

Stadt Wesseling

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/114 „Westringquartier“

Zusammenfassende Erklärung

Gem. § 10 (4) BauGB

Planverfasser

Stadt Wesseling

Dezernat III - Bereich 61 / Stadtplanung

Erstellt durch

BR Projektentwicklung Gesellschaft für ganzheitliche Baukunst mbH

Wesseling / Köln, Stand Satzung



Planungsziele

Im Rahmen des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs Innenstadt Wesseling 2001 wurden hochwertige Bebauungskonzepte für die wesentlichen Entwicklungspotenziale der Innenstadt entwickelt.

Die Einbeziehung des ca. 4 ha großen Geländes am Westring in den Wettbewerb war aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und möglich, da dieses, ursprünglich als Gewerbebeerweiterungsfläche geplante Areal, von dem Unternehmen Saint Gobain Abrasives nicht mehr benötigt und der Stadt Wesseling zum Kauf angeboten wurde. Die Stadt Wesseling hat dieses Areal erworben, da es in Anbetracht der zentralen Lage im Wesseling Stadtzentrum und der Nähe zum Stadtbahnhof der Linie 16 (Köln-Bonn) eine optimale Standortgunst zur Ansiedlung innerstädtischer Wohn-/Mischnutzungen aufweist und einen wichtigen Beitrag zur gebotenen Stärkung der Innenstadt als Wohn- und Einkaufsschwerpunkt leisten kann.

Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen wird als dieser innerstädtischen Lage nicht angemessen erachtet. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist es mit der Umwandlung der Flächen in Bauland an diesem Standort möglich, auf die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich zu verzichten. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Wesseling wird der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen daher zugunsten einer klaren Innenentwicklung zurückgestellt.

Für das sogenannte „Stadtquartier am Westring“ ist das Bebauungskonzept eines der beiden 1. Preisträger des Wettbewerbs – des Büros rha reicher haase assoziierte GmbH, Aachen – als planerische Grundlage für die Entwicklung des Neubauquartiers ausgewählt worden. Das Planungskonzept ist seitdem, unter Berücksichtigung der städtebaulichen und immissionsschutz-rechtlichen Rahmenvorgaben für das „Stadtquartier am Westring“, kontinuierlich weiter entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist mit seiner 2004 wirksam gewordenen 48. Änderung für das Plangebiet des „Stadtquartiers am Westring“ an die damaligen Planungsziele angepasst worden (Änderung von Gewerbe-/Industrieflächen in gemischte Baufläche/Wohnbaufläche/Grünfläche).

Ende 2014 hat die Stadt Wesseling erste Beratungen mit einem Investor geführt, der großes Interesse an der Realisierung eines innerstädtischen Wohnquartiers und dem Erwerb des städtischen Grundstückareals bekundet hat. Der Investor (BR Projektentwicklung) hat ein Bebauungskonzept erarbeitet und die Rahmenvorgaben für die städtebauliche, planungsrechtliche und erschließungstechnische Umsetzung dieser Konzeption mit der Stadt Wesseling abgestimmt. Das Bebauungskonzept „Westringquartier“ steht mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Wesseling im Einklang.

Für die Umsetzung des Bebauungskonzeptes erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das „Westringquartier“ sowie die nochmalige Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesseling.

Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/114 „Westringquartier“ soll parallel die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für das Plangebiet „Westringquartier“ gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt werden.

Als wesentliche Planungsziele, die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/114 „Westringquartier“ verfolgt werden, sind zu nennen:

- Attraktivierung und Stärkung der Innenstadt als Wohn- und Einkaufsstandort;
- Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers mit ergänzenden wohngebietsbezogenen Nutzungen (z. B. kleinteilige Nahversorgung / Gastronomie);
- Angemessene Mischung verschiedener Wohnformen und Wohnungsangebote zur Schaffung

eines vielfältigen Quartiers; geplant sind unterschiedliche Haustypen, die einer Vielzahl von Wohnungswünschen gerecht werden.

- Angemessene bauliche Verdichtung des Wohngebiets zur adäquaten Ausnutzung der zentralen Entwicklungsfläche (Stärkung der Innenentwicklung, optimale Anbindung an die Stadtbahnlinie 16)
- Schaffung eines hochwertigen, durch Grün- und Freiräume gegliederten Wohngebietes mit einem zentralen Quartierplatz und dezentralen Kinderspiel- und Aufenthaltsbereichen.
- Erhaltung und Aufwertung der „grünen Hangkante“ an der Birkenstraße, Gestaltung des südlichen Freiraums als wohnungsnaher Grünfläche mit Spiel-/Aufhaltungsfunktion für alle Nutzergruppen und räumliche Vernetzung des neuen Wohnquartiers mit den Umgebungsstrukturen.
- Schaffung von Garagengewächshäusern entlang der Stadtbahntrasse als dem Wohnen zugehörige Nebennutzung. Unterschiedlich große Beete können von den Bewohnern genutzt werden. Wie in Schrebergärten kann Gemüse oder Obst angebaut oder ein floraler Freisitz geschaffen werden.
- Berücksichtigung und Gewährleistung des Bestandschutzes und der Erweiterungsmöglichkeiten benachbarter Betriebe.
- Besondere Rücksichtnahme auf die in der näheren Umgebung des Plangebietes ansässigen Betriebe und deren emittierende Nutzung sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten.

Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 17.06.2015 gem. § 1 (3) und § 2 (1) und § 12 (2) BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Gleichzeitig wurde die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1/114 „Stadtquartier Westring“ vom 21.07.2011 gemäß §§ 1 (3 und 8), 2 (1) BauGB beschlossen.

Mit dem Beschluss wurde auf Grundlage des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen und durchgeführt.

Die Beschlüsse sind im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 24.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hierzu fand am 12.08.2015 im Ratssaal des Neuen Rathauses eine Veranstaltung zur Information der Öffentlichkeit statt. Die Planungsunterlagen lagen vom 29.06.2015 bis einschließlich 14.08. 2015 bei der Stadt Wesseling, Bereich Stadtplanung, Neues Rathaus, zur Einsichtnahme aus.

Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung ist die Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen nicht für die jeweiligen Planverfahren separat dargestellt; sie wurden in gemeinsamen Listen für die 56. FNP-Änderung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/114 "Westringquartier" zusammengefasst und mit Abwägungsvorschlägen versehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind 2 schriftliche Stellungnahmen aus der Bürgerschaft eingegangen. Die inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen sowie entsprechende

Abwägungsvorschläge wurden in Listen zusammengefasst und berücksichtigt.

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung sind zahlreiche Anregungen und Hinweise zur Bauleitplanung "Westringquartier" vorgetragen worden; diese wurden in einer Niederschrift der Veranstaltung protokolliert und im Rahmen der Zusammenfassung der Stellungnahmen bzw. Abwägungsvorschlägen berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung haben 25 Behörden/Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen zur Bauleitplanung "Westringquartier" abgegeben. Die inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen sowie entsprechende Abwägungsvorschläge wurden in Listen dargestellt. Die planungsrelevanten Inhalte der Stellungnahmen wurden, entsprechend dieser Abwägungsvorschläge, in die Planentwürfe bzw. in die Entwürfe der Begründung/Umweltbericht aufgenommen. Es lagen umweltrelevante Stellungnahmen vor, die gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wurden.

Die begleitend zur Bauleitplanung "Westringquartier" erstellten Fachgutachten mit umweltrelevanten Informationen wurden gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die aus der Abwägung resultierenden Änderungen sind in die Planung eingeflossen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 08.12.2015 die öffentliche Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans, mit Begründung, für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.01.2016 bis 12.02.2016 öffentlich ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist am 23.12.2015 im Amtsblatt der Stadt Wesseling erfolgt.

Die Behörden/Träger öffentlicher Belange sind parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 18.12.2015 entsprechend § 4 (2) BauGB an den Bauleitplanverfahren beteiligt worden. Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung ist die Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen nicht für die jeweiligen Planverfahren separat dargestellt; sie wurden für die 56. FNP-Änderung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/114 „Westringquartier“ zusammengefasst und mit Abwägungsvorschlägen versehen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 13 schriftliche Stellungnahmen aus der Bürgerschaft eingegangen; eine Stellungnahme umfasst eine Unterschriftenliste mit 42 Unterschriften, einige Stellungnahmen enthalten sehr ausführliche Einwendungen und sind den Fraktionen von den jeweiligen Einwendern in Kopie zugesandt worden. Die zahlreichen Einwendungen sind sachgerecht geprüft und mit Abwägungsvorschlägen versehen worden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB nicht zu einer Änderung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geführt hat.

Im Rahmen der Beteiligung haben 11 Behörden/Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen zur Bauleitplanung "Westringquartier" abgegeben. Die Einwendungen sind sachgerecht geprüft worden; im Falle einer Einwendung bezüglich der externen Ausgleichsflächen wurden Detailabstimmungen geführt mit dem Ergebnis, dass der Ausgleichsnachweis auf den benannten Grundstücken umgesetzt werden kann.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB nicht zu einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Plangebiet "Westringquartier" geführt hat.

Grundlage für den Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Wesseling zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan war die Abwägung aller im Planverfahren vorgelegten Stellungnahmen. Hierzu gehören auch die Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Eingegangene Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange; und Abwägung

Seitens der Bürger wurden mehrfach Anregungen zum Straßenverkehrslärm und zum Nachbarschaftslärm gegeben.

In der Abwägung erfolgte folgende Stellungnahme zu den Anregungen:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne können verschiedene lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung kommen, die jeweils auf spezifische Lärmkategorien zugeschnitten sind. Ihnen liegen zumeist unterschiedliche Ermittlungsverfahren zugrunde.

So enthält die DIN 18005 **Orientierungswerte** für städtebauliche Planungen, die bei der Ausweisung von Baugebieten für Verkehrs- und Gewerbelärm anzustreben sind und die im Rahmen der Abwägung überschritten werden dürfen.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) enthält bindende **Grenzwerte** bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Straßen und die Überschreitung dieser Grenzwerte gebietet zwingend Lärmschutz. Bezogen auf die vorliegende Bauleitplanung ist jedoch klarzustellen, dass ein Bau oder eine wesentliche Änderung des Westring NICHT Gegenstand des Verfahrens ist, da die verkehrliche Erschließung auch ohne einen Umbau des Westring gewährleistet ist. Die Verkehrslärmschutzverordnung und die dort genannten Grenzwerte finden damit für das vorliegende Verfahren keine Anwendung. Sollte die Stadt Wesseling den Westring neu bauen oder wesentlich ändern, was derzeit nicht absehbar ist, hat sie anlässlich einer solchen Straßenbaumaßnahme den Verkehrslärm auf der zu bauenden oder zu ändernden Strecke zu betrachten. Werden die Grenzwerte hierbei überschritten, haben die betroffenen Grundstückseigentümer an der Straße Westring dann Anspruch auf passiven Lärmschutz gegen den Träger der Straßenbaulast. Erstattungsansprüche der Eigentümer entstehen in diesem Falle dann bereits kraft Gesetzes.

Die TA-Lärm enthält wiederum **Richtwerte** für die Zulassung von Anlagen und ist die Grundlage für die Prüfung der Verträglichkeit konkreter Projekte.

Im Rahmen des Gebotes der gerechten Abwägung der betroffenen Belange hat die Stadt Wesseling anlässlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Westringquartier geprüft, ob auch außerhalb des Plangebietes im Bereich der gegenüberliegenden Seite des Westring städtebauliche Missstände auftreten oder verfestigt werden. Sie hat insoweit durch die schalltechnische Untersuchung prüfen lassen, ob die Schwelle zur Gesundheitsgefahr erreicht sein kann. Nach der Rechtsprechung ist eine Planung, die zu einer Lärmbelastung (als Außenwert) von mehr als 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts führt, besonders kritisch zu prüfen, ob eine weitere Erhöhung noch hinnehmbar ist. Diese sogenannte Enteignungsschwelle wird hier jedoch deutlich unterschritten: Außerhalb des Plangebietes betragen die Werte derzeit bis zu 60,9 dB(A) tags und bis zu 50,9 dB(A) nachts (Begründung Seite 16). Für den Planfall sind Werte bis zu 61, 4 dB(A) tags und 52,7 dB(A) nachts zu erwarten. Auch mit dieser planbedingten Erhöhung werden die Sanierungsgrenzwerte/Enteignungsschwelle weiterhin deutlich unterschritten und die Stadt kommt im Rahmen der Abwägung zu dem Ergebnis, dass auch die planbedingte Zusatzbelastung von deutlich weniger als 3 dB(A) als zumutbar anzusehen ist (Begründung Seite 27).

Hinsichtlich der Tiefgaragenzufahrten zeigen die gutachterlich ermittelten Ergebnisse, dass die Stellplätze am Tag und in der Nacht genutzt werden. Bezüglich der Nachtzeit wird gemäß TA Lärm im Folgenden die lauteste volle Nachtstunde betrachtet. Gemäß Verkehrsgutachten ist im Bereich der westlichen Tiefgaragenzufahrt (TG1) innerhalb von 24 Stunden mit 198 Fahrten zu rechnen, im Bereich der östlichen Tiefgarage (TG2) sind 192 Fahrten über 24 Stunden zu erwarten. Lärmrelevant sind die Fahrtwege vor der Einfahrt, das offene Garagentor. Der Emissionspegel aus dem Zu- und Abfahrverkehr und der privaten Haupteinfahrtstraße werden hier entsprechend der RLS-90 berechnet. Die gutachterlich ermittelten Ergebnisse zeigen, dass an dem Wohngebäude Westring 50 die nach TA Lärm zulässigen Immissionswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Immissionsrichtwerte von 35 dB(A) nachts für Reine Wohngebiete werden am Westring 36 bis 48 überschritten, die Werte von 45 dB(A) nachts für Mischgebiete jedoch eingehalten. Tags werden die Immissionswerte von 50 dB(A) für Reine Wohngebiete eingehalten. Diese Lärmbelastung, die mit den beiden Tiefgaragen und der Haupteinfahrtstraße verbunden ist, wird als zumutbar angesehen. Es handelt sich hier um Stellplätze und Garagen, die ausschließlich dem Bedarf des Allgemeinen Wohngebietes dienen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind hier im Rahmen der Bauleitplanung nicht unmittelbar anzuwenden. Gesunde Wohnverhältnisse sind auch zur Nachtzeit als gewahrt anzusehen, da die Richtwerte eines Mischgebietes, in dem Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, hier nicht überschritten werden. Die Aufteilung der Verkehre auf zwei Tiefgaragenzufahrten sowie eine Haupteinfahrtstraße zum Westring trägt auch dazu bei, das Verkehrsaufkommen und damit auch den Verkehrslärm gleichmäßiger zu verteilen.

Nach allem kommt die Stadt Wesseling zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die menschliche Gesundheit bezogen auf die Wohnhäuser auch außerhalb des Plangebietes auf der gegenüber liegenden Seite des Westring beachtet sind und sich die Planung auch unter diesem Gesichtspunkt als abwägungsgerecht darstellt.

Die Veränderung der Prognosewerte gegenüber dem Pegel Null-Fall beträgt nach Aussage des Gutachters ADU Cologne 0,7 dB zum Tagzeitraum und 1,9 dB zum Nachtzeitpunkt aus den zusätzlichen Verkehren heraus.

Ab einer Änderung von 3 dB spricht man von einer relevanten Änderung durch den zusätzlichen Verkehr. Auf Grund der geplanten Wohnbebauung ist deshalb mit keiner wesentlichen Änderung zu rechnen.

Als zweiter Bereich wurden seitens der Bürger die Themen Verkehrliche Entwicklung, Leistungsfähigkeit der vorhandenen Systeme und Stellplätze angesprochen.

In der Abwägung sind folgende Kernaussagen dazu enthalten:

Die verkehrstechnische Untersuchung des Büros ISV basiert auf Einschätzungen von Erfahrungs- und Vergleichs-Werten vergleichbarer Einrichtungen und Bauvorhaben. Hierzu liegen Untersuchungen vor, die für unterschiedliche Einrichtungen angeben, wie viele Fahrten pro Einwohner oder wie viele Fahrten pro Kunde pro qm Verkaufsfläche erwartet werden und wie sich die Verkehrsbelastung durch diese Einrichtungen über den Tag verteilen. Als Beispiele für die vorhandenen Untersuchungen und Empfehlungen benennt der Gutachter:

- D. Bosserhoff, Integration von Verkehrsplanungen und räumlicher Planung Teil 2 Abschätzung der Verkehrserzeugung aus Vorhaben der Bauleitplanung, Schriftenreihe der hessischen Straßenverkehrsverwaltung, Heft 42
- Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, Ausgabe 2006 Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
- Empfehlung für die Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) - Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

Bei der Erstellung der verkehrstechnischen Untersuchung für das Westring-Gelände wurden seitens des Gutachters Werte angesetzt, die im Wesentlichen auf dem Programmpaket VER_BAU (Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Bauvorhaben der Bauleitplanung mit Excel-Tabellen ABC von D. Bosserhoff) erstellt wurden. Mit diesem Programm wurden die Ergebnisse der verschiedenen Untersuchungen/ Empfehlungen zusammengefasst, und es enthält eine Vielzahl von Angaben zu Minimal- und Maximal-Parametern der Verkehrserzeugung und der Verteilung des Verkehrsaufkommens über den Tag.

Daneben stand dem Gutachter die Knotenpunkt-Untersuchung „Flach-Fengler-Str. / Westring“ vom Oktober 2002 des Büros Prof. Hartmut H. Topp und Partner, Ingenieure für Verkehrsplanung Darmstadt und Düsseldorf, zur Verfügung. Bei dieser Untersuchung wurde als Basis für die Realisierung des Kreisverkehrs an diesem Knotenpunkt eine Bebauung des Grundstücks Westringquartier und die Bebauung des von der HGK genutzten Grundstücks bis zur Bahntrasse vorgenommen. Die dort angesetzten Verkehrsmengen sind in der Summe größer, als die jetzt angesetzten Verkehre für eine ausschließliche Bebauung des Geländes am Westring. Da zwischenzeitlich von einer Bebauung des Geländes der HGK für Wohnzwecke oder Mischgebiets-Nutzung Abstand genommen wurde, kann für die weitergehenden Verkehrsknoten (auf Grund dieser Untersuchung) zum heutigen Tage die Aussage getätigt werden, dass die Leistungsfähigkeit auf jeden Fall ausreichend ist.

Die Erstellung eines gesamtstädtischen Verkehrskonzeptes bedarf entsprechender politischer Entscheidungen und im Vorfeld dazu, der Berücksichtigung entsprechender Planungsmittel für den städtischen Haushalt. Derzeit ist vorgesehen, für den Haushalt 2017 entsprechende Mittel vorzuschlagen. Selbstverständlich werden bei der Erarbeitung des Gesamtkonzeptes bisherige Verkehrsplanungen, Konzepte und auch Verkehrsuntersuchungen analysiert und im Gesamtkonzept berücksichtigt.

Somit kann festgestellt werden, dass die gutachterliche Bearbeitung zum Verkehrskonzept und deren Auswirkung in das übergeordnete Straßennetz ausreichend beurteilt wurden, da u. a. auch in der Vergangenheit bereits umfangreichere Verkehrsbelastungen für das Netz untersucht wurden und mit der Bebauung des Westringquartiers eine niedrigere Belastung entsteht.

Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich u. a. auf Grund der Regelungen des Bauordnungsrechtes im Zuge der Baugenehmigung für die einzelnen Bauvorhaben.

Zu den städtebaulichen Zielsetzungen gehören ebenfalls die Themen des ruhenden Verkehrs. Im Zuge der Bauleitplanung wurde überprüft, welche maximale Anzahl von oberirdischen und unterirdischen Stellplätzen verträglich zu realisieren ist. Daraus ergab sich eine maximale Anzahl von 500 Stellplätzen.

Diese Anzahl von Stellplätzen liegt jedoch über der baurechtlichen notwendigen Anzahl, die sich nach den Regelungen der Bauordnung NW in Abhängigkeit der Wohnungsanzahl ergibt.

Der Gutachter für die verkehrlichen Auswirkungen ermittelt Verkehrsbewegungen anhand der Anzahl der zukünftigen Bewohner innerhalb des Gebietes und nicht in Abhängigkeit der bauordnungsrechtlichen notwendigen Anzahl von Stellplätzen.

Somit kann anhand der verkehrstechnischen Untersuchung nachgewiesen werden, dass die Verkehrsbelastungen durch Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen innerhalb des Vorhabengebietes und auf den angrenzenden Straßen und deren Knotenpunkten abzuwickeln sind.

Aus gestalterischen Gründen wurde eine Verteilung der notwendigen Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr, sowohl in Tiefgaragen als auch in oberirdischen Stellplätzen, vorgenommen.

Als dritter Themenbereich wurden seitens der Bürger der Bestandsgebäude Westring 40 - 52 Bedenken hinsichtlich der Position der Neubauten der Baufelder 1, 2, 3, 6 und 9 und die sich ergebenden Abstandflächen und eine mögliche Verschattung der Bestandsgebäude geäußert.

In der Abwägung wurde dargestellt, dass die Einhaltung der Abstandflächen der Neubauten in Richtung des Westrings von einem öffentlich bestellten Vermesser im Rahmen des Verfahrens untersucht wurde. Sämtliche Abstandflächen fallen auf eigenes Grundstück bzw. bis maximal zum Rand des Radweges. Die nach BauONW zulässige Grenze (Straßenmitte) wird bei weitem nicht erreicht.

Zur Verschattung ist eine Studie nach DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ erstellt worden, die aufzeigt, dass am Tag des niedrigsten Sonnenstandes (17. Januar) der Mindestwert der Belichtung eines Wohnraumes von 1 Std je Tag bei allen Gebäuden des Westrings 36 – 52 deutlich überschritten wird.

Bei den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde die Bearbeitung zur Konfliktbewältigung der Störfallbetriebsbereiche innerhalb der Städtebaulichen Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 2 Trägern positiv bestätigt.

Satzungsbeschluss

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/114 „Westringquartier“ wurde vom Rat der Stadt Wesseling am 10.05.2016 beschlossen.

Ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wesseling lag zum Zeitpunkt der Beschlussfassung unterzeichnet vor.

Wesseling, den

Der Bürgermeister