

Federführender Bereich		Beteiligte Bereiche	
Stadtplanung		- 60 -	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz			
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)  Bebauungsplan Nr. 1/129 "Ahrstraße" hier: Vorstellung einer neuen Bebauungsvariante und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden			
Namenszeichen des federführenden Bereichs		Namenszeichen Beteiligte Bereiche	
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	- 60 -
		08.01.2018	
Namenszeichen			
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk			

# STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 7/2018

Sachbearbeiter/in: Svetlana Braun  
Datum: 08.01.2018

öffentlich

nichtöffentlich

## Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

## Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1/129 "Ahrstraße"

hier: Vorstellung einer neuen Bebauungsvariante und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

## Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz nimmt die vorliegende Variante (V 5) zur Kenntnis und beschließt auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## **Sachdarstellung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 22.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/129 „Ahrstraße“ beschlossen (VL 179/2016). Das Plangebiet umfasst den Bereich zwischen Mainstraße im Nordosten und Ahrstraße im Südwesten sowie Taunus- bzw. Eifelstraße im Nordwesten und Hardstraße im Südosten.

Das Quartier ist durch Geschosswohnungsbauten geprägt, die sich aufgrund fehlender Sanierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen in einem überwiegend schlechten Erhaltungszustand befinden und nicht mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen entsprechen. Gleichzeitig kommt dem Standort jedoch eine wichtige Funktion insbesondere im Hinblick auf die Deckung des niedrigpreisigen Wohnbedarfs im Stadtteil Wesseling-Mitte zu.

### **1. Problem**

Nach Veräußerung der Flächen durch die GAG Immobilien AG plant die derzeitige Eigentümerin eine Erneuerung bzw. Umgestaltung des Wohnstandorts. Die Planung sieht dabei die Schaffung eines gemischten Wohnquartiers vor, in dem neben Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern auch ein angemessener Anteil an Geschosswohnungsbauten vorgesehen ist. Neben der Bildung von Wohneigentum werden im Rahmen der Planungen auch Wohnungsangebote im preiswerten Segment Berücksichtigung finden.

Durch die Vista Reihenhäuser GmbH als Eigentümerin der Flächen wurden gemeinsam mit der Verwaltung verschiedene Baukonzepte erarbeitet und in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz am 19.09.2017 vorgestellt und erläutert (VL 174/2017).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat die vorliegenden Varianten V 3 und V 4 kontrovers diskutiert und daraufhin die Entscheidung über die Weiterführung des Verfahrens vertagt. Auf der Grundlage der in der damaligen Sitzung diskutierten Anregungen und Bedenken wurde unter der Moderation von Flächenpool NRW eine gemeinsam entwickelte und modifizierte Bauvariante (V 5) erarbeitet, die als städtebauliche Planungsgrundlage für das Bauverfahren Nr. 1/129 „Ahrstraße“ vorgeschlagen wird. Eine kurze Beschreibung der Variante (V 5) mit der Darstellung der wichtigsten Daten ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. In der Anlage wurden außerdem die Diskussion und Entscheidung zu den bisherigen Varianten V 3 und 4 wiedergegeben.

### **2. Lösung**

Die vorliegende Variante (V 5) soll als Grundlage für die Weiterführung des Bauverfahrens Nr. 1/129 „Ahrstraße“ verwendet werden. Als nächster Verfahrensschritt sollen die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Die interessierte Öffentlichkeit soll im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung über die Planung informiert werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der angemessenen Abstände des Betriebsbereiches der Firma Evonik ist gemäß der BauGB-Novelle 2017 eine Weiterführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ausgeschlossen. Aus Gründen der Rechtssicherheit erfolgt deshalb die Durchführung des Planverfahrens im Regelverfahren.

### **3. Alternativen**

Keine

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie für die Erstellung erforderlicher Gutachten werden durch den Projektentwickler getragen.

## **Anlagen:**

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/129 „Ahrstraße“
- Erläuterungstext vom 04.01.2018 (Flächenpool NRW)