

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung			60	66	Stadtwerke/EBW	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)						
Bebauungsplan Nr. 1/131 "Traunsteiner Straße Nord" hier: Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	60	66	Stadtwerke/EBW	
		29.08.2017				
Namenszeichen						
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 175/2017

Sachbearbeiter/in: Judith Hawig
Datum: 29.08.2017

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1/131 "Traunsteiner Straße Nord"
hier: Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussentwurf:

Der in der Sitzung vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 1/131 für das Plangebiet „Traunsteiner Straße Nord“ wird zum Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Vorentwurf der Begründung (nebst Umweltbericht) wird zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

1. Problem

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 23.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/131 „Traunsteiner Straße Nord“ beschlossen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling vom 26.07.2017 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bebauungsplanaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohngebietsentwicklung geschaffen werden. Der Investor Bonava plant an dem Standort die Realisierung von ca. 140 Wohneinheiten als Reihen- und Doppelhäuser.

2. Lösung

In den vergangenen Wochen ist das Plankonzept der Bonava weiter konkretisiert und mit den betroffenen Fachbereichen der Stadt sowie den Stadtwerken/ EBW vorabgestimmt worden. Aufgrund der Größe des Plangebiets sind darüber hinaus zwei Scopingtermine mit externen Behörden und Planungsträgern durchgeführt worden, um insbesondere umweltrelevante Belange zu ermitteln und den diesbezüglichen Untersuchungsbedarf festzulegen. An den Scopingterminen haben der Rhein-Erft-Kreis mit seinen für Verkehr, Kreisplanung/Umweltschutz, Boden und Wasser zuständigen Abteilungen sowie Vertreter des Immissionschutzdezernats der Bezirksregierung Köln und der Firmen Evonik und TRV teilgenommen. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW sowie der Betreiber einer das Plangebiet tangierenden Öl-Fernleitung haben schriftlich zu der Planung Stellung genommen.

Das überarbeitete städtebauliche Konzept sowie die Vorentwürfe des Bebauungsplans und der Begründung stellen das Ergebnis der bisherigen Abstimmungen dar und liefern umfangreiche Informationen zu der beabsichtigten Baugebietsplanung (s. Anlagen).

Aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Planung sollen die Themen „Querungshilfe Rodenkirchener Straße“, „Niederschlagsentwässerung“, „Haustypen/ Bauweise“ und „Lage innerhalb der angemessenen Abstände von Störfallanlagen“ nachfolgend noch einmal detaillierter betrachtet werden:

Querungshilfe Rodenkirchener Straße

Bereits die vom ASU am 23.05.2017 beschlossene Planungsvariante enthielt die Option einer fußläufigen Querung der Rodenkirchener Straße, um das Plangebiet umwegfrei und direkt mit dem Naherholungsgebiet „Entenfang“ zu verknüpfen. Aus dem ASU wurde der Wunsch geäußert, die Querung möglichst als Brücke auszuführen. Auch das Amt für Straßenbau und Verkehr des Rhein-Erft-Kreises gibt einer Brückenlösung gegenüber einer plangleichen Querung den Vorzug. Die Fachbehörde bat im Scopingtermin darum, als Grundlage einer späteren Diskussion jedoch zunächst den Bedarf einer entsprechenden Querung darzustellen.

Das Ingenieurbüro AB Stadtverkehr hat sich dieser Frage im Rahmen seines Verkehrsgutachtens, dessen inhaltlicher Schwerpunkt auf der Belastung der Knotenpunkte im Umfeld des Plangebiets liegt, angenommen. Das Büro schätzt, dass die Querung für ca. 40-50 der Fuß- und Radwegeverbindungen pro Tag genutzt werden würde. Dieser Wert bezieht sich lediglich auf Alltagswege (Einkäufe, Bushaltestelle und Kindertageseinrichtungen in Berzdorf). Reine Freizeitwege, die vor allem an den Wochenenden in Richtung „Entenfang“ eine große Rolle bei der Querung spielen dürften, sind in diesen Werten noch nicht enthalten. Die tatsächliche Auslastung sollte daher deutlich höher ausfallen.

Um einen Eindruck der gewünschten Wegeverbindung zu erhalten, hat das mit der Tiefbauplanung beauftragte Ingenieurbüro Fredersdorf Consulting drei Querungsvarianten skizziert. Hierbei handelt es sich um die planfreien Lösungen „Brücke mit Treppe“ und „Brücke mit Rampe“ sowie um eine plangleiche, „ebenerdige Querung“ mit einer Mittelinsel auf der Rodenkirchener Straße. Der Geländesprung zwischen dem Plangebiet und der Rodenkirchener Straße wird in letzterer Variante über eine Kombination aus Rampe und Treppe überwunden. Der Ausschuss kann sich für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für eine Variante entscheiden oder den hier zu fassenden Beschluss ergebnisoffen mit mehreren Varianten treffen. Dem für diese Thematik maßgeblichen Amt für Straßenbau und Verkehr des Rhein-Erft-Kreises sind die Varianten noch nicht bekannt. Im städtebaulichen Entwurf sowie dem Vorentwurf des B-Plans ist die Querung in der Variante „Brücke mit Treppe“ dargestellt. Der Geltungsbereich ist im Vergleich zur Umgrenzung des Plangebiets zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses entsprechend erweitert worden.

Niederschlagsentwässerung

In Analogie zum Baugebiet Eichholz soll auch an der Traunsteiner Straße Nord eine Niederschlagsversickerung vor Ort angestrebt werden, wobei das Wasser z.T. in oberirdischen Rinnen auf den Verkehrsflächen geführt wird. Das Niederschlagswasser des nördlichen Plangebiets wird auf diesem Wege in zwei große Versickerungsanlagen geleitet - den zentralen Grünzug, der gleichzeitig eine Spiel- und Erholungsfunktion hat sowie in ein eher technisch geprägtes Rückhaltebecken am nordöstlichen Rand des Plangebiets. Das südliche Plangebiet wird aufgrund der Geländesituation dezentral entwässert. Hierzu erhalten die Grundstücke Rigolen. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Wasser soll über einen neuen Kanal in die Mischwasserkanalisation geleitet werden.

Haustypen/ Bauweise

Das vorliegende städtebauliche Konzept (Anlage) gibt Aufschluss über die vorgesehene Verteilung der geplanten Doppel- und Reihenhäuser. Im Bebauungsplan kann die hier beabsichtigte „offene Bauweise“ über die Festsetzung von Doppelhäusern („D“) oder über Hausgruppen („H“) (= Reihenhäuser) rechtlich gesichert werden. Sollen beide Hausformen zulässig sein, ist auch eine Kombination („DH“) möglich.

Der Vorentwurf des B-Plans setzt im Inneren der südlichen Verkehrsschleife sowie auf der Südseite der nördlichen Verkehrsschleife Doppelhäuser („D“) fest. Um in Abhängigkeit von der Nachfrage ein gewisses Maß an Flexibilität zu gewährleisten, soll im übrigen, überwiegenden Teil des Plangebiets die Festsetzung „DH“ Verwendung finden. Sollten Vermarktungsschwierigkeiten bei der einen Hausform den Investor dazu veranlassen, die andere Hausform realisieren zu wollen, so wäre dies planungsrechtlich zulässig. Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Bonava und der Stadt Wesseling verhindert aber, dass das Verhältnis von Doppel- zu Reihenhäusern zu Lasten einer ausgewogenen städtebaulichen Konzeption „kippt“. Wesentliche Umverteilungen bei den Reihen- und Doppelhäusern würden eine Änderung des Vertrages notwendig machen, dem beide Parteien zustimmen müssen. Die derzeitige Verteilung sieht ein Verhältnis von 40 % Doppelhaushälften und 60 % Reihenhäusern vor. Umverteilungen von jeweils +/- 10 % sollen zulässig sein und keiner Änderung des Vertrages bedürfen.

Lage innerhalb der angemessenen Abstände von Störfallanlagen

Das Plangebiet liegt innerhalb der angemessenen Abstände von Störfallanlagen. Der Abstand zum Betriebsbereich der Thermischen Rückstandsverwertungs GmbH (TRV) beläuft sich auf ca. 650 (angemessener Abstand: 2.400 m), jener zum Acrolein-Tanklager der Evonik auf ca. 850 m (angemessener Abstand: 2.750 m). Im „Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie“, das im Entwurf vorliegt, ist das Plangebiet dem „äußeren Planungsbereich A“ zugeordnet. Die Entwicklung von Nutzungen mit einem hohen Schutzstatus, wie etwa einem Wohngebiet, ist hier grundsätzlich zulässig. Voraussetzung ist aber, dass sozioökonomische Belange für eine Realisierung der Planung sprechen. Diese müssen von erheblichem Gewicht sein, um die Entwicklung in der Nähe zu den Störfallanlagen zu rechtfertigen.

Der vorliegende Entwurf der Bebauungsplan-Begründung enthält einen umfangreichen Katalog an Argumenten, die für die Baugebietsentwicklung Traunsteiner Straße Nord innerhalb der angemessenen Abstände sprechen. In der nun anstehenden frühzeitigen Beteiligung werden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange die Argumentation sichten und Stellung beziehen.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung schlägt vor, auf Grundlage der hiermit vorliegenden Vorentwurfsfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/131 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs.1, 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die interessierte Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Bürgerveranstaltung sowie durch die Auslage der relevanten Unterlagen im Rathaus informiert und hat Gelegenheit, ihre Anregungen zur Planung einzubringen.

3. Alternativen

Bei einem Verzicht auf das Planverfahren wäre eine Baugebietsentwicklung zwischen der West-Devon-Straße und der Traunsteiner Straße ausgeschlossen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Der Investor Bonava verpflichtet sich zur Übernahme sämtlicher mit der Planung verbundenen Kosten. Der genaue Inhalt vertraglicher Vereinbarungen ist im weiteren Planverfahren festzulegen.

Die Kostentragung der Querung der Rodenkirchener Straße und ein etwaiger Verteilungsschlüssel zwischen der Stadt und dem Investor sind ebenfalls im weiteren Verfahren abzustimmen.

Anlagen

- Geltungsbereich BP Nr. 1/131
- städtebaulicher Entwurf (verkleinert)
- Planzeichnung BP Nr. 1/131 (Vorentwurf, verkleinert)
- textliche Festsetzungen BP Nr. 1/131 (Vorentwurf)
- Begründung BP Nr. 1/131 (Vorentwurf)
- Umweltbericht BP Nr. 1/131 (Vorentwurf)
- Übersicht Variante „Brücke mit Treppe“
- Detail Variante „Brücke mit Treppe“ (verkleinert)
- Übersicht Variante „Brücke mit Rampe“
- Detail Variante „Brücke mit Rampe“ (verkleinert)
- Übersicht Variante „ebenerdige Querung“
- Detail Variante „ebenerdige Querung“ (verkleinert)

Die Fraktionen erhalten jeweils ein Exemplar des städtebaulichen Konzepts, der Planzeichnung des Bebauungsplans sowie der Details zu den Querungsvarianten im Originalmaßstab.