
An dieser Stelle sollen häufig gestellte Fragen zum Thema „Baugebiet Haselnußweg“ beantwortet werden. Ziel ist es, die Bürger*innen bestmöglich über die geplanten Baumaßnahmen zu informieren. Die Antworten stellen einen unter Vorbehalt stehenden Arbeitsstand dar und ersetzen keine planungsrechtliche Verwaltungsauskunft. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass die Baumaßnahmen durch die GWG Wülfrath GmbH sowie private Bauträger und **nicht** durch die Stadt Wülfrath durchgeführt werden.

Für die Beantwortung weiterer Fragen steht Ihnen das Planungsamt der Stadt Wülfrath per E-Mail (planungsamt@stadt.wuelfrath.de) gerne zur Verfügung.

1. Warum soll auf der Fläche am Haselnußweg, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, überhaupt gebaut werden?

Die Entscheidung über eine Bebauung südlich der Lindenstraße wurde bereits 1994 getroffen. Mit dem Beschluss des Bebauungsplanes „Nr. 2.0.9 Kastanienallee“ haben die Eigentümer*innen der betroffenen Grundstücke das Recht erhalten, auf den im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Flächen Wohnhäuser zu errichten. Dies gilt für die Grundstücke am Haselnußweg ebenso wie für die Grundstücke an den Straßen Holunderweg, Ligusterweg, Schlehenweg und Ulmenweg, auf denen die Bebauung bereits in den vergangenen Jahren realisiert wurde – ebenfalls auf Flächen, die bis zu ihrer Bebauung der Landwirtschaft dienen.

2. Seit wann gibt es den Bebauungsplan für den Haselnußweg und ist dieser heute noch gültig?

Der Bebauungsplan „Nr. 2.0.9 Kastanienallee“ ist seit 1994 rechtskräftig und solange gültig, bis er durch einen förmlichen Beschluss des Rates der Stadt Wülfrath aufgehoben oder geändert wird.

3. Ist der Bebauungsplan Nr. 2.0.9 öffentlich einsehbar?

Ja, alle rechtskräftigen Bebauungspläne sowie deren Begründungen können über das Geoportal der Stadt Wülfrath aufgerufen und als PDF-Datei heruntergeladen werden (<https://geoportal.wuelfrath.de/mapbender/application/geoportal>).

4. Warum wurde der Haselnußweg nicht vor dem Schlehenweg gebaut, um die jetzige Situation der Erschließung durch ein Wohngebiet zu vermeiden?

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans entsteht Baurecht auf den betroffenen Grundstücken. Gleichwohl entsteht keine Verpflichtung für die Eigentümer*innen,

dieses Baurecht zeitnah auszuüben. Als der Schlehenweg gebaut wurde, wollten noch nicht alle Eigentümer*innen der Baugrundstücke am Haselnußweg bauen bzw. an Bauträger verkaufen.

5. Was soll nun am Haselnußweg gebaut werden?

Am Haselnußweg sollen aktuell durch zwei Bauträger insgesamt 62 Wohnhäuser gebaut werden. Auf einem dritten Grundstück könnten zusätzlich etwa sechs Wohnhäuser entstehen.

6. Wie soll die Baustelle am Haselnußweg erschlossen werden?

Die Entscheidung über die Erschließungsvariante für den Baustellenverkehr ist noch nicht gefallen. Durch einen externen Verkehrsplaner werden derzeit diese Varianten hinsichtlich der vorhandenen Konfliktpunkte geprüft:

Variante 1

Zufahrt: Düsseler Straße ⇒ Kastanienallee ⇒ Schlehenweg
Abfahrt: Schlehenweg ⇒ Kastanienallee ⇒ Düsseler Straße

Variante 2

Zufahrt: Düsseler Straße ⇒ Kastanienallee ⇒ Schlehenweg
Abfahrt: Ulmenweg ⇒ Erlenweg ⇒ Kastanienallee ⇒ Düsseler Straße

Variante 3

Zufahrt: Düsseler Straße ⇒ Kastanienallee ⇒ Schlehenweg
Abfahrt: Ulmenweg ⇒ Kiefernweg ⇒ Kastanienallee ⇒ Düsseler Straße

Variante 4

Zufahrt: Düsseler Straße ⇒ Kastanienallee ⇒ Schlehenweg
Abfahrt: Ulmenweg ⇒ In den Eschen ⇒ Lindenstraße

Variante 5

Zufahrt: Lindenstraße ⇒ In den Eschen ⇒ Ulmenweg
Abfahrt: Schlehenweg ⇒ Kastanienallee ⇒ Düsseler Straße

Variante 6

Zufahrt: Lindenstraße ⇒ In den Eschen ⇒ Ulmenweg
Abfahrt: Ulmenweg ⇒ In den Eschen ⇒ Lindenstraße

Variante 7

Zufahrt: Düsseler Straße ⇒ Kölnische Landstraße
Abfahrt: Kölnische Landstraße ⇒ Düsseler Straße

7. Warum wird nicht auch eine Erschließung über den Rotdornweg geprüft?

Eine Erschließung über den Rotdornweg wurde bereits betrachtet, kann aber wegen eigentumsrechtlicher Hindernisse nicht realisiert werden.

8. Warum kann die Baustellenerschließung nicht ausschließlich über die Kölnische Landstraße geführt werden?

Neben eigentumsrechtlichen Hindernissen ist die Kölnische Landstraße nicht für den Gemeingebrauch gewidmet. Darüber hinaus hat das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland der Nutzung des Bodendenkmals „strata colonien-sis“ für den Baustellenverkehr und dem damit verbundenen Eingriff in den straßenbegleitenden Wall nicht zugestimmt. Parallel zu der o. g. Variantenprüfung führt die Stadtverwaltung derzeit ergänzende Verhandlungen durch.

9. Warum wurde in den Jahren 2016/2017 geprüft, ob eine Erschließung der damals geplanten Bauvorhaben am Haselnußweg über die Kölnische Landstraße oder den Anemonenweg möglich ist?

Ab dem Jahr 2015 gab es seitens der Eigentümer*innen der östlichen Teilfläche des Baugebietes Haselnußweg die Anfrage an die Stadtverwaltung, ob eine Bebauung ihrer Grundstücke möglich sei. Da der westliche Teil des Baugebiets Haselnußweg zu diesem Zeitpunkt noch nicht bebaut werden sollte, war die plangemäße Erschließung über den Ulmenweg und den Schlehenweg zu diesem Zeitpunkt nicht gegeben. Die Erschließung eines Grundstücks ist jedoch Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung. Deshalb wurde geprüft, ob anstelle der plangemäßen Erschließung über den Ulmenweg und den Schlehenweg eine alternative, dauerhafte Erschließung über den Anemonenweg oder die Kölnische Landstraße hergestellt werden könnte. Die juristische Prüfung hat ergeben, dass dies nicht zulässig ist.

10. Ist der Straßenaufbau am Schlehenweg, Ulmenweg, Erlenweg, Kiefernweg und in den Eschen geeignet den Baustellenverkehr aufzunehmen?

Ja, bei der Dimensionierung des Straßenaufbaus wurde auch die Befahrung mit Lkw berücksichtigt. Der bestimmungsgemäße Gebrauch dieser Straßen umfasst auch das Befahren mit Baustellenfahrzeugen, sofern diese nach Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO) zugelassen sind.

11. In einem Informationsschreiben, das ohne Nennung des Verfassers über die Briefkästen der Anwohner verteilt wurde, ist zu lesen, dass über einen Zeitraum von vier Jahren pro Tag 30 bis 40 Lkw durch das Wohngebiet fahren

werden. Die Urheber des Schreibens beziehen sich hierbei auf Angaben der Stadt. Ist das tatsächlich so?

Nein, diese Angaben stammen nicht von der Stadtverwaltung. Während der Bauzeit wird es einen unterschiedlich starken Lkw-Verkehr geben. Mit Verweis auf die Daten, die der Stadt durch die GWG und die Bauträger genannt wurden, hatte die Stadtverwaltung in den Informationsveranstaltungen für die Bürger*innen diese durchschnittlich zu erwartenden Verkehrsbelastungen genannt:

2021:	ca. 20 Lkw pro Arbeitstag
2022:	ca. 10 – 35 Lkw pro Arbeitstag
2023:	ca. 5 – 30 Lkw pro Arbeitstag
2024:	ca. 5 – 20 Lkw pro Arbeitstag

12. Was geschieht mit den Parkplätzen in den betroffenen Straßen, wenn der Baustellenverkehr durch die Straßen geführt wird?

Im Rahmen der o. g. Verkehrsuntersuchung wird die Notwendigkeit für den temporären Entfall von Parkplätzen geprüft. Dabei wird auch berücksichtigt, ob tageszeitliche Einschränkungen in Frage kommen.

13. Wie wird die Sicherheit der Kinder und Jugendlichen während der Bauphase gewährleistet?

In der o. g. Verkehrsuntersuchung werden auch die Kreuzungsvorgänge mit Fußgänger*innen und insbesondere mit Kindern und Jugendlichen betrachtet. Darüber hinaus soll ein Verkehrssicherheits-Audit durchgeführt werden, um genau diese Frage zu beantworten. In jedem Fall darf aber in einem verkehrsberuhigten Bereich, wie er am Schlehenweg und am Ulmenweg besteht, nur mit Schrittgeschwindigkeit (max. 7 km/h) gefahren werden. Diese Begrenzung gilt selbstverständlich auch für einen möglichen Baustellenverkehr.

14. In einem Informationsschreiben, das ohne Nennung des Verfassers über die Briefkästen der Anwohner verteilt wurde, ist zu lesen, dass der Baustellenverkehr „über einen Spielplatz geleitet“ wird. Ist das tatsächlich so?

Nein, diese Aussage ist falsch. Der Baustellenverkehr wird ausschließlich über Straßen geführt.

15. Wird der Spielplatz am Ulmenweg geschlossen?

Der Spielplatz am Ulmenweg soll während der Bauzeit nicht geschlossen werden.

Zur Sicherheit der Kinder sollen zwischen Ulmenweg und Spielplatz ein Zaun sowie eine Schranke am unteren Ende des durch die Grünfläche verlaufenden Fuß- und Radweges errichtet werden.

16. Der östliche Teil des Ulmenweges ist derzeit als Fußweg ausgeschildert. Widerspricht das nicht einer möglichen Planung, hier in Zukunft Fahrzeugverkehr zuzulassen?

Der östliche Teil des Ulmenweges konnte in den vergangenen Jahren als Fußweg ausgeschildert werden, da die Bebauung am Haselnußweg noch nicht bestand. Gemäß Bebauungsplan ist der Ulmenweg in diesem Bauabschnitt jedoch für den uneingeschränkten Gemeingebrauch mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ vorgesehen. Mit der nun vorgesehenen Bebauung am Haselnußweg ist auch die Widmung des Ulmenwegs an die Vorgaben des Bebauungsplanes anzupassen.

17. Wann soll mit dem Bau der Häuser begonnen werden und wie lange wird die Baustelle andauern?

Die Erschließung des Areals soll ab dem ersten Halbjahr 2021 durch die GWG Wülfrath GmbH hergestellt werden. Derzeit ist davon auszugehen, dass die Baumaßnahmen der Bauträger ab Anfang 2022 beginnen. Mit einem Abschluss der Maßnahmen ist etwa Ende 2024 zu rechnen.

18. Wer kommt für eventuelle Schäden an privatem Eigentum auf?

Für Schäden an privatem Eigentum gilt dasselbe wie an allen anderen Stellen im Stadtgebiet: im Falle eines Schadens müssen sich Geschädigte an den bzw. die Verursacher*in herantreten.

19. Wie wird mit dem Thema Lärmschutz während der Bauzeit umgegangen?

Selbstverständlich wird während der Bauzeit auf den Immissionsschutz geachtet. Die Kontrolle erfolgt bei Bedarf durch das Ordnungsamt der Stadt Wülfrath oder die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises.

20. Wann wurde der Erschließungsvertrag zwischen Stadt und GWG geschlossen?

Der Erschließungsvertrag zwischen Stadt Wülfrath und GWG wurde am 25.02.2002 unterzeichnet.

21. Wurden bereits alle Refinanzierungsverträge geschlossen?

Aktuell sind noch nicht alle Refinanzierungsverträge zwischen der GWG Wülfrath GmbH und den Eigentümer*innen der Baugrundstücke unterschrieben. In einem Refinanzierungsvertrag wird die Umlegung der durch die Erschließungsmaßnahme entstehenden Kosten auf die Grundstückseigentümer*innen geregelt. Mit der Erschließung wird erst nach Abschluss aller Refinanzierungsverträge begonnen.

22. Warum wurde ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und der GWG geschlossen?

Auf Grundlage des Erschließungsvertrags zwischen Stadt und GWG ist es möglich, 100 % der Erschließungskosten durch die Bauträger refinanzieren zu lassen. Gemäß der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Wülfrath i. V. m. den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) müsste die Stadt bei Erschließung in Eigenregie 10 % der Erschließungskosten als Eigenanteil aufbringen. Der Vorteil des Erschließungsvertrages liegt also darin, dass zum einen keine Belastung des städtischen Haushaltes durch diese Maßnahmen erfolgt und zum anderen auch ein möglicherweise langwieriges und aufwendiges Beitragsverfahren durch die Stadt vermieden wird.

23. Wie soll die dauerhafte Erschließung des Wohngebiets Haselnußweg erfolgen?

Das Erschließungssystem des Wohngebiets Haselnußweg ist im Bebauungsplan Nr. 2.0.9 „Kastanienallee“ von 1994 geregelt. Der Bebauungsplan sieht dafür den Schlehenweg und den Ulmenweg vor.

24. Bleiben die Poller im Bereich des Schlehenwegs erhalten?

Die Poller wurden vor etwa zwanzig Jahren montiert um zu verhindern, dass Fahrzeuge aus dem Ulmenweg die Abkürzung über den Schlehenweg in Richtung Düsseler Straße nehmen. Aus Sicht der Verwaltung ist dieses Anliegen heute immer noch berechtigt. Im Zuge der weiteren Verkehrsplanung wird zu prüfen sein, auf welche Weise dieser „Abkürzungsverkehr“ dauerhaft verhindert werden kann.