

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung			- 41 -	- 51 -	- 60 -	- 65 -
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)						
Bebauungsplan Nr. 1/126 "Gartenhallenbad" hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	- 41 -	- 51 -	- 60 -	- 65 -
		27.07.2017				
Namenszeichen						
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 159/2017

Sachbearbeiter/in: Matthias Otte

Datum: 27.07.2017

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1/126 "Gartenhallenbad"

hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussentwurf:

Die öffentliche Auslegung des in der Sitzung vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 1/126 „Gartenhallenbad“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der vorliegende Entwurf der Begründung, die Abwägungsvorschläge über die Anregungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

1. Problem

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

Im Rahmen einer Standortuntersuchung wurden verschiedene potentiell geeignete Standorte für den Neubau einer Kindertagesstätte in Wesseling Mitte untersucht (VL 129/2016 und 129/2016 1.Ergänzung). Aufgrund der zentralen Lage, der vorhandenen Erschließungsinfrastruktur sowie der sofortigen Grundstücksverfügbarkeit wurde der Standort der ehemaligen Freibadwiese nördlich des „Gartenhallenbades“ durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz als besonders gut geeignet befunden. In seiner Sitzung am 28.03.2017 billigte der Ausschuss das „Entwurfskonzept 1B“ als Grundlage für das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1/126 „Gartenhallenbad“ (VL 51/2017).

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung einer viergruppigen Kindertagesstätte im Bereich der ehemaligen Freibadwiese des Gartenhallenbades. Darüber hinaus sollen, insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage im Stadtgebiet, die Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung im Bereich der Theodor-Körner-Straße geschaffen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.03.2017 bis zum 02.05.2017. Die inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind der als Anlage beigefügten Liste 1 zu entnehmen. Aufgrund der Überleitungsvorschriften des § 245c Abs. 1 BauGB wird das Verfahren weiterhin im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geführt.

Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2017 bis zum 21.01.2017 Gelegenheit sich über die Planungen zu informieren und Anregungen vorzubringen. Die vorgetragenen Stellungnahmen und deren inhaltliche Zusammenfassung sowie entsprechende Abwägungsvorschläge sind in der als Liste 2 beigefügten Anlage dargestellt.

2. Lösung

Im Rahmen der o.g. Variantenentscheidung beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz die vorhandenen straßenbegleitenden und raumbildenden Bäume entlang der Theodor-Körner-Straße weitestgehend zu erhalten. Im Bebauungsplan sind diese Bäume, sofern sie mit dem der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept vereinbar sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum unmittelbar angrenzenden Ulrike-Meyfarth-Stadion und zum weiter südöstlich gelegenen Jugendstadion, wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro ACCON Köln (Mai 2017) geprüft, ob der Standort unter dem Gesichtspunkt des Immissions-schutzes für die Entwicklung einer Wohnbebauung geeignet ist. Demnach sind durch die geplante Wohnbebauung an der Theodor-Körner-Straße keine Konflikte mit der derzeitigen Nutzung des Stadions zu erwarten. Bei einer Änderung oder Erweiterung des Nutzungsangebotes im Ulrike-Meyfarth-Stadion, das über die derzeitigen Nutzungen hinausgeht, können die Richtwerte ggf. nicht mehr eingehalten werden. Eine Erweiterung des Nutzungsangebotes ist deshalb, auch vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung in der näheren Umgebung des Stadions, im Einzelfall gutachterlich zu untersuchen.

Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Um trotzdem eine mögliche Beeinträchtigung des südlich an das Plangebiet angrenzenden Saunagartens zu vermeiden, sollen durch eine entsprechende Ausrichtung des geplanten Baukörpers der Kindertagesstätte die Spiel- und Freibereiche nach Südwesten abgeschirmt werden. Im Bebauungsplan wird, neben der Anordnung des Baufensters mit einem ausreichenden Abstand zum Saunagarten, die Anlage einer Grünfläche einschließlich einer großzügigen, sichtdeckenden Strauchpflanzung zwischen dem vorhandenen Saunabereich und der geplanten Kinderta-

gestätte festgesetzt. Darüber hinaus berücksichtigt die Planung eine mögliche Erweiterung des bestehenden Saunagartens, indem ein Teil der ehemaligen Freibadwiese erhalten bleibt.

Weitere Informationen können den als Anlage beigefügten Entwurfsunterlagen (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung) entnommen werden.

3. Alternativen

Keine.

4. Finanzielle Auswirkungen

Zur Finanzierung der geplanten Kindertagesstätte 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
- Städtebauliches Konzept
- Entwurf Bebauungsplan (verkleinert)
- Entwurf textliche Festsetzungen
- Entwurf Begründung
- Liste 1 - Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen / Abwägungsvorschläge
- Liste 2 - Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen / Abwägungsvorschläge

Anmerkungen

Die Fraktionen erhalten jeweils ein Exemplar des Bebauungsplan-Entwurfes im Originalmaßstab 1:500.