



**STADT  
WESSELING**

## **Bebauungsplan Nr. 2/93.1**

»Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt«

in Wesseling-Keldenich

## **Zusammenfassende Erklärung**

Im Auftrag der Stadt Wesseling,  
der LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH und  
der PARETO GmbH, Köln

**Norbert Post • Hartmut Welters**  
Architekten BDA & Stadtplaner

Arndtstraße 37      Hachenburger Straße 20  
44135 Dortmund      51105 Köln

Tel.: 0231 - 47 73 48-60      0221 - 98 33 43-1  
Fax: 0231 - 55 44 44      0221 - 98 33 43-2

E-Mail: [info@post-welters.de](mailto:info@post-welters.de)  
[www.post-welters.de](http://www.post-welters.de)

## 1. Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist Teil des südwestlichen Bereiches von Keldenich, für den bereits seit den 1970er Jahren eine Wohnentwicklung geplant war und der bisher unbebaut geblieben ist. Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1977 weist für das Plangebiet fast flächendeckend eine Wohnbaufläche aus.

Aufgrund einer gestiegenen Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser in hochwertiger Lage, der andernorts in Wesseling nicht in angemessenem Umfang nachgekommen werden konnte, und zur Minderung der demografisch bedingten Rückläufigkeit der Bevölkerungszahlen sollte im südwestlichen Randbereich von Keldenich ein hochwertiges Wohngebiet mit einem vielfältigen Angebot an Eigenheim-Wohnformen entwickelt werden. Ziel der städtebaulichen Planung war darüber hinaus u.a. die räumliche Vernetzung des Wohngebietes mit dem Landschaftsraum Eichholz und die Schaffung durch Grün geprägter Wohn- und Wohnumfeldqualitäten. Für die geordnete städtebauliche Entwicklung wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 »Wohngebiet Eichholz - 1. Bauabschnitt« erforderlich.

## 2. Verfahrensablauf und Stellungnahmen

In Vorbereitung dieser Bauleitplanung wurde eine Mehrfachbeauftragung von fünf Planungsbüros zur Ausarbeitung konkurrierender städtebaulicher und freiraumplanerischer Entwurfskonzepte ausgelobt, um die städtebauliche Planung schon von Beginn an hochwertig zu qualifizieren. Im Ergebnis wurde die dieser Bauleitplanung zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption ausgewählt und in der nachfolgenden städtebaulichen Rahmenplanung weiter konkretisiert. Entscheidungskriterien für die Auswahl der städtebaulichen Konzeption waren unter anderem die gute Verzahnung der Siedlungsflächen mit dem Grün- und Freiraum, das hohe Maß an Durchgrünung der Quartiere, die flexible Erschließung und Bauabschnittsbildung sowie insgesamt die gute Integration sowohl in den Siedlungs- als auch in den Landschaftsraum.

Bereits in dieser vorbereitenden Planungsphase wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 26.11. bis 14.12.2007 in Form einer Ausstellung der Gutachterergebnisse über die Planung informiert und ihr am 13.03.2008 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung zur städtebaulichen Rahmenplanung ein weiteres Mal Gelegenheit zur Information und Erörterung gegeben.

In seiner Sitzung am 17.04.2008 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz die abgestimmte städtebauliche Rahmenplanung als Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung und die weitere Projektentwicklung. Weiterhin beschloss der Ausschuss die Aufhebung des bisher gültigen Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 2/93 vom 07.07.1987 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/ 93.1 »Wohngebiet Eichholz - 1. Bauabschnitt« gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Die Veröffentlichung erfolgte am 07.05.2008 im Amtsblatt der Stadt Wesseling.

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 14.08.2008 gefasst. Die Veröffentlichung erfolgte am 20.08.2008 im Amtsblatt der Stadt Wesseling. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt im Planverfahren berücksichtigt:

- Ergänzung von Festsetzungen zum Schutz der Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (hier: Verkehrslärm),
- Ergänzende schalltechnische Stellungnahme hinsichtlich möglicher Auswirkungen des in der Nähe gelegenen Umspannwerkes Sechtem, die eine Unbedenklichkeit bescheinigt,
- Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität für eine Trafostation,
- Hinweis auf mögliche Kampfmittelfunde und Durchführung von Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung,
- Ergänzung/Überarbeitung der Hinweise »Erdbebenzone« und »Bodendenkmalschutz«,
- Ergänzung eines Hinweises bzgl. industrieller Nutzungen im weiteren Umfeld in der Begründung zum Bebauungsplan,
- Erarbeitung einer Verwaltungsvereinbarung hinsichtlich der Ausgestaltung des an der K 31 geplanten Kreisverkehrsplatzes.

Die Planung konnte am 27.08.2008 im Infomobil in der Brüsseler Straße eingesehen werden. Die Darlegung der Planung erfolgte vom 25.08.2008 bis einschließlich 26.09.2008. Am 02.09.2008 fand die Bürgerversammlung in der Aula der Albert- Schweitzer-/ Schillerschule in Keldenich statt. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Schalltechnische Stellungnahme hinsichtlich möglicher Auswirkungen bestehender bzw. geplanter Windenergieanlagen auf Bornheimer Stadtgebiet, die als unkritisch für diese Planung angesehen werden.

Der Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 04.03.2009 gefasst. Die Veröffentlichung erfolgte am 11.03.2009 im Amtsblatt der Stadt Wesseling. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.03.2009 bis einschließlich 24.04.2009. Es erfolgten keine Stellungnahmen, die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erforderten.

### **3. Beurteilung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Auswirkungen werden folgendermaßen beschrieben:

Die im Einflussbereich der zukünftigen Erschließung des Plangebietes liegende vorhandene Wohnbebauung nördlich der Eichholzer Straße ist bereits durch verkehrsbedingte Lärmemissionen insbesondere der Autobahn 555, aber auch der Kreisstraße K 31 vorbelastet. Es wurde eine vertiefende schalltechnische Untersuchung, basierend auf den Daten der erstellten Verkehrsanalyse und -prognose erarbeitet.

Die im Freiflächenkonzept vorgesehenen gestalterischen und funktionalen Maßnahmen lassen, trotz der Erschließung des Gebietes für eine zukünftige Wohnnutzung, insgesamt eine ökologische Aufwertung des Bereichs für die Tier- und Pflanzenwelt erwarten.

Als wesentlicher Konflikt bei der Verwirklichung der Planung kann das Schutzgut Boden bezeichnet werden. Ca. 34 % der Bestandsfläche im Umgriff des Bebauungsplanes werden als Wohn- und Erschließungsfläche entwickelt. Dadurch geht ein großer Teil der Pufferwirkungen des Bodens verloren oder wird bei teilversiegelten Flächen zumindest in ihrer Wertigkeit stark eingeschränkt.

Die möglichen Beeinträchtigungen des Kleinklimas können durch den von Süden nach Norden verlaufenden Grünzug und durch die großzügigen, privaten Grünflächen im nordwestlichen Randbereich des Bebauungsplanes vermindert werden. Begrünte Straßenräume und Platzflächen, aber auch der verhältnismäßig hohe Anteil privater Freiflächen innerhalb der einzelnen Baufelder sollen ebenfalls Beeinträchtigungen des Lokalklimas mindern.

Aufgrund des Regenwassermanagements findet nach wie vor eine Anreicherung des Grundwassers durch Regenwasser statt. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Biotoptypen des Bestandes anhand einer definierten Bewertungsmethode in Form von Biotopwertpunkten ermittelt. Die Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgte entsprechend der geplanten Nutzungen. In der Planung sind grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen, die den Eingriff kompensieren können. Zu diesen Maßnahmen gehört als wesentlicher Bestandteil die Anlage einer zentralen öffentlichen Grünfläche.

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor und nach dem Eingriff der Planung ergibt sich ein geringfügiger Biotopwerteüberschuss bei Realisierung der Planung. Der planungsbedingte Eingriff in den Naturhaushalt kann somit innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes kompensiert werden.

#### **4. Satzungsbeschluss und Rechtskraft**

Der Rat der Stadt Wesseling beschließt in seiner Sitzung am ..... 2009 den Bebauungsplan als Satzung. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1/73, 2. und 6. Änderung, werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 »Wohngebiet Eichholz - 1. Bauabschnitt« mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans aufgehoben.

Am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Wesseling tritt der Bebauungsplan Nr. 2/93.1 »Wohngebiet Eichholz - 1. Bauabschnitt« als Satzung in Kraft.

Wesseling, den 27. Mai 2009