

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/26 A – 1. Änderung „Schulzentrum Wesseling“

1. Anlass und Ziel des Planverfahrens

Der seit 1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1/26 A „Schulzentrum Wesseling“ hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Schulzentrums geschaffen. Der Bebauungsplan hat zudem Erweiterungsflächen für das Schulzentrum in Richtung Mühlenweg/ Schwarzdornweg als „Flächen für den Gemeinbedarf“ festgesetzt, mit der Konsequenz, dass die dort vorhandene Wohnbebauung langfristig hätte aufgegeben werden müssen.

Die Entwicklung der Schülerzahlen und die Schulentwicklungsplanung der Stadt Wesseling haben zu dem Ergebnis geführt, dass die geplanten Erweiterungsflächen zukünftig nicht mehr benötigt werden.

Anhand dieses Sachverhaltes ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/26 A beschlossen worden mit den Zielen, die bestehende Wohnbebauung am Mühlenweg und Schwarzdornweg planungsrechtlich als „Allgemeines Wohngebiet“ zu sichern, die „Flächen für Gemeinbedarf – Schulzentrum/ Schulsportplatz“ auf die tatsächlich genutzten Flächen zu begrenzen und einen Grünstreifen zwischen beiden Nutzungsarten zu sichern.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im innenstadtnahen Bereich Wesselings; es wird im Norden durch den Mühlenweg, im Osten durch den Friedensweg, im Süden durch die Gebäude des Schulzentrums Wesseling sowie im Westen durch die Verkehrsstraßen Berzdorfer Straße/ Stadtbahnlinie 16/ Landesstraße L 300 begrenzt.

2.2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird durch unterschiedliche städtebauliche Strukturen gekennzeichnet:

- zum einen durch kleinteilige, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung am Mühlenweg und am Schwarzdornweg; am Mühlenweg befinden sich Einzelhandelsbetriebe/ Gastronomiebetriebe im Erdgeschoss der Gebäude;
- zum anderen durch kleinere Bauten des Schulzentrums Wesseling und insbesondere durch die Freiflächen des Schulzentrums wie Schulsportanlagen und Schulgarten.

Die angrenzende Umgebung wird durch die Verkehrsstraßen der S-Bahn-Linie und der Landesstraße L 300 sowie durch unterschiedliche Gebiete geprägt. Unmittelbar südlich grenzen die großmaßstäblichen Anlagen des Schulzentrums sowie in Richtung Stadtzentrum Wohngebiete mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bauten an; am Verteilerkreis wird das Bild durch mehrgeschossigen Mietwohnungsbau sowie durch punktförmige Wohnhochhäuser bestimmt.

3. Übergeordnete Planungen, Darstellungen des Flächennutzungsplanes und verbindliches Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln enthält die Darstellung als „allgemeiner Siedlungsbereich“; der Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling enthält für das Plangebiet die Darstellung von Gemeinbedarfslflächen sowie die Darstellung von Wohnbauflächen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1/26 A enthält dementsprechend Festsetzungen für das Schulzentrum sowie für die geplante Schulerweiterungsfläche bis zum Mühlenweg als „Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Schulzentrum“.

Für den Bereich zwischen Schwarzdornweg und Friedensweg sind Festsetzungen als „Reines Wohngebiet“, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 bzw. 1,0 sowie einer zwei- bzw. zwingend dreigeschossigen Bauweise enthalten.

Die dazugehörigen textlichen Festsetzungen enthalten ergänzende Regelungen zu o.g. Festsetzungen sowie Einschränkungen der Art der zulässigen Nutzung für das „Reine Wohngebiet“ (Ausschluss der Ausnahmen, § 3 Abs. 3 BauNVO).

Die im Bereich Schwarzdornweg vorhandene Bebauung ist demgegenüber in überwiegend eingeschossiger Bauweise errichtet worden; zudem ist eine deutlich geringere als die zulässige Verdichtung realisiert worden.

Die bei der Planaufstellung vorhandene Wohnbebauung am Mühlenweg und Schwarzdornweg ist in die Festsetzung der Erweiterungsfläche für das Schulzentrum, d. h. in die „Fläche für Gemeinbedarf“ einbezogen worden. Dies bedeutet, dass diese Wohnbebauung bisher lediglich Bestandsschutz, jedoch keine planungsrechtliche Absicherung genießt.

Deshalb mussten bisher Anträge privater Eigentümer zur baulichen Erweiterung, Aufstockung etc. der Wohnhäuser abgelehnt werden, da sie den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes widersprachen und auf Grund der Bedeutung des öffentlichen Belanges „Schulerweiterung“ im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungsfähig waren.

Um dieser, für den Privateigentümer bzw. den Bestandserhalt der Wohnbauten nachteiligen Rechtslage abzuhelfen, ist im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1/26 A u.a. eine planungsrechtliche Sicherung der Wohnbebauung Mühlenweg/Schwarzdornweg vorgesehen.

Nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1/26 A werden für den Planänderungsbereich die bisher verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1/26 A außer Kraft treten.

4. Planungskonzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes 1/26 A – 1. Änderung

Wie vorab dargestellt, soll mit der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes die Anpassung der festgesetzten „Fläche für Gemeinbedarf – Schulzentrum/ Schulsportplatz/ Schulgarten“ an die tatsächlich vom Schulzentrum genutzten Flächen sowie die planungsrechtliche Sicherung des o.g. Wohngebietes erfolgen.

In Anbetracht der direkten Nachbarschaft bestehender Wohnnutzung und bestehender Schulanlagen kommt der planerischen Bewältigung immissionsschutzrechtlicher Fragen besondere Bedeutung zu. Die Stadt Wesseling hat deshalb die Erarbeitung eines Lärmgutachtens für das Plangebiet beauftragt, um eine Klärung der tatsächlichen Lärmsituation sowie eine gesicherte Grundlage für die Abwägung des Belangs Immissionsschutz zu erhalten. Im Folgenden wird auf die Ergebnisse des Lärmgutachtens und die daraus resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes im Kapitel „Immissionsschutz“ eingegangen.

Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Schulzentrum/ Schulsportanlagen/ Schulgarten

Die derzeit vom Schulzentrum Wesseling genutzten Flächen werden in der vorhandenen Nutzungsart und Größenordnung als „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Schulzentrum/ Schulsportanlagen/ Schulgarten“ planungsrechtlich gesichert.

Das Schulzentrum ist in den 70er Jahren für eine Größenordnung von 3.000 Schülern dimensioniert worden; zur Zeit sind insgesamt etwa 1.800 Schüler zu verzeichnen.

Entsprechend der Schulentwicklungsplanung der Stadt Wesseling wird davon ausgegangen, dass sowohl die Freiflächen als auch die vorhandenen Schulbauten für den zukünftigen Bedarf des Schulzentrums Wesseling ausreichend bemessen sind.

Zudem wird zu Grunde gelegt, dass mittel- bis langfristig kein Bedarf zur Errichtung von Schulneubauten absehbar ist, so dass im vorliegenden Planänderungsverfahren auf die Festsetzung von überbaubaren Flächen/ Baugrenzen im Bereich von Schulsportanlagen/ Schulgarten verzichtet wird. Die Schulsportanlagen dienen ausschließlich dem Schulsport und dem Pausenaufenthalt der Schüler, so dass begrenzte Nutzungszeiten vorgegeben sind; die Nachbarschaft derartiger Anlagen zur Wohnnutzung ist deshalb als sozial adäquat und im Grundsatz verträglich zu beurteilen.

Der vorhandene Schulgarten am Mühlenweg wird zur Bestandssicherung in die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche für das Schulzentrum einbezogen.

Wohngebiet Mühlenweg/ Schwarzdornweg

Art der baulichen Nutzung

Das Wohngebiet Mühlenweg/ Schwarzdornweg wird, entsprechend seiner Bestandsnutzungen, als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
In Anbetracht der lediglich begrenzten Neubaumöglichkeiten (Baulückenschließung entlang des Mühlenweges) werden keine weiteren Vorgaben zur Zulässigkeit einzelner Nutzungsarten getroffen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Zur Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters, zur Sicherung einer maßvollen baulichen Verdichtung sowie zur Sicherung angemessener Erweiterungsmöglichkeiten für die Wohnbauten werden Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl, zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Unter Berücksichtigung der sinnvollen Nutzbarkeit der Wohngrundstücke sowie der o.g. Erweiterungsmöglichkeiten für die Wohnhäuser werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Bautiefe von 18 m am Mühlenweg sowie einer Bautiefe von 15 m beiderseits des Schwarzdornweges durch Baugrenzen festgesetzt.

Die zulässigen Grund- bzw. Geschossflächenzahlen werden entsprechend der tatsächlichen Umgebungsstruktur festgesetzt mit

- einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. einer Geschossflächenzahl von 0,8 am Mühlenweg;
- einer Grundflächenzahl von 0,3 beiderseits des Schwarzdornweges.

In Anbetracht des Bestandes wird als zulässige Bauweise die geschlossene Bauweise am Mühlenweg bzw. die offene Bauweise am Schwarzdornweg festgesetzt; die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entlang des Mühlenweges mit zwei Vollgeschossen, beiderseits des Schwarzdornweges mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird der Wahrung der Belange des Ortsbildes bei möglichen Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen angemessen Rechnung getragen.

Verkehrsflächen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die vorhandenen Erschließungsstraßen werden als „öffentliche Verkehrsflächen“, der bestehende Parkplatz am Schwarzdornweg als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz“ gesichert.

Zudem werden für ein in zweiter Baureihe zum Mühlenweg liegendes Wohnhaus bzw. für eine rückwärtig zum Schwarzdornweg liegende Garage Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die jeweiligen Anlieger festgesetzt, um die Erschließung dieser Bauten über vorhandene Wege zu gewährleisten.

Grünordnerische Festsetzungen

Für die vorhandene Grünfläche zwischen Schwarzdornweg und Friedensweg sowie für die am öffentlichen Parkplatz z.T. bestehende Heckenpflanzung werden „Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, festgesetzt; die vorhandene, gestalterisch wichtige Heckenpflanzung soll durch eine Fläche mit der Festsetzung „Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Heckenpflanzung“ ergänzt werden.

Zwischen der Wohnbebauung und den Schulsportanlagen wird aus Gründen der Gestaltung und des Schutzes des Grünbestandes ein Grünstreifen als „Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB festgesetzt.

Die Flächenabgrenzung orientiert sich an der auf den Wohngrundstücken und im Randbereich der Schulsportanlagen vorhandenen Begrünung.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 26 A lediglich in geringem Umfang geänderte, keine zusätzlichen Baurechte schaffen wird, ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich.

Immissionsschutz

Das Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 1/ 26 A – 1. Änderung ist erforderlich geworden, um eine Klärung der tatsächlichen Lärmsituation sowie eine gesicherte Aussage zur Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnnutzung zu erhalten.

Entsprechend der im Rahmen der Bauleitplanung maßgeblichen Richtlinie DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind für das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ Orientierungswerte von

- 55 dB(A) im Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr)
- 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr)

zu Grunde zu legen.

Analog der Richtlinie DIN 18005 ist die Lärmsituation sowohl für den Schulsport als auch für den Verkehr (Straßen-/ Schienenverkehr) separat ermittelt worden.

Die Auswertung des Lärmgutachtens führt zu folgendem Ergebnis:

- Bei einer Beibehaltung des Schulsports im derzeitigen Umfang treten keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für das „Allgemeine Wohngebiet“ auf. Die auf Basis einer Messung bei Schulbetrieb im August 1999 ermittelte Lärmberechnung hat ergeben, dass der Orientierungswert von 55 dB(A) tagsüber an allen Immissionspunkten eingehalten bzw. deutlich unterschritten wird. Da der Schulsportplatz ab 15.00 Uhr nicht mehr genutzt wird, ist die Überprüfung der Lärmauswirkungen für den Nachtzeitraum entbehrlich. Die Wahrung der Lärmschutzbelange für die Wohnbebauung Mühlenweg/ Schwarzdornweg ist bei der derzeitigen Nutzung der Schulsportanlage gewährleistet, den Anforderungen der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse sowie angemessener Nutzungsmöglichkeiten für den Schulsportplatz kann ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden.
- Die ermittelten Verkehrslärmwerte führen zu Überschreitungen der Orientierungswerte der o.g. DIN 18005 an den straßenzugewandten Fassaden am Mühlenweg und der Berzdorfer Straße. Bei den gartenzugewandten Fassaden am Mühlenweg sowie bei den Wohnbauten am Schwarzdornweg werden die Orientierungswerte von 55 bzw. 45 dB(A) eingehalten. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Belange des Verkehrslärmschutzes in die Abwägung einzustellen und entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz für die Wohnbauten zu treffen. Aus Platzgründen und städtebaulichen Aspekten scheidet aktive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Lärmschutzwände entlang der beiden Straßen aus. Als wirksame und wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen kommen deshalb passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Das Lärmgutachten enthält Vorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen in der Art, dass an allen straßenzugewandten Hausfassaden das notwendige Schalldämmmaß durch den Einbau von Schallschutzfenstern eingehalten werden muss bzw. bei Neubauten zusätzlich die Anordnung von zum Schlafen bestimmten Räumen zur Straßenseite vermieden werden soll.

Der Bebauungsplan 1/26 A – 1. Änderung enthält deshalb die zeichnerische Festsetzung derjenigen Gebäudefassaden, für die passiver Schallschutz notwendig wird. Zusätzlich wird durch textliche Festsetzungen in Verbindung mit dem Beiplan zum Lärmgutachten (Anlage 3) der konkrete Umfang des notwendigen Schallschutzes verbindlich festgelegt.

Für die in diesem Beiplan gekennzeichneten Gebäudefassaden ist das erforderliche Bauschalldämmmaß $RW \geq 30, 35$ bzw. 40 durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 bzw. 3 einzuhalten; bei straßenzugewandten Schlafräumen sind zusätzlich Belüftungsanlagen vorzusehen.

Durch die Festsetzung dieser Schallschutzmaßnahmen kann den Anforderungen der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse entlang der Straßen Mühlenweg und Berzdorfer Straße angemessen Rechnung getragen werden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes/ Kosten

Die Herstellung zusätzlicher Erschließungsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Die Pflicht zum Nachweis und zur Finanzierung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen obliegt den privaten Eigentümern der Wohngrundstücke; sie ist Gegenstand des im Einzelfall notwendigen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens bei eventuellen Neubau-, Erweiterungs- oder Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Vorstehende Begründung hat im Rahmen der Offenlage - 17.04.2000 bis einschließlich 19.05.2000 - des Bebauungsplanes Nr. 1/26 A 1. Änderung „Schulzentrum Wesseling“ öffentlich ausgelegen.

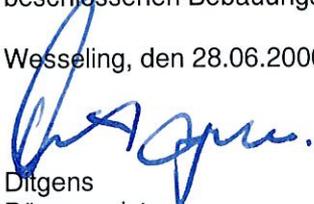
Wesseling, den 28.06.2000



Ferber
Techn. Beigeordneter

Vorstehende Begründung gehört zu dem am 27.06.2000 vom Rat der Stadt Wesseling als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 1/26 A 1. Änderung „Schulzentrum Wesseling“.

Wesseling, den 28.06.2000



Ditgens
Bürgermeister