

Amtsblatt der Stadt Wesseling

47. Jahrgang Ausgegeben in Wesseling am 27. April 2016 Nummer 07

Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung eines Bebauungsplan-Entwurfs

Bebauungsplan Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz – 2. Bauabschnitt“, Keldenich/ Urfeld

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 19.04.2016 folgende Beschlüsse gefasst:

„1. Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB (Liste A/B, Abwägungsvorschläge) wird zur Kenntnis genommen.

2. Die öffentliche Auslegung des in der Sitzung vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 2/93.2 ‚Wohngebiet Eichholz – 2. Bauabschnitt‘ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird beschlossen. Der in der Sitzung vorliegende Entwurf der gemäß §§ 2a, 9 Abs. 8 BauGB beigefügten Begründung (einschließlich Umweltbericht) wird zur Kenntnis genommen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wird mit folgenden Änderungen beschlossen: Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird auf die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe verzichtet. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 26 bis 28 und WA 30 wird eine Mindestgrundstücksbreite von 5,50 m festgesetzt.

3. Es ist beabsichtigt, das Wohngebiet mit Nahwärme (Semizentrales Wärmepumpensystem und Blockheizkraftwerk) zu versorgen. Die Abnahme der Energie soll durch entsprechende Regelungen in den Grundstückskaufverträgen oder durch die Verabschiedung einer Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang sichergestellt werden.“

Die vorgenannten Beschlüsse werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Das ca. 15 ha große Plangebiet befindet sich im Süden des Wesselinger Stadtgebietes und umfasst Flächen innerhalb der Gemarkungen Keldenich (Flur 8) und Urfeld (Flur 20). Die Grenze des Plangeltungsbereichs bilden die Urfelder Straße im Südosten, die Eichholzer Straße im Nordosten, die „Grüne Mitte“ des 1. Bauabschnitts des Wohngebiets Eichholz im Nordwesten und landwirtschaftliche Flächen im Südwesten (siehe Kartendarstellung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/93.2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Vermarktung des zweiten und abschließenden Bauabschnitts des Wohngebiets „Eichholz“ geschaffen werden. Der Bebauungsplan garantiert die Entwicklung eines hochwertigen baufeldweise gegliederten Baugebiets mit ca. 245 Wohneinheiten. Um der differenzierten Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen, sieht der Bebauungsplan Bereiche mit klassischer „Einfamilienhausbebauung“, Doppel- und Reihenhäusern sowie „Geschosswohnungsbau“ vor.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz – 2. Bauabschnitt“ einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen werden

vom 06. Mai 2016 bis einschließlich 08. Juni 2016

bei der Stadt Wesseling, Neues Rathaus, 3. Obergeschoss, Foyer, während folgender Zeiten öffentlich ausgelegt:

Montag und Donnerstag 08.00 Uhr bis 16.00 Uhr,
Dienstag 08.00 Uhr bis 18.00 Uhr,

Mittwoch 08.00 Uhr bis 13.00 Uhr,
Freitag 08.00 Uhr bis 12.30 Uhr.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen liegen vor:

- Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan (Teil A) des Planungsbüros Post/ Welters (03/2016): grundlegende Erläuterung der Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans mit Darstellung aller relevanten Umweltbelange (Eingriffsbilanzierung, Artenschutz, Boden, Baugrund, Versickerungsfähigkeit, Erdbebenzone, vorsorgender Bodenschutz, Bodendenkmalschutz, Verkehr, Schall, Ver- und Entsorgung) in ihren Grundzügen
- Entwurf des Umweltberichts zum Bebauungsplan (Teil B der Begründung) des Landschaftsplanungsbüros Brosk (03/2016): Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung in der Planung; Bestandsaufnahme und -bewertung der Schutzgüter Mensch, Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft und Erholung, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern; Auswirkungsprognose und Bewertung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung; Vorschlag von Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse des Fachgutachters Hamann & Schulte (08/2015): Darlegung der gesetzlichen Grundlagen zum Artenschutz; Analyse der Lebensraumeignung des Plangebiets für planungsrelevante Arten durch Ortsbegehung und Datenrecherche; Ausschluss bestimmter Arten aufgrund fehlender Habitatstrukturen (z.B. geeignete Gewässer, Wälder); Planungshinweise zur Baufeldräumung zum Schutz individueller Verluste bei Vögeln; Empfehlung zur Überprüfung von Kastanien entlang der Urfelder Straße auf Baumhöhlen von Fledermäusen; Forderung einer vertiefenden Bestandserfassung von potenziellen Wechselkrötenvorkommen in der Laichzeit
- Stellungnahme des Rhein-Erft-Kreises, Untere Landschaftsbehörde zum Artenschutzgutachten (03/2016): Zustimmung zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet als Ersatzlebensraum für evtl. im Plangebiet vorhandenen Wechselkrötenvorkommen
- Lärmgutachten der ADU cologne GmbH (03/2016): Auflistung der wesentlichen gesetzlichen und technischen Grundlagen des Immissionsschutzes; Identifizierung des Straßenverkehrslärms als wesentliche Immissionsquelle mit Wirkung auf das Plangebiet; Berechnung und Darstellung der Immissionsbelastung bei Nicht-Durchführung der Baugebietsentwicklung (Prognosenullfall) und bei Durchführung der Baugebietsentwicklung (Planfall) in Form von Lärmkarten; Vorschlag von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen sowie von Lärmpegelbereichen als Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm
- Verkehrsuntersuchung der Dr. Brenner MBH „Bericht“ (03/2014): Verkehrsprognose für den „Nullfall“ (vollumfängliche Realisierung des 1. Bauabschnitts des Wohngebiets Eichholz) und für den Planfall (vollständige Entwicklung des 1. und 2. Bauabschnitts des Wohngebiet Eichholz) für den Verkehrsknotenpunkt Siebengebirgsstraße/ Urfelder Straße, Kreisverkehrsplatz Eichholzer Straße/ Urfelder Straße, Verkehrsknotenpunkt Eichholzer Straße/ Rembrandtstraße und den Verkehrsknotenpunkt Auf dem Eichholzer Acker/ Dürerstraße/ Eichholzer Straße zu den morgendlichen und abendlichen Spitzenzeiten; Ermittlung der Leistungsfähigkeit der drei möglichen Anbindungsvarianten (Einmündung Eichholzer Straße, Einmündung Eichholzer Straße und Einmündung Urfelder Straße, Anbindung über Kreisel-Erschließung des 1. Bauabschnitts und Einmündung an der Urfelder Straße) des Plangebiets in das Verkehrsnetz; Schlussfolgerung, dass der Verkehrsknotenpunkt Siebengebirgsstraße/ Urfelder Straße in der morgendlichen Spitzenstunde im Planfall nicht mehr leistungsfähig betrieben werden kann
- Verkehrsuntersuchung der Dr. Brenner MBH „Lösungsansätze L 192/ L190“ (07/2015): Ermittlung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte Urfelder Straße/ Siebengebirgsstraße und Eichholzer Straße/ Urfelder Straße unter Berücksichtigung einer vollständigen Entwicklung des 1. und 2. Bauabschnitts des Wohngebiets Eichholz und der Gewerbeansiedlung „Nextpark“; Empfehlung zur Anpassung der Freigabezeiten des Knotenpunktes Siebengebirgsstraße/ Urfelder Straße und zur Veränderung der Signalschaltung für Linksabbieger der Siebengebirgsstraße
- Ergänzende Stellungnahme der Dr. Brenner MBH zu den o.g. Verkehrsuntersuchungen der Dr. Brenner MBH (03/2016): Zusammenfassung der Ergebnisse beider Gutachten und Schlussfolgerung,

dass durch eine signaltechnische Optimierung des Knotenpunkts Siebengebirgsstraße/ Urfelder Straße eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts sichergestellt werden kann

- Archäologische Untersuchung der artemus GmbH, Zwischenbericht (02/2016): Dokumentation der erfolgten archäologischen Grabung mit Funden aus der jüngeren Bronze- und Urnenfeldzeit (Keramikscherben, Brandlehm, Feuersteinklinge etc.) und der späten Alt- und Mittelsteinzeit (Knochenensemble)
- Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW (07/2015): Informationen zur Trag- und Versickerungsfähigkeit des Bodens und zur Erdbebenzone; Formulierung von Anforderungen an den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- Stellungnahme der Stadt Bornheim (07/2015): Informationen zur Verkehrsbelastung an den Verkehrsknotenpunkten Eichholzer Straße/ Urfelder Straße und Siebengebirgsstraße/ Urfelder Straße; Forderung weiterer Verkehrsuntersuchungen
- Stellungnahmen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland (07/2015, 03/2016): Informationen zu römischen und metallzeitlichen Siedlungsfunden; Formulierung eines Untersuchungsauftrags für das nördliche Plangebiet
- Stellungnahme von Straßen NRW/ Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Villedifel (07/2015): Informationen zur Anbindung des Neubaugebiets an die Urfelder Straße; Einschätzung zur Lage der geplanten Schallschutzeinrichtung an der Urfelder Straße; Forderung weiterer Verkehrsuntersuchungen
- Stellungnahme der Evonik Real Estate GmbH & Co. KG (08/2015): Information zur Lage des Plangebiets außerhalb der angemessenen Abstände von Betriebsbereichen, die unter den Anwendungsbereich der Seveso II/III-Richtlinie fallen
- Stellungnahme des Zweckverbands Naturpark Rheinland (08/2015): Informationen zu den Zielen des Naturparks
- Stellungnahme von Straßen NRW/ Landesbetrieb Straßenbau NRW Autobahnniederlassung Krefeld (08/2015): Informationen im Zusammenhang mit der Nähe des Plangebiets zur Autobahn A 555 und einem leistungsfähigen und sicheren Verkehrsfluss im umliegenden klassifizierten Straßennetz
- Stellungnahme des Rhein-Erft-Kreis, Amt für Umweltschutz und Kreisplanung (08/2015): Hinweis auf eine Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrslärm; Forderung eines sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden (Prüfung/ Nachweis von Wiedernutzbarmachung, Entsiegelung etc.)
- Stellungnahme der Shell Deutschland Oil GmbH (08/2015): Hinweis auf eine Vorbelastung durch Gewerbe-/ Industrielärm; Informationen zur Lage des Plangebiets außerhalb der angemessenen Abstände von Betriebsbereichen, die unter den Anwendungsbereich der Seveso II/III-Richtlinie fallen
- Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW (08/2015): Informationen zum Verlust hochwertiger ackerbaulicher Produktionsflächen
- Stellungnahme der Stadtwerke/ Entsorgungsbetriebe Wesseling (08/2015): Forderung zur Versickerung von Niederschlägen im Plangebiet
- Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) (07/2015): Informationen zu bodenlagernden Kampfmitteln
- Stellungnahmen zahlreicher Leitungsbetreiber (07,08/2015): Informationen zu ober- und unterirdischen Leitungen im Plangebiet

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz – 2. Bauabschnitt“ schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Stadt Wesseling abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz – 2.“

Bauabschnitt“ unberücksichtigt bleiben. Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz – 2. Bauabschnitt“ ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 47 Abs. 2a VwGO).

Die Planungsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/93.2 sind im Internet über www.wesseling.de, Button Verwaltung/ Stadtplanung/ Aktuelle Bauleitplanverfahren, abrufbar.

Wesseling, den 20.04.2016

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Gunnar Ohrndorf
Erster Beigeordneter

