Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung			- 66 -			
Vorlage für						
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u>						
Neubauvorhaben "Siegstraße/ Erftstraße" der Fa. Dornieden Generalbau GmbH						
hier: Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter	Leiterin	Datum	- 66 -			
		20.05.2008				
Namenszeichen						
Verwaltungsdirektor/in	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 135/2008

Sachbearbeiter/in: Gregor Nachtwey
Datum: 20.05.2008

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz

Betreff:

Neubauvorhaben "Siegstraße/ Erftstraße" der Fa. Dornieden Generalbau GmbH

hier: Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling nimmt das überarbeitete städtebauliche Konzept zur Kenntnis.

Sachdarstellung:

1. Problem

Die Fa. Dornieden Generalbau GmbH plant auf dem Gelände zwischen der Siegstraße und der Erftstraße ein Wohnprojekt mit insgesamt 51 Wohneinheiten. Das städtebauliche Konzept wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz in der 26. Sitzung am 27.02.2008 vorgestellt. Vor dem Hintergrund noch wesentlicher zu klärender Fragestellungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Gebietes ist das vorgestellte Konzept durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben, Stadtwerken sowie den Fachbereiche Verkehrsflächen und Stadtplanung überarbeitet worden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Bebauungsstruktur beibehalten worden. Der Zugewinn von drei Wohneinheiten (ursprünglich 48, jetzt 51) beruht nach Aussage des Investors auf einer durchgeführten Markt- und Standortanalyse, die tendenziell eher kleineren Wohneinheiten vorteilhafte Vermarktungschancen am Standort attestiert.

Aus verkehrlicher Sicht sollen die Erschließungsstraßen vom Vorhabenträger nach den Ausbaustandards der Stadt Wesseling hergestellt und der Stadt als öffentliche Verkehrsfläche übergeben werden. Entsprechende Regelquerschnitte zum Ausbau sind dem Vorhabenträger zugeleitet worden. Da an den Stichenden keine Wendemöglichkeiten bestehen, müssen an den Einfahrtsbereichen Müllsammelplätze eingerichtet werden, um die Müllentsorgung sicherzustellen.

Aus Sicht der Entsorgungsbetriebe kann dem durch die Fa. Emig, Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH, erstellten Entwässerungskonzept weitgehend zugestimmt werden. Die an das Konzept zu stellenden spezifischen Anforderungen sind dem Vorhabenträger durch die Stadtwerke und Entsorgungsbetriebe mitgeteilt worden (persönliche Gesprächsrunden sowie Schriftverkehr). Die Stadtwerke regen in diesem Zusammenhang zudem an, das vorliegende Entwässerungskonzept zeitnah mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein- Erft- Kreises abzustimmen. Die Fa. Dornieden hat zugesichert, sich umgehend mit der Unteren Wasserbehörde in Verbindung zu setzen und das entwickelte Konzept vorzustellen.

2. Lösung

Sofern die überarbeitete Planung mit allen Fachstellen endabgestimmt ist (insbesondere Untere Wasserbehörde des Rhein- Erft- Kreises), kann das Planungskonzept von Seiten des Vorhabenträgers in die Ausführungsplanung gehen. Zudem ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Wesseling und dem Vorhabenträger notwendig, der den Ausbau und die kosten- und lastenfreie Übergabe der Verkehrsinfrastruktur an die Stadt regelt.

Für den Planbereich gilt bis dato der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/ 39, der sich jedoch im Aufhebungsverfahren befindet. Die Gründe für die Aufhebung sind in der Beschlussvorlage Nr. 95/2007 des SBU vom 14.06.2007 erläutert. Das Aufhebungsverfahren bedarf noch des Satzungsbeschlusses des Rates. Dieser soll in der Sitzung des Rates im September 2008 gefasst werden, so dass sich der Planbereich dann nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt.

Dem Vorhaben kann nach eingehender Prüfung attestiert werden, dass es sich gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (sofern die gestellten Anforderungen erfüllt werden). Um keinen zeitlichen Verzug zu verzeichnen, will die Fa. Dornieden die Bauantragsunterlagen jedoch schon vor der förmlichen Aufhebung des Bebauungsplanes einreichen. Eine bauplanungsrechtliche Beurteilung würde dann auf Grundlage des § 33 (1) BauGB erfolgen (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung; hier: Aufhebungsverfahren) und wäre somit ebenfalls bauplanungsrechtlich zulässig.

Das überarbeitete Konzept sowie die dazugehörigen Erläuterungen des Vorhabenträgers sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

3. Alternativen

keine

4. Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlagen

Projektbeschreibung sowie städtebauliches Konzept