



**BESCHLUSSVORLAGE**

- öffentlich -

**61-013-2024**

**Bebauungsplan Nr. 15 "Oetelshofer Weg / Flehenberg", hier:  
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

<b>Erstellungsdatum</b>	02.05.2024
<b>Federführendes Amt</b>	Planungamt
<b>Auskunft erteilt</b>	Schulte, Lisa
<b>Sachbearbeitung</b>	Frau Sarah Beermann

<b>Beratungsfolge</b>		
<b>Datum der Sitzung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
28.05.2024	Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Oetelshofer Weg / Flehenberg“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m § 30 Abs. 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung eingeleitet.

2. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist der Bebauungsplan Nr. 15 aufzustellen. Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Übersichtsplan (Anlage 1), der keine planungsrechtliche Aussage enthält.

Das Plangebiet grenzt an den süd-östlichen Rand der Innenstadt Wülfraths an. Es umfasst das gesamte Flurstück 633 und eine Teilfläche des Flurstücks 128 (beide Flur 5, Gemarkung Unterdüssel) sowie eine kleine Abrundungsfläche auf dem Flurstück 1533 (Flur 6, Gemarkung Unterdüssel). Ferner umfasst es das Flurstück 380 und eine Teilfläche des Flurstückes 409 (beides Flur 20, Gemarkung Wülfrath).

Das Plangebiet ist ca. 1,9 ha groß.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Nördlich des Plangebietes befindet sich der unmittelbar angrenzende Bebauungsplan Nr. 2.10 „Osterdelle / Flehenberg“. Die Grenze des Planbereichs wird hier durch die nördliche Grenze des Flurstücks 633 gebildet und verläuft unmittelbar entlang der die Kölnische Landstraße begleitend festgesetzten Grünfläche. Im Nordosten ist hier eine teilweise Überlagerung dieser Festsetzungen aufgrund der Anbindung der neuen Planung an die vorhandene Erschließungsstraße „Flehenberg“ erforderlich.

Daher überdeckt das Plangebiet eine Teilfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> des B-Plans Nr. 2.10., deren rechtliche Umsetzung in der anschließenden Planung erfolgt. Es handelt sich hier um das

Finanzielle Auswirkung im Ergebnishaushalt				Mittel stehen zur Verfügung		Produkt-Nr.	Aufwand (EUR)	Haushaltsjahr Ergebnishaushalt	Folgeaufwand Ergebnishaushalt
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/>	noch nicht zu übersehen	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein				
Finanzielle Auswirkung im Finanzhaushalt				Mittel stehen zur Verfügung		Produkt-Nr.	Auszahlung (EUR)	Haushaltsjahr Finanzhaushalt	Folgeauszahlung Finanzhaushalt
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/>	noch nicht zu übersehen	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein				
Auswirkungen auf Zielkatalog „Demographie“						Sichtvermerk Personalamt		Sichtvermerk Kämmerer	
Ja, siehe Erläuterungen in der Begründung						<input type="checkbox"/> Nein			

Sichtvermerk  
Dezernent/in:

Sichtvermerk  
Bürgermeister:

weitere Sichtvermerke:

Flurstück 380 und eine kleine Teilfläche aus dem Flurstück 409.

Östlich grenzen die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen an und das Plangebiet wird mit Ausnahme einer geringfügigen Abrundungsfläche durch die Grenze der Flurstücke 633 und 1533 verortet. Südöstlich bindet das Plangebiet verkehrstechnisch an den Oetelshofer Weg an. Die Erschließungsstraße ist hier unter Berücksichtigung des erforderlichen Ausbaus und der vorhandenen Nutzungsgrenze der Wohnbebauung noch exakt zu verorten. Grob definiert wird die geplante Straße durch eine Parallele von rund 7,25 m zur tatsächlichen östlichen Nutzungsgrenze des auf dem Flurstück 679 befindlichen Wohnhauses Nr. 7 und durch eine weitere Parallele von rund 13,25 m.

Im Süden bildet die südliche Grenze des Flurstückes 633 den überwiegenden Teil der Plangebietsabgrenzung. Hier schließen die Wohnbauflächen entlang des Oetelshofer Wegs an. Im Bereich des Flurstücks 679 verspringt die Plangebietsgrenze um rund 3 m nördlich auf das Flurstück 128 und bildet so die Nutzungsgrenze. Im weiteren Verlauf Richtung Süden schließt das Plangebiet auf einer Länge von rund 18 m mit der südlichen Grenze des Flurstücks 128 ab. Der Anschluss an den bestehenden Ausbau des Oetelshofer Wegs ist hier mit einer Breite von rund 5 m mittels Plangebietsumgrenzung verortet.

Da die Grenzpunkte der Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen Flehenberg/Oetelshofer Weg im Zuge der nachfolgenden Ausarbeitung des Bebauungsplanes im Detail festzulegen sind, wird zum jetzigen Planungsstand noch von Angaben der ETRS-Koordinaten vorhandener und geplanter Grenzpunkte abgesehen.

### **Begründung**

Die Planung soll der Nachfrage nach gefördertem Wohnungsbau für Jung und Alt gerecht werden. So soll breiten Teilen der Bevölkerung bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden, der öffentlich gefördert werden kann. Durch den Zugang zu angemessenem Wohnraum wird die Wohnqualität für Wülfrather Bürger\*innen verbessert und die Attraktivität für eine zuziehende Bevölkerung gesteigert. Es soll ein Quartier mit ausreichend Parkraum sowie Spiel- und Grünflächen entstehen, welches die bestehende Wohnbebauung am Flehenberg sinnvoll ergänzt. Ein verstärktes Augenmerk wird hier auf die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern gelegt, um den steigenden Wohnraumbedarf abzudecken, wobei auch Einzel- und Doppelhäuser das Angebot abrunden sollen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 im Rahmen einer Angebotsplanung soll nun die geeigneten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen schaffen und den Zielen des Bundes nachkommen, ausreichend bezahlbaren, klimafreundlichen und barrierearmen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Der Investor wird mittels ergänzendem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, das Baugebiet entsprechend dem Willen der Stadt Wülfrath zu entwickeln. Nachfolgend wird ein abzustimmender Vorentwurf des Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, der Vorentwurfsbegründung und dem Umweltbericht erarbeitet. Dieser wird ebenso wie der Vorentwurf des städtebaulichen Vertrages zur weiteren Beratung und Zustimmung kurzfristig zur Verfügung gestellt. Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren entstehen, sind durch den Investor zu tragen. Der Ausbau des Oetelshofer Weges wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Oetelshofer Weg. Eine Anbindung an den Flehenberg im Norden wird im Zuge der nachfolgenden Planung weiter ausgearbeitet. Die Festlegung erfolgt in Abstimmung mit den Eigentümern.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wülfrath weist größtenteils landwirtschaftliche Nutzflächen aus. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren angestrebt. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist durch den Regionalplan abgedeckt, dieser weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus.



Abbildung: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs auf einem Luftbild (TIM-online, 08.05.2024)

## Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan