Alternativen**

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Wohnbebauung im dargestellten Umfang nicht realisierbar.

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes, der erforderlichen Fachgutachten sowie für die Erschließung des zentral gelegenen Baugrundstücks, werden durch den Vorhabenträger getragen. Der zur Erschließung der Grundstücke erforderliche Ausbau der Buchenstraße, wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wesseling geregelt.

### **Anlagen**

- Geltungsbereich BP Nr. 3/127, Teilplan B
- Städtebauliches Konzept Variante C
- Entwurf Bebauungsplan (verkleinert)
- Entwurf textliche Festsetzungen
- Entwurf Begründung
- Liste 1 und 2 – Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen / Abwägungsvorschläge
- Liste 3 – Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen / Abwägungsvorschläge
- Niederschrift Bürgerversammlung vom 17.01.2017

### **Anmerkung**

Die Fraktionen erhalten jeweils ein Exemplar des Bebauungsplanentwurfs im Originalmaßstab 1:500.