

Federführender Bereich Stadtplanung		Beteiligte Bereiche 230				
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen) Wesseling, Bereich „Wilhelm- Rieländer- Straße“ hier: Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 111 „Wilhelm- Rieländer- Straße“						
Namenszeichen des federführenden Bereichs Leiter/in		Sachbearbeiter/in		Datum 09.11.2006		
Namenszeichen						
230	Beteiligte Bereiche			Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk						

Sachbearbeiter/in: Ursula Schneider
Datum: 09.11.2006



öffentlich



nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz

Betreff:

Wesseling, Bereich „Wilhelm- Rieländer- Straße“

hier: Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 111 „Wilhelm- Rieländer- Straße“

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 111 „Wilhelm- Rieländer- Straße“ gemäß den §§ 1 (3), 2 (1) und 12 (2) des Baugesetzbuches.

Sachdarstellung:

1. Problem

Der Bereich „Wilhelm- Rieländer- Straße“ ist eine der wichtigen Entwicklungsflächen zur Aufwertung und funktionalen Stärkung der Innenstadt Wesseling; als „Bausteinfläche 2“ war der Bereich bereits Gegenstand des Städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs „Innenstadt Wesseling“.

Auf Grund der im städtebaulichen Wettbewerb gewonnenen Erkenntnisse werden folgende Planungsziele für die Neugestaltung des Bereiches „Wilhelm- Rieländer- Straße“ verfolgt:

- Städtebaulich- architektonisch attraktive Neubebauung mit einem Vorhaben, das im Hinblick auf Nutzungskonzept und Gestaltqualität zu einer deutlichen Aufwertung dieses innerstädtischen Standortes beitragen kann;
- Stärkung der Innenstadt als Einkaufsstandort durch die Ansiedlung von Einzelhandels-/ Dienstleistungsnutzungen, um eine Ergänzung und Attraktivierung des Innenstadtangebotes im Mittelzentrum Wesseling zu erreichen;
- Umbau/ Umgestaltung des vorhandenen Parkhauses;
- Optimierung der städtebaulichen Anbindung der Entwicklungsfläche und des vorhandenen Warenhauses an die Fußgängerzone durch qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes und durch nachhaltige Verbesserung der Wege- und Funktionsbeziehungen;
- Aufgreifen der von der Neugestaltung ausgehenden positiven Impulse zur Aufwertung der „Gebäuderückseiten“ des Kaufhauses/ der Bauten Flach- Fengler- Straße als künftige „Platzfassaden“.

Das im März 2006 vorgelegte Einzelhandelsgutachten der Stadt Wesseling hat die Bedeutung des Bereiches „Wilhelm- Rieländer- Straße“ als innerstädtisches Potenzial für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, herausgestellt. Ziel der Stadt Wesseling für diese Entwicklungsfläche ist, in Zusammenarbeit mit einem Vorhabenträger, ein tragfähiges Konzept zur Integration von Einzelhandelsnutzungen in eine städtebaulich- architektonisch hochwertige Neubebauung zu erhalten.

Die Planungsziele für die Entwicklungsfläche „Wilhelm- Rieländer- Straße“ sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits durch die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wilhelm- Rieländer- Straße“ umgesetzt worden.

Die seit 21.01.2004 wirksame 47. FNP- Änderung enthält die Darstellung der Entwicklungsfläche „Wilhelm- Rieländer- Straße“ als „gemischte Baufläche - Kerngebiet“ (MK); somit ist planungsrechtlich die Entwicklung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Planungsziel eines Kerngebietes (MK § 7 BauNVO) möglich.

Zwischenzeitlich hat ein Vorhabenträger Interesse an der Entwicklungsfläche „Wilhelm- Rieländer- Straße“ bekundet und in Zusammenarbeit mit einem Projektentwickler und der Verwaltung ein Planungskonzept erarbeitet, das auf der Entwicklungsfläche „Wilhelm- Rieländer- Straße“ ein Neubauvorhaben mit der Nutzungskonzeption „Einzelhandel/ Gastronomie/ Seniorenpflege“ sowie die Umgestaltung des Parkhauses und dessen Einbeziehung in die Neubebauung zum Gegenstand hat (Anlagen zur Vorlage 138/ 2006).

Das Planungskonzept ist dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz in seiner Sitzung am 14.06.2006 vorgestellt worden und hat eine positive Resonanz erfahren.

Insbesondere ist begrüßt worden, dass einerseits die geplante Nutzungsmischung von Einzelhandel und Seniorenpflegeeinrichtung den innerstädtischen Standort adäquat und im Sinne der städtischen Entwicklungsziele ausnutzen wird, andererseits auch die Seniorenpflegeeinrichtung selbst von der zentralen Lage in der Wesselingener Innenstadt profitieren wird.

Das Planungskonzept umfasst zum einen die Errichtung eines fünfgeschossigen Gebäudes auf der Entwicklungsfläche zwischen Westring und Wilhelm- Rieländer- Straße (Flurstück 408).

Im Erdgeschoss des Neubauvorhabens sind ca. 1.850 qm Nutzfläche für Einzelhandelsnutzungen, öffentlich zugängliche Gastronomie/ Außengastronomie sowie Foyer und Verwaltung der Seniorenpflegeeinrichtung vorgesehen.

Im ersten bis vierten Obergeschoss ist eine Seniorenpflegeeinrichtung mit ca. 120 Zimmern geplant; es handelt sich um das bereits diskutierte Seniorenpflegeprojekt, das nun durch die Maria Hilf NRW gGmbH, als Vorhabenträgerin und künftige Betreiberin, umgesetzt werden soll.

Im Rahmen einer schalltechnischen Voruntersuchung ist festgestellt worden, dass die am Planstandort gegebene Immissionssituation einer Realisierung des geplanten Nutzungskonzeptes „Einzelhandel/ Seniorenpflegeeinrichtung“, im Hinblick auf die besonderen immissionsrechtlichen Anforderungen, nicht entgegen steht.

Im weiteren Planverfahren werden mit einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen für das Planvorhaben ermittelt und verbindlich geregelt.

Zum anderen soll das vorhandene Parkhaus umgestaltet werden; neben der Unterbringung der notwendigen Stellplätze für das Neubauvorhaben soll es weitere Parkplätze für Innenstadtbesucher und Anlieger bieten. Mit der umfassenden Neugestaltung soll das derzeit im Stadtbild sehr dominante Gebäude deutlich aufgewertet und gestalterisch an das Neubauvorhaben angepasst werden.

Das Vorhabengrundstück umfasst im Wesentlichen das derzeit im Eigentum der Stadt Wesseling befindliche Flurstück 408, mit einer Gesamtgröße von ca. 6.280 qm (einschließlich Parkhaus).

Das Planvorhaben greift mit seinem Bau- und Nutzungskonzept die städtebaulichen Ziele zur Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich „Wilhelm- Rieländer- Straße“ auf und kann als neues „Gelenk“ die angestrebte städtebaulich- funktionale Verknüpfung der verschiedenen Einzelhandelsstandorte der Wesselingener Innenstadt nachhaltig unterstützen.

Das vorgeschlagene Bebauungskonzept entspricht den vorab dargestellten Zielen der Stadt Wesseling für die Entwicklung dieses innerstädtischen Flächenpotenzials und kann einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung und Stärkung der Wesselingener Innenstadt leisten.

Der seit 1981 verbindliche Bebauungsplan Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung „Flach- Fengler- Straße/ Friedensweg“ enthält zwar Festsetzungen zur Schaffung eines Kerngebietes (MK § 7 BauNVO) mit mehrgeschossiger Bebauung; wesentliche Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplanes für die Entwicklungsfläche „Wilhelm- Rieländer- Straße“ stehen jedoch der Realisierung des Planvorhabens entgegen (Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen/ Kinderspielplatz bzw. zu öffentlichen Verkehrsflächen/ Parkplätze).

Die Realisierung des vorgesehenen Planvorhabens erfordert eine Änderung bzw. Neuschaffung des Planungsrechts für die Entwicklungsfläche „Wilhelm- Rieländer- Straße“; als geeignetes Verfahren wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB vorgeschlagen.

Die Maria Hilf NRW gGmbH hat einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 (2) BauGB gestellt und wird als Vorhabenträgerin für das auf der Entwicklungsfläche „Wilhelm- Rieländer- Straße“ vorgesehene Planvorhaben auftreten.

2. Lösung

Nach § 1 (3) BauGB besteht das Erfordernis zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Entwicklungsfläche „Wilhelm- Rieländer- Straße“, um Planungsrecht für die Umsetzung des Planvorhabens zu schaffen.

Es wird vorgeschlagen, den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 111 „Wilhelm- Rieländer- Straße“ gemäß §§ 1 (3), 2 (1) und 12 (2) BauGB, entsprechend dem Antrag der Vorhabenträgerin Maria Hilf NRW gGmbH, zu fassen.

Parallel zur Bearbeitung des Planverfahrens erfolgt die Erarbeitung eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB zwischen der Maria Hilf NRW gGmbH und der Stadt Wesseling, der Regelungen zur Erschließung, Grundstücksüberlassung, Finanzierung und Durchführung des Planvorhabens zum Gegenstand haben wird.

3. Alternativen

Keine

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 111 „Wilhelm- Rieländer- Straße“ sowie die Kosten für die Realisierung des Planvorhabens werden von der Vorhabenträgerin Maria Hilf NRW gGmbH übernommen (Durchführungsvertrag § 12 BauGB); zudem sind Einnahmen aus der Überlassung des im Eigentum der Stadt Wesseling befindlichen Plangrundstückes (Flurstück 408) an die Vorhabenträgerin zu erwarten.

Anlagen

- Antrag der Vorhabenträgerin gemäß § 12 (2) BauGB zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wilhelm- Rieländer- Straße“
- Lageplan mit Darstellung des Plangeltungsbereiches zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 111 „Wilhelm- Rieländer- Straße“
- Konzeptstudie des Vorhabens (Verkleinerungen)