

Federführender Bereich Stadtplanung		Beteiligte Bereiche		
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz				
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)  Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 106 „Gotenstraße“ gemäß §§ 1 (3) und 2 (1) BauGB				
Namenszeichen des federführenden Bereichs Leiter/in		Sachbearbeiter/in	Datum 28.07.2005	
Namenszeichen				
Beteiligte Bereiche			Fachdezernent	Kämmerer
				Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk				

Sachbearbeiter/in: Herr Nachtwey  
Datum: 28.07.2005

öffentlich

nichtöffentlich

## Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz
@GRM2@
@GRM3@
@GRM4@

## Betreff:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 106 „Gotenstraße“ gemäß §§ 1 (3) und 2 (1) BauGB

## Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 106 „Gotenstraße“ gemäß den §§ 1 (3) und 2 (1) BauGB zum Zwecke der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## **Sachdarstellung:**

### **1. Problem**

Der durch den Aufstellungsbeschluss definierte Bereich (siehe Anlage) liegt südöstlich der Wesseling-er Innenstadt und wird durch die Kelttenstraße im Norden, die Dreilindenstraße im Westen, die Konrad-Adenauer-Straße (L 300) im Süden und die nach Osten liegenden Bereiche des Schwesternheims und des Krankenhauses räumlich begrenzt.

Der Bereich liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 (1) BauGB. Lediglich eine kleine Teilfläche an der Dreilindenstraße wird vom Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Wesseling überdeckt, der für seinen Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festsetzt.

Der gesamte Planbereich ist durch eine sehr heterogene Bebauungsstruktur gekennzeichnet, die verschiedenste Nutzungen mit unterschiedlichen Störanfälligkeiten aufweist. So findet sich neben Wohnnutzung ein größerer Gewerbehof, weitere einzelne Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsnutzungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke (angrenzendes Dreifaltigkeitskrankenhaus). Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über die Gotenstraße, die als reine Stichstraße konzipiert und ausgebaut ist. Der Gewerbehof besitzt einen eigenen Zufahrtsbereich, der jedoch keine öffentliche Verkehrsfläche darstellt.

Diese gewachsene Gemengelage lässt auf Grundlage des § 34 (1) BauGB keine geordnete städtebauliche Entwicklung der restlichen Freibereiche erwarten; eine weitere Verschärfung der Situation durch sich gegenseitig störende Nutzungen wäre die Folge. Bereits in 1992 wurden für das Gebiet erste Umstrukturierungsüberlegungen angestellt, die auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung und auf eine Neuordnung des Gesamtbereichs gerichtet waren (Stadtentwicklungskonzept „In den drei Linden“).

Im weiteren ist das Gebiet auch im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs zur Innenstadtentwicklung in 2001 (weiteres Untersuchungsgebiet) als potenziell wichtige Innenstadtentwicklungsfläche identifiziert worden, in der auf Grundlage sinnvoller Nutzungsüberlegungen und Neustrukturierung eine geordnete Nachverdichtung möglich und sinnvoll erscheint.

Zudem kam es in der jüngsten Vergangenheit immer wieder zu Anfragen bezüglich der Errichtung von Wohnraum in der Nähe des Gewerbehofs und zu mehrfachen Anfragen bezüglich der Ansiedlung von mitunter großflächigem Einzelhandel. Da zurzeit im Auftrag der Stadt Wesseling ein Einzelhandelskonzept erarbeitet wird, welches Aussagen über Nachfragepotenziale und Standorte potenzieller Einzelhandelseinrichtungen analysiert, ist es von Vorteil, zunächst die Ergebnisse des Konzeptes, die bis Ende des Jahres vorliegen, abzuwarten, um fachlich fundierte Standortentscheidungen für Einzelhandelsnutzungen planerisch treffen zu können.

Wegen der vorhandenen heterogenen Nutzungs-, Erschließungs- und Grundstücksstruktur bedarf es somit einer konzeptionellen Überplanung des Gesamtgebietes, um zukünftig eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung sicherzustellen und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Somit liegen die Voraussetzungen des § 1 (3) BauGB vor, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

### **2. Lösung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 106 „Gotenstraße“ entstehen Möglichkeiten, im Plangebiet eine geordnete Neustrukturierung und bauliche Nachverdichtung der Grundstücke vorzubereiten und so die weitere Entwicklung des Gebietes planungsrechtlich zu steuern. Hierdurch wird es möglich, die derzeitig vorherrschenden Konfliktpunkte (Immissionsproblematik durch Gemengelage, unzureichende innere Erschließungssituation) durch eine vorteilhafte Nutzungsgliederung und ggf. Feinststeuerung der betrieblichen Arten zu entschärfen, so dass künftig ein Quartier entstehen kann, das trotz seiner prägenden Struktur, bestehend aus Wohn- und Arbeitsstätten, vorteilhaftere städtebauliche und gestalterische Qualitäten aufweist.

Die in jüngster Zeit vorgebrachten Anfragen bezüglich der baulichen Entwicklung einzelner Grundstücke haben deutlich gezeigt, dass sich das Konfliktpotenzial durch eine ungesteuerte Entwicklung weiter verschärfen würde, so dass für weitere bauliche Entwicklungen in jedem Fall ein Planungserfordernis mittels verbindlicher Bauleitplanung besteht.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1/ 106 „Gotenstraße“ soll es sein, das gesamte Areal vorteilhafter zu strukturieren, so dass ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten aus städtebaulicher, stadtgestalterischer sowie auch immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich ist. Zudem liegt es im Sinne einer

nachhaltigen Stadtentwicklung innere Flächenpotenziale baulich zu nutzen, um einen weiteren Verbrauch in der Fläche weitestgehend einzuschränken.

Im Rahmen der weiteren Planerarbeitung bedarf es der Erarbeitung einer städtebaulichen Grundkonzeption für das Gebiet, die sowohl die vorhandenen Qualitäten und Potenziale als auch die Konfliktbereiche des Gebietes herausarbeitet, um ein geordnetes und strukturiertes Nebeneinander von Bestand und maßvoller Neubebauung aufzuzeigen.

### **3. Alternativen**

Zur Steuerung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bestehen keine Alternativen.

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Anlagen**

- Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan Nr. 1/ 106 „Gotenstraße“
- Luftbild der näheren Umgebung und des Plangeltungsbereichs