



Tabelle 11: Gewerbegebiet Berzdorf

Kriterien	Bewertung
Lage	Im Stadtteil Berzdorf, entlang der Rodenkirchener Straße, städtebaulich keine exponierte Lage.
Nutzungsstruktur	Sehr heterogen, größtenteils gewerbliche Strukturen, kleinteilig strukturiert, nach Norden großflächigere Gewerbe- und z.T. Industriestrukturen, einige kleinflächige ungenutzte Flächen (siehe Abbildung 11).
Vorprägung durch Vergnügungsstätten	Im nördlichen Bereich (Hans-Sachs-Straße) ist eine Spielhalle vorhanden (zwei Konzessionen) (siehe Kapitel 5.1.2).
Planungsrecht	FNP: GE; B-Plan: Nr. 3/14 Blatt a, b, c BauNVO 1968, 1977; Festsetzungen zu Vergnügungsstätten: keine; z.T. § 34 BauGB.
Mögliche Störpotenziale	Insbesondere in den stark gewerblich geprägten Gebieten: Verzerrung des Bodenpreisgefüges; Verdrängung gewerblicher Nutzungen.
Entwicklungsziele (gem. Begründung der Bebauungspläne)	Vorwiegende Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die im innerstädtischen Bereich unverträglich sind (insb. Bau- und Handwerksbetriebe). Darüber hinaus aber auch Ansiedlungsfläche für neue Gewerbebetriebe.
Gefährdungsabschätzung (weiterer) Ansiedlungsbestrebungen	Keine exponierte Lage im Stadtgebiet, allerdings in Teilen stark frequentiert, z.T. Freiflächen vorhanden, keine Festsetzungen im B-Plan, Vorprägung durch Spielhalle; unter Berücksichtigung aller Aspekte kann das Gefährdungspotenzial als mittel eingestuft werden.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013

Abbildung 11: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Berzdorf



Quelle: Bestandserhebung Dr. Jansen und Stadt Wesseling 2012; eigene Aufnahmen



Tabelle 12: Gewerbegebiet Brühler Straße/ Rodenkirchener Straße

Kriterien	Bewertung
Lage	Im Stadtteil Berzdorf, am Kreuzungsbereich Rodenkirchener Straße/ Brühler Straße, städtebaulich keine exponierte Lage.
Nutzungsstruktur	Heterogen, Einzelhandelsnutzungen (LM-Discounter, Baumarkt/Gartencenter, Elektronikmarkt u.a.) und gewerbliche Nutzung.
Vorprägung durch Vergnügungsstätten	Keine.
Planungsrecht	FNP: GE und SO; B-Plan; Nr. 3/14C 7. Änderung (BauNVO 1990); GE und SO; Festsetzungen zu Vergnügungsstätten: ausgeschlossen.
Mögliche Störpotenziale	Aufgrund der starken Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe ist das Störpotenzial vergleichsweise gering.
Entwicklungsziele gem. Begründung des Bebauungsplanes)	Sicherung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsbetriebe, Vermeidung von städteb. Fehlentwicklungen insb. Ansiedlung Zentren schädigender Einzelhandelsvorhaben.
Gefährdungsabschätzung weiterer Ansiedlungsbestrebungen	Durch frequenzstarken Einzelhandel (Baumarkt, Discounter) geprägt, derzeitiger Ausschluss von Vergnügungsstätten, z.T. exponierte Lage; unter Berücksichtigung aller Aspekte kann das Gefährdungspotenzial als mittel eingestuft werden.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013

Abbildung 12: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Brühler Straße/ Rodenkirchener Straße



Quelle: Bestandserhebung Dr. Jansen und Stadt Wesseling 2012; eigene Aufnahmen



Tabelle 13: Gewerbegebiet Saint Gobain

Kriterien	Bewertung
Lage	Im Stadtteil Wesseling, am Kronenweg (westlich); Lage am Kronenweg und der innerstädtischen Potenzialfläche „Westring“, abgeschlossenes Industrie- und Gewerbeareal
Nutzungsstruktur	Gewerblich/ Industrielle Nutzung, z.T. leerstehende Gewerbehallen
Vorprägung durch Vergnügungsstätten	Keine
Planungsrecht	FNP: GE/ GI; B-Plan: Nr. 1/107 (BauNVO 1990), GI und GE, Festsetzungen zu Vergnügungsstätten: Ausgeschlossen
Mögliche Störpotenziale	Verzerrung des Bodenpreisgefüges, Verdrängungseffekte.
Entwicklungsziele (gem. Begründung des Bebauungsplanes)	Standort- und Entwicklungssicherung des Unternehmens Saint Gobain, sowie Ansiedlungsmöglichkeiten für weitere Gewerbe- Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe unter Berücksichtigung der umliegenden und geplanten Nutzungen wie Wohnen.
Gefährdungsabschätzung (weiterer) Ansiedlungsbestrebungen	Derzeit abgeschlossenes Gelände, z.T. industrielle Nutzung, Ausschluss von Vergnügungsstätten, keine Vorprägung; unter Berücksichtigung aller Aspekte kann das Gefährdungspotenzial als gering eingestuft werden.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013

Abbildung 13: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Saint Gobain



Quelle: Bestandserhebung Dr. Jansen und Stadt Wesseling 2012; eigene Aufnahmen



Tabelle 14: Gewerbegebiet Norton

Kriterien	Bewertung
Lage	Im Stadtteil Wesseling zwischen dem Kronenweg (östlich) und dem Gewerbegebiet Rheinbogen; städtebaulich z.T. exponierte Lage am Kronenweg.
Nutzungsstruktur	Heterogene Nutzungsstruktur, Gewerbliche Nutzung, Büronutzung, Getränkemarkt entlang des Kronenweges, Freiflächen, gewerbliche Brache.
Vorprägung durch Vergnügungsstätten	Keine.
Planungsrecht	FNP: GI/ GE; B-Plan: Nr. 1/72 Bl. b (BauNVO 1968) und Nr. 1/76 (BauNVO 1990); GE und GI; Festsetzungen zu Vergnügungsstätten: keine; Sonstiges: Aufstellungsbeschluss B-Plan 1/108 (2007).
Mögliche Störpotenziale	Verzerrung des Bodenpreisgefüges, Verdrängungseffekte.
Entwicklungsziele (gem. Begründung der Bebauungspläne und Aufstellungsbeschluss)	Entwicklung eines modernen klar strukturierten Gewerbegebiets, die städtebauliche Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten für gewerblich- industrielle Bauflächen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes, sowie die räumlich- und funktional sinnvolle Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.
Gefährdungsabschätzung (weiterer) Ansiedlungsbestrebungen	Unter Berücksichtigung aller Aspekte kann das Gefährdungspotenzial an den exponierten Lagen als mittel - hoch und im restlichen Gebiet als gering eingestuft werden.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013

Abbildung 14: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Norton



Quelle: Bestandserhebung Dr. Jansen und Stadt Wesseling 2012; eigene Aufnahmen



5.2.2 Zwischenfazit zu Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Gebieten in Wesseling

Die Stadt Wesseling weist eine Vielzahl von Gewerbegebieten auf, die sich in ihrer Nutzungsstruktur stark voneinander unterscheiden. Sind einige Gebiete eher monostrukturiert und durch gewerbliche Strukturen geprägt, sind andere zumindest in Teilbereichen durch Nutzungen wie bspw. (großflächigen) Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Gastronomie usw. geprägt. Gerade in diesen Gebieten ist eine Verzerrung des Boden-/ Mietpreisgefüges durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten regelmäßig nicht als Steuerungsgrund heranzuziehen, da die oben genannten Nutzungen i.d.R. in der Lage sind ähnliche Boden-/ Mietpreise zu zahlen.

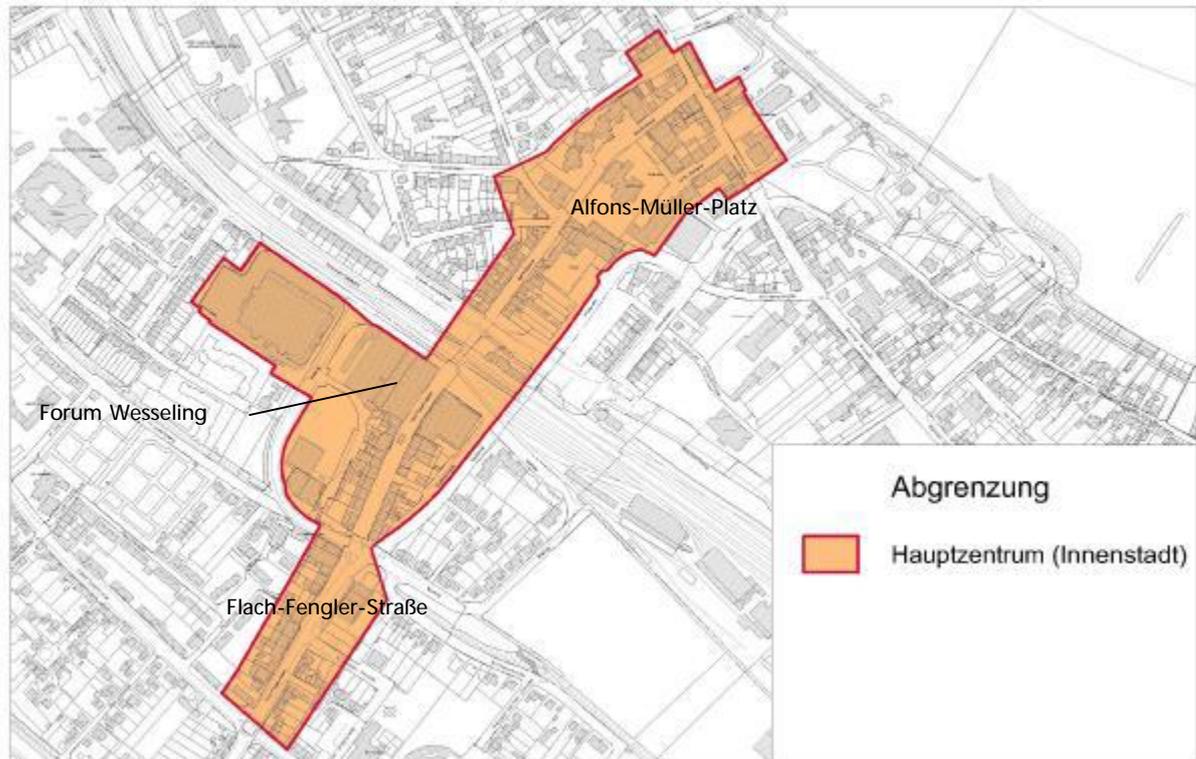
Für die Steuerungsstrategie ist dieser Sachverhalt zu berücksichtigen und in die Überlegungen mit einzustellen.

5.2.3 Hauptzentrum Wesseling

Die Innenstadt der Stadt Wesseling ist der städtebauliche Kern aller gesamtstädtischen Einzelhandelsaktivitäten und der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten und Nutzungsarten (Inanspruchnahme von Verwaltungsdiensten, Bildung, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.). Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling weist in der Innenstadt das Hauptzentrum als zentralen Versorgungsbereich i. S. d. Bauplanungsrechts aus (siehe Abbildung 17). Innerhalb des Hauptzentrums befanden sich zur Bestandserhebung für die Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel (2005) rd. 68 der insgesamt auf Wesseling Stadtgebiet erhobenen 144 Betriebe. Das Hauptzentrum weist eine lineare Struktur auf und erstreckt sich über eine Länge von rd. 800 m. Durch die Bahnlinie und die Konrad-Adenauer-Straße wird das Hauptzentrum in einen nördlichen Bereich an der Bahnhofstraße und einen südlichen Bereich an der Flach-Fengler-Straße gegliedert. Beide Bereiche sind größtenteils als Fußgängerzone gestaltet. In unmittelbarer Nähe zur Innenstadt befindet sich nordöstlich der Rhein.



Abbildung 17: Räumliche Abgrenzung des zentraler Versorgungsbereichs Hauptzentrum Wesseling



Quelle: Wesseling 2007: Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling. S. 3

Stärken

Die Innenstadt von Wesseling besitzt ein vielfältiges Einzelhandelsangebot mit Waren in allen Bedarfsbereichen. Die Dichte der Einzelhandelsnutzungen ist in der Fußgängerzone Flach-Fengler-Straße im südlichen Innenstadtbereich am höchsten. Diese Entwicklung wurde durch die Nachnutzung der ehem. Hertie-Immobilie durch das Forum Wesseling mit rd. 6.500 m² Verkaufsfläche im Jahr 2012 bestätigt. Das als Passage gestaltete Forum Wesseling übernimmt an prägender Stelle im Hauptzentrum eine wichtige Funktion als Frequenzbringer, weist allerdings weiterhin kleinteilige Leerstände auf.

Neben den Einzelhandelsbetrieben sind in der Innenstadt von Wesseling zahlreiche Dienstleistungsnutzungen vertreten. Post, Apotheken, Arztpraxen, Geldinstitute, Anwaltskanzleien, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen erhöhen die Frequenz und tragen somit zur Belebung der Innenstadt bei. Prägend für den nördlich der Bahngleise gelegenen Teil der Fußgängerzone ist der Alfons-Müller-Platz. Dominiert wird der Platzbereich durch den 70er-Jahre-Hochhausbau des Rathauses und das historische Rathausgebäude.

Der Alfons-Müller-Platz bietet Raum für unterschiedliche Veranstaltungen und ist bereits heute Standort für den Wochenmarkt, Weihnachtsmarkt und weitere öffentliche Veranstaltungen. Sowohl der Alfons-Müller-Platz als auch die Bahnhofstraße sind durch



Bepflanzungen und Straßenmobiliar gestaltet. Im Bereich Bahnhofstraße trägt die vorhandene Außengastronomie zur Aufenthaltsqualität bei. Die Nähe zum Rhein und die Grünflächen zwischen Bonner Straße und dem neu gestalteten Rheinufer bieten ein großes atmosphärisches Potenzial für diesen Teil der Innenstadt, das allerdings noch nicht vollständig ausgeschöpft wird (s.u.). An der verkehrsberuhigten Bonner Straße befindet sich die am Rhein gelegene Kirche St. Germanus. Die neugestaltete Promenade am Rheinufer²⁸ nimmt wichtige Erholungs- und Freizeitfunktionen wahr. Auf Grund der geringen Entfernung zur Fußgängerzone ist sie von dort aus gut zu erreichen²⁹.

Schwächen

Trotz der vergleichsweise günstigen Rahmenbedingungen weist das Hauptzentrum Schwächen bzw. Handlungsbedarfe auf.

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz wird in der Wesselingener Innenstadt teilweise durch Leerstände und Wohnnutzungen unterbrochen. Angesichts der erheblichen Ausdehnung und der linearen Struktur konzentrieren sich die Leerstände vor allem an den Randbereichen der Innenstadt (nördliche Bahnhofstraße/ An St. Germanus). Die Flach-Fengler-Straße weist im Vergleich zur Bahnhofstraße eine geringe Leerstandsquote auf und ist bzgl. des Einzelhandelsbesatzes als stabil zu bezeichnen. Der nördliche Bereich der Innenstadt ist ausschließlich durch kleinflächige Betriebe geprägt, so dass ein frequenzerzeugender großflächiger Einzelhandel fehlt.³⁰

Das gastronomische Angebot im Hauptzentrum ist insgesamt ausbaufähig. Es fehlen attraktive Cafés und Restaurants mit Außengastronomie, die die Aufenthaltsqualität weiter aufwerten. Die Bahnlinie und die Konrad-Adenauer-Straße bewirken eine Teilung der Innenstadt in zwei Bereiche, die lediglich durch eine Unterführung miteinander verbunden sind. Die Unterführung übt eine deutliche Barrierewirkung aus und entspricht nicht den aktuellen städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen³¹.

Der Bereich An St. Germanus ist durch das massive Rathausgebäude (ohne Schaufensterfronten) von der Geschäftszone Bahnhofstraße abgekoppelt. Trotz der vergleichsweise attraktiven städtebaulichen Situation wirkt dieser durch Leerstände geprägte Bereich unbelebt. Im Bereich der Flach-Fengler-Straße und im Bereich Alfons-Müller-Platz dominieren mehrgeschossige Gebäude und teilweise auch Hochhäuser der 70er Jahre das Stadtbild. Die Bausubstanz weist teilweise Sanierungsbedarf auf. Der gesamte Straßenraum im Bereich der Fußgängerzone zwischen Westring und Alfons-Müller-Platz weist eine nicht mehr zeitgemäße Gestaltung auf. Die städtebauliche und funktionale Anbindung der

²⁸ Im Rahmen der Regionale 2010 wurde das Wesselingener Rheinufer in drei Bauabschnitten neugestaltet. Der 3. Bauabschnitt (Rheinpark) ist derzeit in Bau.

²⁹ Vgl. Dr. Donato Acocella 2005: Einzelhandelskonzept für die Stadt Wesseling. S. 39ff.

³⁰ ebd.

³¹ ebd.



Innenstadt an den Rhein kann durch gestalterische Maßnahmen verbessert werden. Ein erster Ansatz für eine Umgestaltung des öffentlichen Raumes ist in der nördlichen Bahnhofstraße zu sehen, wo eine attraktive neue Pflasterung und Möblierung mit Bänken und Leuchten erfolgt ist. Eine weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes ist im Rahmen des Bund-Länder Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ geplant.

Entwicklungsziele

Wie die Darstellung der Schwächen des Hauptzentrums zeigt, ist erhebliches Handlungspotenzial für das Hauptzentrum vorhanden. Die Stadt Wesseling hat insbesondere im Rahmen der Regionale2010 umfangreiche Entwicklungsziele für die Innenstadt formuliert und erste Planungen für die Innenstadt vorangetrieben. Diese werden zukünftig im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ weitergeführt.

Für eine städtebaulich verträgliche räumliche Steuerung von Vergnügungsstättenansiedlungen sind die Entwicklungsziele entsprechend in die strategischen Überlegungen einzustellen, so dass Zielkonflikte vermieden werden. Die wesentlichen Entwicklungsziele für das Hauptzentrum stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 17: Entwicklungsziele für das Hauptzentrum Wesseling

Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Wesseling

- Aufwertung und Gestaltung der Zugänge aus der Innenstadt zum Rheinufer als Ankerpunkt der Qualifizierung der öffentlichen Stadt- und Landschaftsräume.
- Verknüpfung der Innenstadtbereiche miteinander und mit dem Rheinufer durch Überwindung der trennenden Verkehrsbarriere durch bauliche, verkehrstechnische und gestalterische Maßnahmen mit Schwerpunkt im Bereich des Bahnhofs/ der Fußgängerzone.
- Aktivierung und Aufwertung der zentralen öffentlichen Räume.
- Funktionale Stärkung und Aufwertung der Innenstadt zum zentralen Einkaufs-, Dienstleistungs-, Wirtschafts- und Kulturstandort des Mittelzentrums Wesseling durch die Zusammenführung gestalterischer und umsetzungsorientierter Maßnahmen im öffentlichen Raum mit nicht-räumlichen Strategien der Innenstadttärkung in Kooperation mit Eigentümern, Einzelhändlern und sonstigen Schlüsselakteuren.
- Eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Hauptzentrums vor dem Hintergrund einer funktionalen Gliederung des Gesamtbereichs durch eine in die Zukunft gerichtete Schwerpunktsetzung.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt Wesseling 2007: Leitfaden :gesamtperspektive Wesseling. S. 33; Stadt Wesseling 2006: Städtebauliche Untersuchung zur Entwicklungsperspektive Innenstadt 2006. S. 7ff.; Stadt Wesseling 2007: Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling. S. 3.

5.2.4 Zwischenfazit zum Hauptzentrum Wesseling

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Wesseling stellt den Kern der innerstädtischen Nutzung dar. Aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung von rd. 800m und der starken Barrierewirkung der Bahntrasse und Konrad-Adenauer-Straße haben sich differenzierte Lagebereiche herausgebildet, die im Rahmen einer Steuerungsstrategie für Vergnügungsstätten Berücksichtigung finden. Zentral für die Weiterentwicklung des Hauptzentrums



sind die aktuellen Planungen zur Umgestaltung des öffentlichen Raums im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, so dass auch für den zukünftigen gestalterischen Anspruch der an das Hauptzentrum gelegt wird, eine angemessene Steuerungsstrategie gefunden werden muss (siehe Kapitel 6).

5.2.5 Sonstige Nahversorgungszentren und Entwicklungsbereiche in Wesseling

Ergänzend zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt sind im Masterplan Einzelhandel (2007) weitere zentrale Versorgungsbereiche als Nahversorgungszentren ausgewiesen. Diese dienen vorwiegend der Versorgung der umliegenden Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs und sollen diese Funktion auch zukünftig übernehmen (siehe Abbildung 18). Für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstättenansiedlungen ist auf die Nahversorgungsstandorte explizit einzugehen, da sie z.T. aufgrund der exponierten Lage und der vorhandenen publikumswirksamen Nutzung (z.B. Lebensmittelmärkte, Dienstleistungen usw.) attraktive Standorte für Vergnügungsstättenbetreiber, insbesondere von Wettbüros und Spielhallen, darstellen können. Aufgrund des strukturellen Wandels im Einzelhandel sind gerade die Nahversorgungszentren mit z.T. leerstehenden Ladenlokalen besonders anfällig für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten und damit einhergehenden Verdrängungseffekten.



Abbildung 18: Räumliche Abgrenzung der Nahversorgungszentren und des potenziellen Entwicklungsbereiches Nahversorgungszentrum Urfeld



Quelle: Wesseling 2007: Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling. S. 3

Für die Steuerung von Vergnügungsstättenansiedlungen und die Entwicklung einer für Wesseling zielgerichteten Ansiedlungsstrategie werden die Nahversorgungszentren im Folgenden anhand standardisierter Kriterien dargestellt und eine Abschätzung zur Gefährdung für (weitere) Vergnügungsstättenansiedlungen vorgenommen. Die Abschätzung basiert auf Grundlage der Standortanforderung der Betreiber (siehe Kapitel 3.2), der örtlichen Rahmenbedingungen und der planungsrechtlichen Ausgangssituation (s.u.).