

Federführender Bereich Stadtplanung			Beteiligte Bereiche			
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft</u> Bebauungsplan Nr. 1/129 „Ahrstraße“ hier: Aufstellungsbeschluss gem. §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum				
		4.10.2016				
Namenszeichen						
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 179/2016

Sachbearbeiter/in:

Datum:

4.10.2016

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1/129 „Ahrstraße“

hier: Aufstellungsbeschluss gem. §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/129 „Ahrstraße“ gemäß den §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten. Das Aufstellungsverfahren wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, einschließlich einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung.

Sachdarstellung:

1. Problem

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils Wesseling und umfasst den Bereich zwischen Mainstraße im Nordosten und Ahrstraße im Südwesten sowie Taunus- bzw. Eifelstraße im Nordwesten und Hardtstraße im Südosten. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,9 ha.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar, ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt deshalb derzeit nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/129 ist die konkrete Absicht der GAG Immobilien AG, die vorhandenen Mehrfamilienhäuser im Plangebiet zum Jahresende 2016 zu veräußern. Die Gebäude wurden zwischen Ende der 1930er Jahre / Anfang der 1950er Jahre von der „Union Rheinische Braunkohlen Kraftstoff AG“ („UK“, heute Shell Deutschland Oil GmbH) als Werkssiedlung errichtet. Seit 1976 ist die GAG Immobilien AG Eigentümerin der Siedlung. Mit ca. 150 Wohneinheiten ist das Quartier ein Wohnstandort, der maßgeblich zur Deckung des niedrigpreisigen Wohnungsbedarfs im Stadtteil Wesseling beiträgt. Mangels Sanierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen weisen die Gebäude einen überwiegend schlechten Erhaltungszustand auf und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen.

Die Eigentümerin hat seit Jahrzehnten kaum in den Wohnstandort Wesseling investiert. Als Kölner Unternehmen beschränkt die GAG Immobilien AG ihren Tätigkeitsschwerpunkt nunmehr auf das Kölner Stadtgebiet und wird ihre Bestände außerhalb der Stadt Köln mittelfristig aufgeben.

2. Lösung

Um innerhalb des Plangebietes eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu erreichen, sind Regelungen für die künftige Nutzung der vorhandenen Bausubstanz sowie für eine standortadäquate Nachverdichtung in Teilbereichen zu treffen, die auf die Sicherung des Wohnstandortes abzielen.

Bereits seit 2014 ist das Plangebiet Bestandteil des „Flächenpools NRW“. Dabei handelt es sich um ein vom Land NRW initiiertes Projekt, mit dem Kommunen bei der Revitalisierung innerstädtischer Standorte unterstützt werden. Im Vordergrund stehen dabei die Ermittlung von Eigentümerinteressen, die Erörterung von Nutzungsperspektiven sowie der Interessenausgleich zwischen den Kommunen und den Eigentümern. In diesem Zusammenhang sollen städtebauliche Konzepte für die künftige Nutzung des Wohnquartiers erarbeitet werden, welche die Ansprüche der Eigentümer, der Nutzer und der Stadt Wesseling zusammenführen. Ziel ist dabei die Schaffung einer gemischten Wohnlage, die einen angemessenen Anteil an bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt. Darüber hinaus soll durch die Ausweisung eines adäquaten Anteils an Einfamilienhäusern, etwa in Form von Reihenhäusern, die Eigentumbildung gefördert werden. Zur Einleitung eines städtebaulichen Diskussionsprozesses soll der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet „Ahrstraße“ gefasst werden.

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan Nr. 1/129 „Ahrstraße“ im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Die hierzu notwendigen formalen Voraussetzungen, wie z.B. die Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich sowie eine Größe der zulässigen Grundfläche innerhalb des Plangebietes von weniger als 20.000 m² sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Gesamtgröße des Baugebietes beträgt 28.940 m². Unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsflächen mit 2.540 m² sowie der gem. § 17 BauNVO maximalen Grundflächenzahl von 0,4 (d.h. ca. 26.400 m² maximal zulässige Grundfläche Wohnen) wird die Gesamtgröße der Grundfläche ca. 13.100 m² betragen. Auch die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da zum einen kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Zum anderen befindet sich im Plangebiet selbst und in dessen näherer Umgebung kein FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke eines solchen Gebietes erkennbar sind. Die Belange des Umweltschutzes werden auch im §13a-Verfahren als abwägungsrelevante Belange in die Planung eingestellt.

Mit der Durchführung des Planverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - wird auf eine Beschleunigung des Verfahrens abgezielt. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung u.a. auch den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB. Darüber hinaus kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden.

Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Vorhabens für die derzeitigen Bewohner des Quartiers, aber auch für den gesamten Stadtteil, empfiehlt die Verwaltung, nach Vorlage erster städtebaulicher Konzepte, eine Bürgerinformationsveranstaltung zur Vorstellung der Planungen durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1/129 „Ahrstraße“ bildet die formalrechtliche Voraussetzung für die Anwendung der Plansicherungsinstrumente §§ 14 ff BauGB. Zur Sicherung der planerischen Ziele der Stadt Wesseling kann, vor dem Hintergrund der anstehenden Veräußerung der Gebäude und der derzeit noch nicht absehbaren Entwicklungen, mit einer Veränderungssperre gem. §14 BauGB oder mit einer Zurückstellung gem. § 15 BauGB bewirkt werden, dass Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen oder sonstige wertsteigernde Maßnahmen, die den o.g. Planungszielen entgegenstehen, im Plangeltungsbereich unterbleiben.

3. Alternativen

Bei Nichtdurchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben innerhalb des Plangebietes nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB würde dadurch erschwert.

4. Finanzielle Auswirkungen

Das Bebauungsplanverfahren wird durch den Fachbereich 61 mit eigenem Personal bzw. durch einen potenziellen Investor durchgeführt. Ggf. wird, wie bei Bauleitplanverfahren üblich, die Erstellung von Gutachten durch externe Sachverständige erforderlich.

Anlage

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/129 „Ahrstraße“