



Flächennutzungsplan 2040 (Vorentwurf)

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

STECKBRIEFE NEUE SIEDLUNGSFLÄCHEN (STÄDTEBAULICHE STANDORTUNTERSUCHUNG)

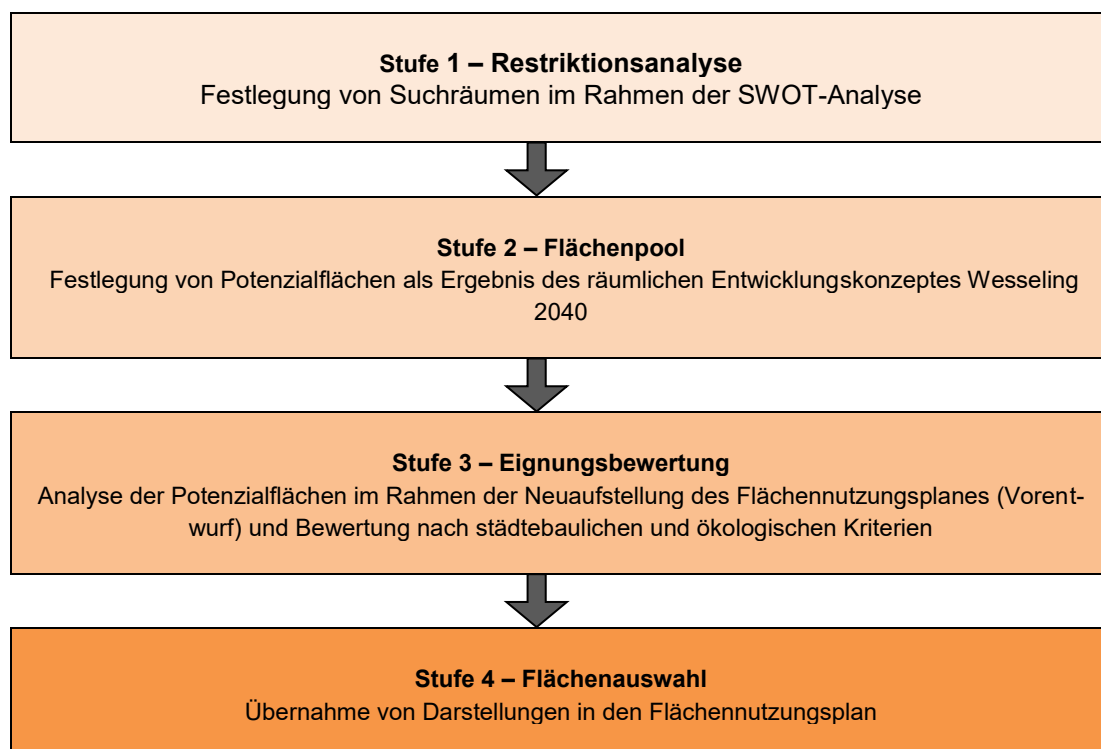
Erstellt durch die Stadt Wesseling,
Amt für Stadtentwicklung

Stand: Dezember 2023

ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN STANDORTBEWERTUNG

Die in dieser Anlage zusammengefasste Standortübersicht umfasst solche Flächen, die im Rahmen der Alternativenprüfung nicht in den ersten Stufen verworfen wurden und aus dem Flächenpool (Stufe 2) in die Eignungsbewertung (Stufe 3) übernommen wurden. Die Steckbriefe dokumentieren damit die Ergebnisse der städtebaulichen Eignungsbewertung und werden im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben.

Abbildung: Alternativenprüfung (eigene Darstellung)



Um die Potenzialflächen wiederzuerkennen, wurden diese mit einer Beschriftung nach folgendem Schema versehen: der erste Buchstabe steht für die geplante Nutzung, die erste Ziffer wurde für den jeweiligen Ortsteil vergeben und die zweite Ziffer stellt eine fortlaufende Nummerierung dar, die einer konkreten Fläche zugeordnet wurde. Aufgrund unterschiedlicher Ursachen (beispielsweise wurden Flächen während der Planaufstellung wieder verworfen, zwischenzeitlich wurde Planungsrecht geschaffen, etc.) besitzen die Potenzialflächen keine durchgehende Nummerierung mehr und dokumentieren damit den Prozess der Flächenauswahl.

Abbildung: Prinzip der Flächennummerierung

W	Wohnbaufläche	-1	Mitte	.1	} fortlaufende Nummerierung
M	Gemischte Baufläche	-2	Keldenich	.2	
G	Gewerbliche Baufläche	-3	Berzdorf	.3	
S	Sonderbaufläche	-4	Urfeld	.4	
SO	Sondergebiet				

Die Kriterien zur städtebaulichen Bewertung der **Potenzialflächen Wohnen** (einschließlich Gemischter Bauflächen) basieren auf einer eigenen Festlegung von Bewertungskriterien, die im Folgenden dargestellt sind.

Kriterium	gut geeignet	geeignet	bedingt geeignet	ungeeignet
Lage im Siedlungsgefüge				
Darstellung im Regionalplan	ASB	angrenzend ASB	Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich	Regionaler Grünzug, sonstige Schutzgebiete
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht Umgebungsnutzung	Planung entspricht teilweise der Umgebungsnutzung; Arrondierung Siedlungsrand	verträgliche Umgebungsnutzung; Verfestigung Splittersiedlung	Konflikte mit der Umgebungsnutzung; periphere Lage
Innenentwicklung	Wiedernutzung / Umnutzung innerhalb des Siedlungsbereichs	angrenzend an Siedlungsbereich / Siedlungsrandlage; zentrumsnah	angrenzend an Siedlungsbereich / Siedlungsrandlage; zentrumsfern	vollständig außerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	< 300m	300 bis 800m	800m bis 2.000m	> 2.000m
Immissionsschutz				
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	außerhalb des Anwendungsbereichs der Seveso-III-Richtlinie	innerhalb des äußeren Planungsbereichs A bzw. B	innerhalb des mittleren Planungsbereichs	innerhalb des inneren Planungsbereichs / Nichteranrückungslinie
Gewerbe*	>700	400m – 700m	<400m	-
Sportstätten**	>200m	100m – 200m	<100m	-
Autobahn*	>1.300m	800m – 1.300m	<800m	-
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)*	> 450m	200m – 450m	< 200m	-
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung				
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen***	< 500m	500m – 700m	700 – 1.200m	>1.200m
Nähe zu Kindertageseinrichtungen**	< 300m	300m – 600m	600m – 1.200m	> 1.200m
Nähe zu Grundschulen	< 500m	500m – 1.000m	1.000m – 1.500m	> 1.500m
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 350-	350m – 500m	500m – 750m	> 750m
Verkehr				
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	-	nicht gegeben	-
ÖPNV-Anbindung:	<300m	300m bis 600m	600m – 1.000m	>1.000m
SPNV-Anbindung	<750m	750m – 1.500m	1.500m – 2.000m	>2.000m
technische Infrastruktur				
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren			
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren			

*Orientierungswerte nach DIN 18005-1 (bei freier Schallausbreitung)

**Zahlenwerte basieren auf allgemeinen Erfahrungswerten (fußläufige Erreichbarkeit: 200m: 6 Minuten; 300m: 10 Minuten 750m: 20 Minuten Fußweg)

***Lebensmittelmärkte über 400m² (siehe „Masterplan Einzelhandel“)

Die einzelnen Kriterien können auch bei insgesamt mit „gut“ oder „bedingt geeignet“ bewerteten Potenzialflächen, einzelne oder mehrere schlechtere Bewertungen bekommen. Für die Darstellung relevant ist das Gesamturteil. Hier sei auf das Abwägungsgebot gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch verwiesen.



Gut geeignet

prioritär zu entwickeln, Neudarstellung oder Beibehaltung der Darstellung im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche) oder als gewerbliche Baufläche



geeignet

bei weiterem Bedarf zu entwickeln, Neudarstellung oder Beibehaltung der Darstellung im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche) oder als gewerbliche Baufläche



bedingt geeignet

Kritische Prüfung im nachfolgenden Verfahren, wenn die Datenlage beispielsweise nicht ausreichend bzw. unsicher ist oder eine Prüfung im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren erforderlich ist (abgeschichtetes Verfahren)



ungeeignet

Entwicklung nicht empfehlenswert, keine Darstellung beziehungsweise Rücknahme der Darstellung im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche

In den Flächensteckbriefen werden folgende Flächenkategorien **untersucht**

- Neudarstellungen von Wohnbauflächen / Gemischten Bauflächen und
- Nicht in Anspruch genommene Reserveflächen (FNP-Reserven).

Nicht untersucht aber aufgeführt werden

- Anpassungen an die Bestandsnutzung und
- Flächen im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen (§ 30 BauGB-Reserven), da für diese Flächen eine Bewertung in Form von Steckbriefen nicht erforderlich ist, da sie bereits bebaut sind oder Planungsrecht besteht.

W-1.2 Liebigstraße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	2,1 ha
Aktuelle Nutzung	Brache
Umgebung	Wohnen, Gewerbe

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB / GIB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	-



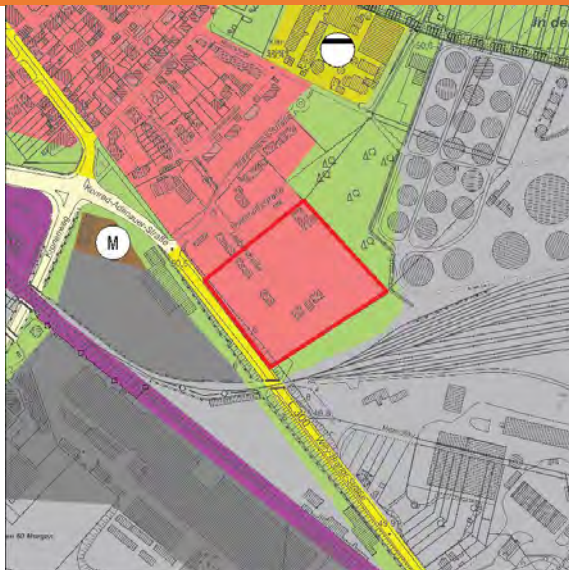
Beschreibung

Die ehemalige Werksiedlung der Shell an der Liebigstraße wurde aufgrund der Nähe zum unmittelbar angrenzenden Werksgelände der Shell bereits abgerissen (Lage innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände). Die Fläche ist durch einen parkähnlichen Charakter mit solitärem Altbaubestand geprägt.

Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-1.2 Liebigstraße

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB / GIB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Lage zwischen Industrie- und Wohngebiet	
Innenentwicklung	Siedlungsrandlage, zentrumsnah	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	< 300 m (Rheinufer, Lido)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	Innerer Planungsbereich	
Gewerbe	< 400 m	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	300 – 800 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	< 200 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	500 – 700 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	300 – 600 m	
Nähe zu Grundschulen	1.000 – 1.500 m	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	500 – 750 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	
ÖPNV-Anbindung	300 – 600 m	
SPNV-Anbindung	750 – 1.500 m	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Aufgrund der Lage innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände und der Immissionsvorbelastung künftig keine Wohnbauflächenentwicklung. Es wird vorgeschlagen die Fläche einer freiraumbezogenen Nutzung zuzuführen, um den Abstand zwischen Industriegebiet und Wohnbebauung zu sichern und das Werksge- lände der Shell optisch einzugrünen.	
Vorgeschlagener Dichtewert	-	
Geschätzte Wohneinheiten	-	
Entwicklungsvorschlag	Fläche für Wald	

W-1.5 Römerstraße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	0,3 ha
Aktuelle Nutzung	Brache
Umgebung	Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	-



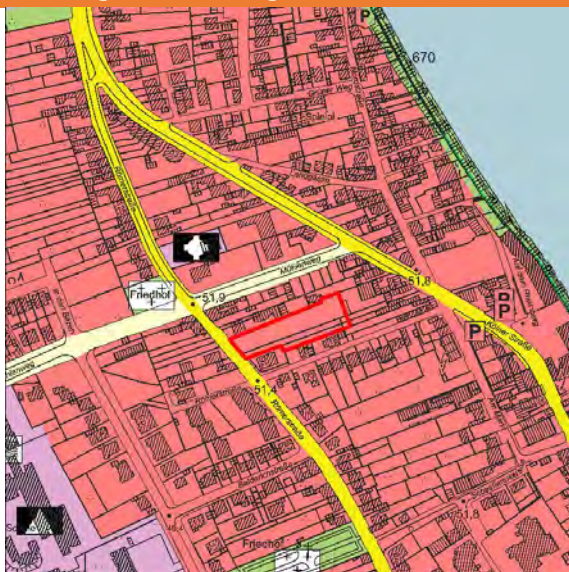
Beschreibung

Die Fläche umfasst den rückwärtigen Freiraumbereich des Straßengevierts zwischen Kölner Straße, Mühlengasse, Römerweg und Mühlenweg. Die Fläche stellt sich als Brachfläche dar und ist fast vollständig von bestehender Wohnbebauung umgeben.

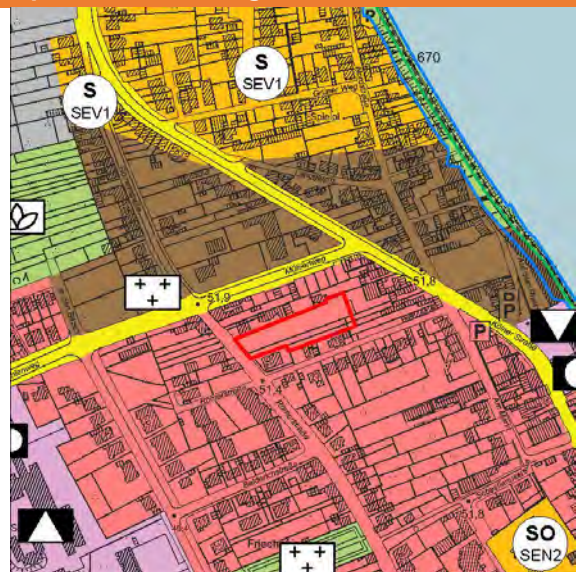
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-1.5 Römerstraße

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Wohngebiet	
Innenentwicklung	Nachverdichtung innerhalb des Siedlungs- bereichs	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	< 300 m (Rheinufer / Rheinpark)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	Äußerer Planungsbereich A	
Gewerbe	< 400 m	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	ca. 1.000 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	ca. 350 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	ca. 550 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	< 300 m	
Nähe zu Grundschulen	1.000 – 1.500 m	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	600 m (Rheinpark)	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	200 m (Gartenstraße)	
SPNV-Anbindung	550 m (Mitte)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Aufgrund der Nähe zur Innenstadt und zum Rhein sowie der guten Verkehrsanbindung für eine Wohnbebauung geeignet.	
Vorgeschlagener Dichtewert	40 WE / ha	
Geschätzte Wohneinheiten	12	
Geplante Darstellung	Wohnbaufläche	

W-1.9 Ulmenstraße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	2,8 ha
Aktuelle Nutzung	Kleingartenanlage, Spielplatz
Umgebung	Wohnen, Bahnflächen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	-



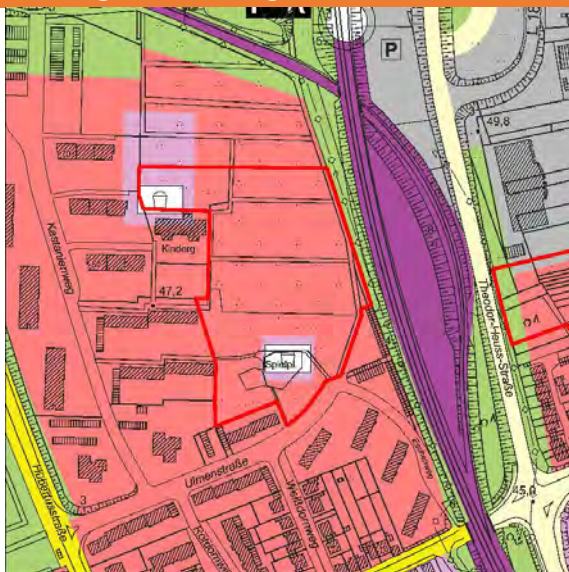
Anmerkungen

Die Fläche liegt am nördlichen Rand von Wesseling Mitte und wird aktuell als Kleingartenanlage und als Spielplatz genutzt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung.

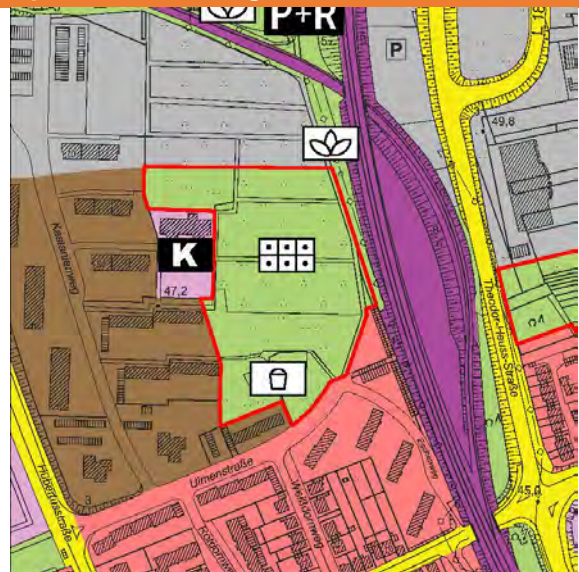
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-1.9 Ulmenstraße

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Lage zwischen Bahnanlage und Wohnsiedlung	
Innenentwicklung	Angrenzend an Siedlungsrand, zentrumsnah	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	< 850 m (Freizeitgelände Entenfang)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	Mittlerer Planungsbereich	
Gewerbe	< 400 m	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	< 800 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	ca. 250 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	ca. 700 m (Innenstadt)	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	< 300 m	
Nähe zu Grundschulen	< 500 m (Schulcampus)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	Vor Ort: Spielplatz Ulmenstraße	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	< 300 m (Wesseling Schulzentrum)	
SPNV-Anbindung	300 m (Wesseling-Nord)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Aufgrund der Nähe zu den im Norden des Stadtgebietes gelegenen Störfallbetriebsbereichen soll keine weitere Entwicklung schutzbedürftiger Nutzungen erfolgen. Die bestehende freiraumbezogene Nutzung als Kleingartenanlage und Spielplatz für die benachbarte Wohnsiedlung soll gesichert werden.	
Vorgeschlagener Dichtewert	-	
Geschätzte Wohneinheiten	-	
Entwicklungsvorschlag	Grünfläche / Zweckbestimmung: Kleingartenanlage, Spielplatz	

W-1.10 Ruttmanns Wiese

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	0,4 ha
Aktuelle Nutzung	Rheinpark
Umgebung	Wohnen, zentrale Fußgängerzone, Rheinufer

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	-



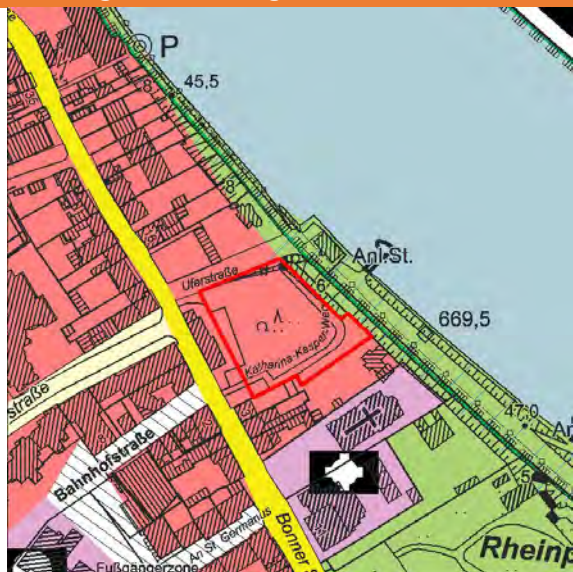
Beschreibung

Die zentral gelegene Grünfläche bildet den Übergang von der Fußgängerzone der Wesselingener Innenstadt zum Rheinufer. Die Freifläche wurde im Rahmen der Regionale 2010 mit Städtebaufördermitteln aufwendig neugestaltet. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung.

Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-1.10 Ruttmans Wiese

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Umgebung ist durch Wohn- und Geschäftsnutzungen sowie die Lage am Rhein geprägt	
Innenentwicklung	Innerhalb des Siedlungszusammenhangs	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	Unmittelbar am Rheinpark	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	Äußerer Planungsbereich A	
Gewerbe	> 700 m	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	Ca. 1.100 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	ca. 400 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	< 500 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	< 300 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 600 m (Schulcampus)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	unmittelbar am Rheinpark	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	< 300 m (Pontivystraße)	
SPNV-Anbindung	300 m (Mitte)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Obwohl die Fläche aufgrund Ihrer Lage und siedlungsstrukturellen Einbindung grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet ist, wird zur Sicherung des vorhandenen hochwertigen Freiraums, die Rücknahme der bisherigen Wohnbauflächendarstellung empfohlen.	
Vorgeschlagener Dichtewert	-	
Geschätzte Wohneinheiten	-	
Entwicklungsvorschlag	Grünfläche / Zweckbestimmung: Parkanlage	

W-1.11 In den Bitzen

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	1,7 ha
Aktuelle Nutzung	Brache, Gartenland
Umgebung	Wohnen, Gewerbe, Verkehrsfläche

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	1/137 in Aufstellung



Beschreibung

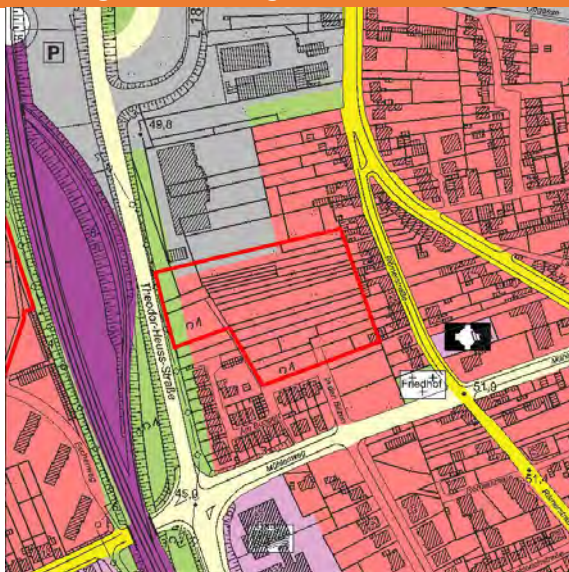
Die Fläche liegt im nördlichen Innenstadtbereich und grenzt unmittelbar südlich an das Autohaus Bauer. Die Fläche wird durch die benachbarte Wohnbebauung teilweise als Gartenland genutzt, teilweise liegen die Flächen brach.

Die Fläche liegt weiterhin im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 1/137 „Nördliche Kölner Straße“, der im Parallelverfahren zu der in Aufstellung befindlichen 75. FNP-Änderung erarbeitet wird.

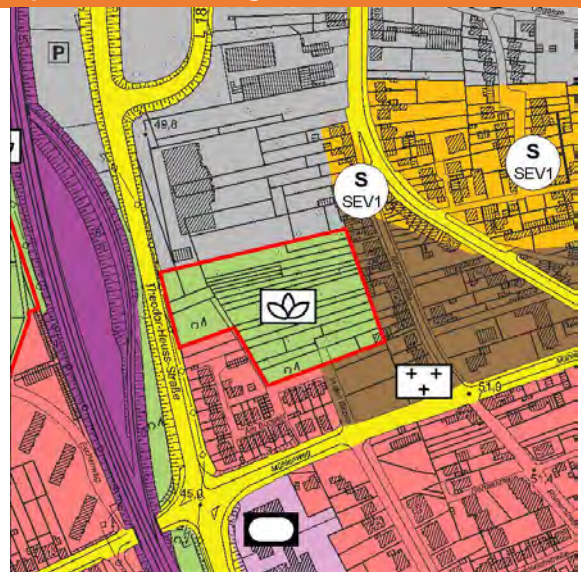
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-1.11 In den Bitzen

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Umgebungsnutzung ist durch Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen geprägt	
Innenentwicklung	Siedlungsrandlage, zentrumsnah	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	< 300 m (Rheinufer)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	Innerer Planungsbereich	
Gewerbe	< 400 m	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	ca. 700 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	< 200 m (unmittelbar an L300)	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	< 600 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	ca. 400 m	
Nähe zu Grundschulen	< 500 m (Schulcampus)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	> 750 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	
ÖPNV-Anbindung	< 300 m (Gartenstraße)	
SPNV-Anbindung	ca. 400 m (Wesseling-Nord)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Aufgrund der Nähe zu den im Norden des Stadtgebietes gelegenen Störfallbetriebsbereichen soll künftig keine Wohnbauflächenentwicklung erfolgen. Eine gewerbliche Nutzung kommt aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur, der bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld, sowie der hohen ökologischen Wertigkeit und der fehlenden Erschließung ebenfalls nicht in Betracht. Es wird deshalb die Sicherung als innerstädtische Grünfläche vorgeschlagen.	
Vorgeschlagener Dichtewert	-	
Geschätzte Wohneinheiten	-	
Entwicklungsvorschlag	Grünfläche / Zweckbestimmung: Naturnahe Grünfläche	

W-1.12 Bunsenstraße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	2,4 ha
Aktuelle Nutzung	Brache, Gartenland
Umgebung	Wohnen, Gewerbe, Verkehrsfläche

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	1/41 in Aufstellung



Beschreibung

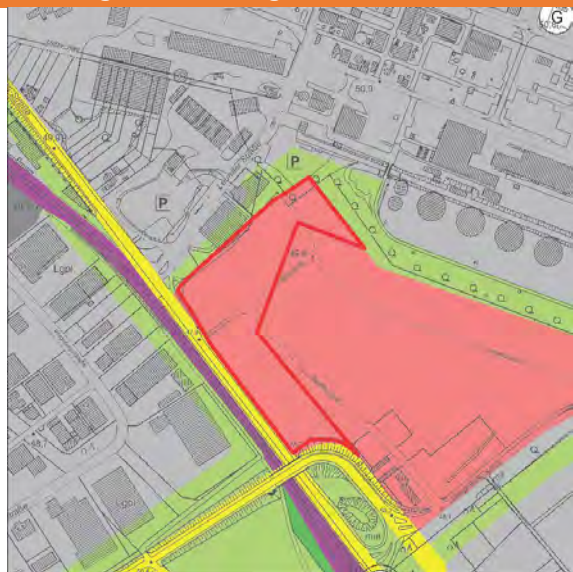
Die ehemalige Werksiedlung der Shell an der Bunsenstraße wurde aufgrund der Nähe zum unmittelbar angrenzenden Werksgelände der Shell bereits abgerissen (Lage innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände). Im Bereich der Fläche verläuft die oberirdische Verbindungsleitung vom „Tankfeld“ südlich der L300 zum Werksgelände der Shell.

Die Fläche liegt weiterhin im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 1/141 „Energie Campus Shell“, der hier Grünfläche festsetzt.

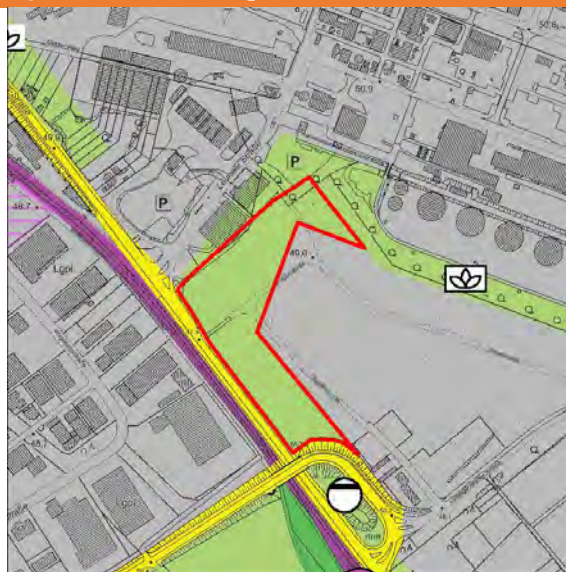
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-1.12 Bunsenstraße

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	GIB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Umgebungsnutzung ist durch Gewerbe und Industrieanlagen geprägt	
Innenentwicklung	Wiedernutzung einer ehemaligen Siedlungsfläche im Innenbereich	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	< ca. 1.000 m (Rheinufer)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	Innerer Planungsbereich	
Gewerbe	grenzt unmittelbar an das Shell-Werksgelände	
Sportstätten	ca. 900 m	
Autobahn	ca. 900 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	< 200 m (unmittelbar an L300)	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	> 1.200 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	ca. 700 m (Kita Lahnstraße)	
Nähe zu Grundschulen	< 1.200 m (Rheinschule)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	ca. 500 m (Spielplatz Moselstraße)	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	
ÖPNV-Anbindung	Ca. 700 m (Hunsrückstraße)	
SPNV-Anbindung	Unmittelbar an der Haltestelle Wesseling-Süd	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Aufgrund der Lage im Inneren Planungsbereich gem. StEK 2019 keine Entwicklung schutzbedürftiger Wohnnutzungen. Der Bereich ist Teil des aktuell von der Shell geplanten Energy-Campus und soll als Grünfläche das zentrale Campus-Areal von den benachbarten Industrieanlagen abschirmen.	
Vorgeschlagener Dichtewert	-	
Geschätzte Wohneinheiten	-	
Entwicklungsvorschlag	Grünfläche / Zweckbestimmung: Naturnahe Grünfläche	

W-2.2 Wiesenweg

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	0,3 ha
Aktuelle Nutzung	Gartenland
Umgebung	Wohnen, Gewerbe, Landschaftsraum

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	-



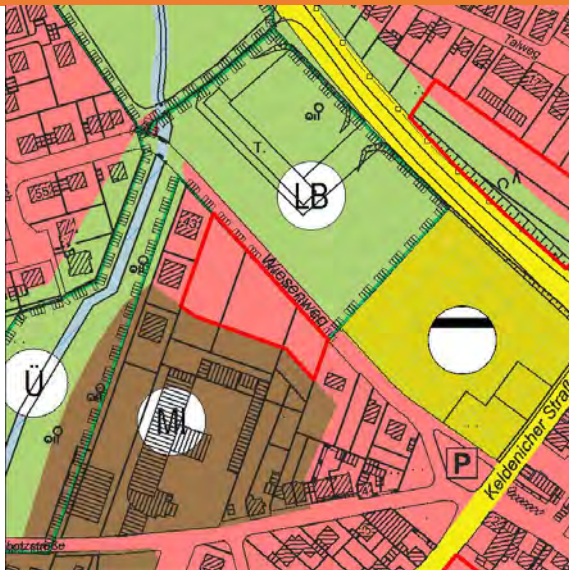
Beschreibung

Die Fläche liegt im rückwärtigen Bereich eines bestehenden Gewerbebetriebes und grenzt im Norden an einen Geschützten Landschaftsbestandteil. Die Fläche wird aktuell als Wiese genutzt und ist mit solitären Obstbäumen bestanden.

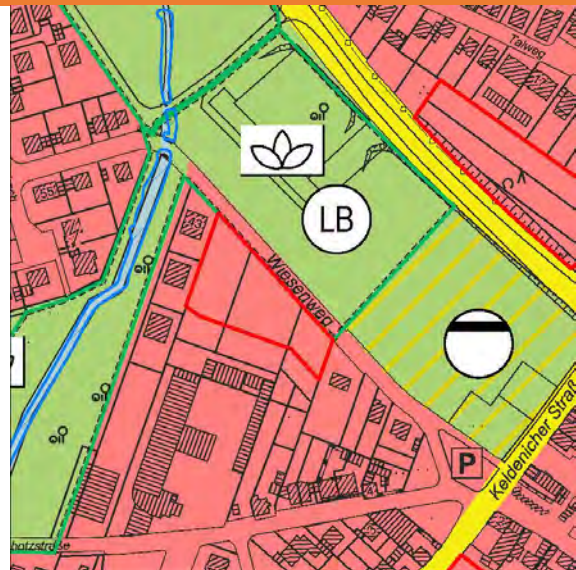
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-2.2 Wiesenweg

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Arrondierung Siedlungsrand, Wohn- und Gewerbenutzung im Umfeld	
Innenentwicklung	Angrenzend an Siedlungsbereich, unmittelbare Nähe zum Ortskern Keldenich	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	Unmittelbar am Naherholungsgebiet Entenfang / Thelens Wiese	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	Äußerer Planungsbereich B	
Gewerbe	grenzt unmittelbar an einen bestehenden Gewerbebetrieb	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	ca. 600 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	< 200 m (K31)	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	ca. 1.000 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	ca. 350 m (Fuchsweg)	
Nähe zu Grundschulen	< 500 m	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 300 m (Wichernstraße)	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	
ÖPNV-Anbindung	< 300 m (Klobbotzstraße)	
SPNV-Anbindung	ca. 1.500 m	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage und Anbindung grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet.	
Vorgeschlagener Dichtewert	20 WE/ha	
Geschätzte Wohneinheiten	6	
Entwicklungsvorschlag	Wohnbaufläche	

W-2.3 Talweg

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	0,5 ha
Aktuelle Nutzung	Sukzessionsfläche
Umgebung	Wohnen, Verkehrsfläche

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	2/54a-1.Änd. (Teilfl.)



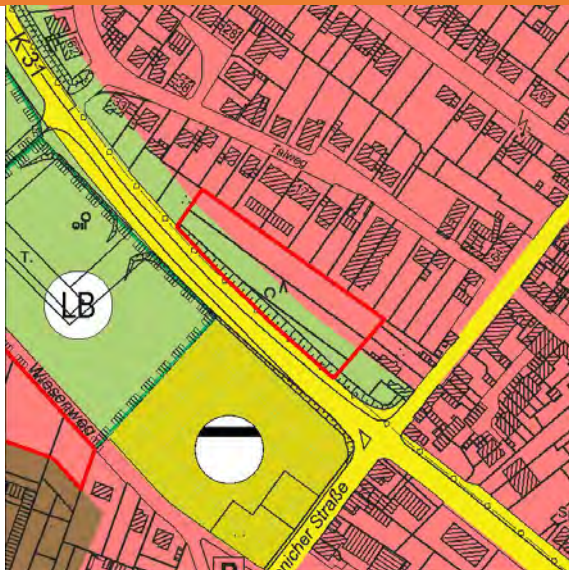
Beschreibung

Die Fläche liegt zwischen der Wohnbebauung entlang des Talweges und der Rodenkirchner Straße und stellt sich als Sukzessionsfläche dar. Mit dem Bebauungsplan 2/54a-1.Änderung wurde die ursprüngliche Festsetzung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage aufgehoben.

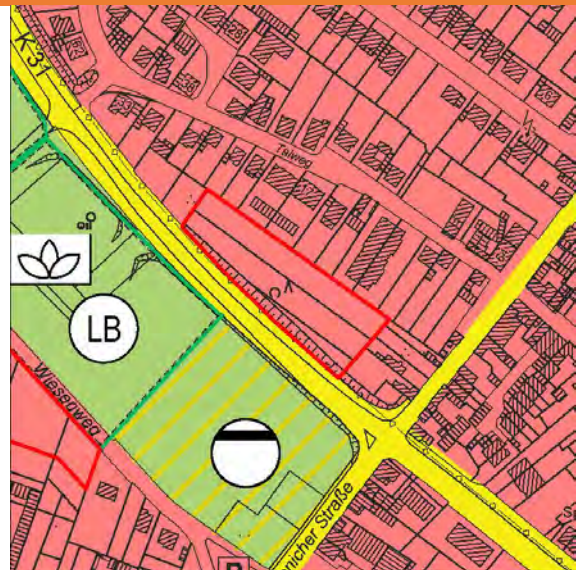
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-2.3 Talweg

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Arrondierung Siedlungsrand, Umfeld ist durch Wohnnutzung geprägt	
Innenentwicklung	Angrenzend an Siedlungsbereich, unmittelbare Nähe zum Ortskern Keldenich	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	Unmittelbar am Naherholungsgebiet Entenfang / Thelens Wiese	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	Äußerer Planungsbereich B	
Gewerbe	ca. 200m (Klobbotzstraße)	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	ca. 550 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	< 200 m (K31)	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	ca. 1.000 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	ca. 350 m (Im Stockental)	
Nähe zu Grundschulen	< 500 m	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	ca. 450 m (Wichernstraße)	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	Gegeben	
ÖPNV-Anbindung	< 300 m (Klobbotzstraße)	
SPNV-Anbindung	ca. 1.250 m	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Die Fläche ist aufgrund ihrer siedlungsstrukturellen Einbindung grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet. Grundsätzlich zu klären ist die Erschließung und der Schutz vor Verkehrslärm.	
Vorgeschlagener Dichtewert	40 WE/ha	
Geschätzte Wohneinheiten	20	
Entwicklungsvorschlag	Wohnbaufläche	

W-2.5 Friedhofsweg

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	0,9 ha
Aktuelle Nutzung	Haugärten, Wiese
Umgebung	Wohnnutzung

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	-



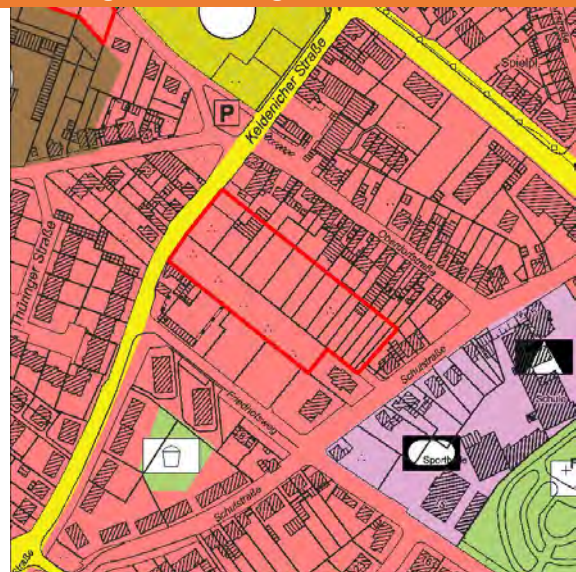
Beschreibung

Die Fläche liegt zentral im Ortsteil Keldenich und umfasst die rückwärtigen Grundstücksteile der Wohnbebauung an der Oberdorfstraße sowie eine benachbarte Wiesenfläche. Unmittelbar südlich schließt sich der Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern an.

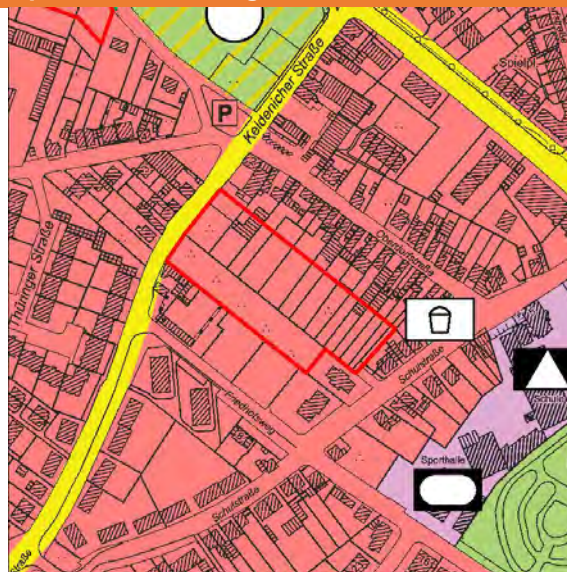
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-2.5 Friedhofsweg

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Umfeld ist durch Wohnnutzung geprägt	
Innenentwicklung	Nachverdichtung im Innenbereich	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	Naherholungsgebiet Entenfang und Thelens Wiese in ca. 200 m	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	außerhalb Anwendungsbereich d. Seveso-III-RL	
Gewerbe	ca. 200m (Klobbotzstraße)	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	ca. 800 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	Unmittelbar an der Sechtemer Straße	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	ca. 800 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	ca. 250 m (Fuchsweg)	
Nähe zu Grundschulen	< 500 m	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	ca. 100 m (Schulstraße)	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	Gegeben	
ÖPNV-Anbindung	< 300 m (Klobbotzstraße)	
SPNV-Anbindung	ca. 1.500 m (Mitte)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsgefüge, der Verkehrsanbindung und der bestehenden Infrastruktur im Umfeld ist die Fläche grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet.	
Vorgeschlagener Dichtewert	30 WE/ha	
Geschätzte Wohneinheiten	27	
Entwicklungsvorschlag	Wohnbaufläche	

W-2.6 An der Elsmar

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	2,2 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Umgebung	Wohnnutzung

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	-



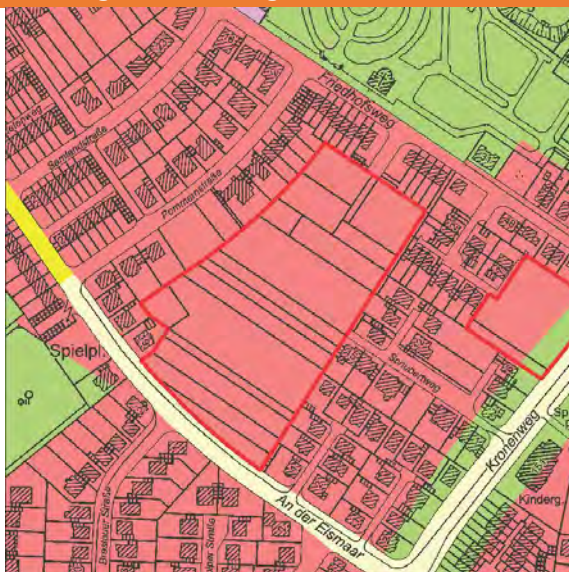
Beschreibung

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche liegt zentral im Ortsteil Keldenich und ist von bestehender Wohnbebauung umgeben. Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur konnte die Fläche bisher nicht für eine bauliche Entwicklung aktiviert werden.

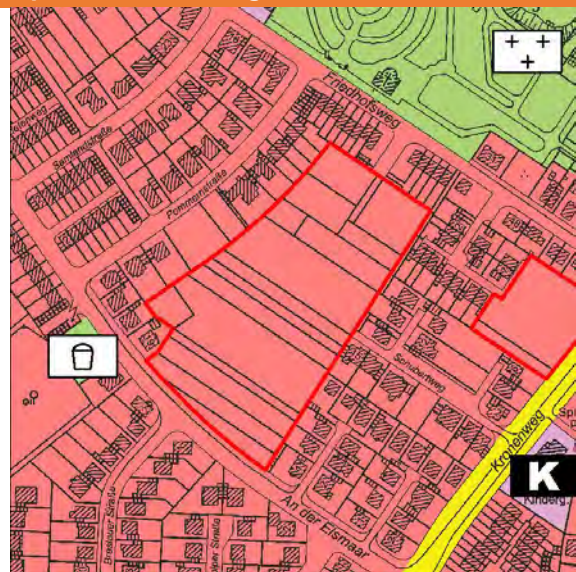
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-2.6 An der Elsmaar

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Umfeld ist durch Wohnnutzung geprägt	
Innenentwicklung	Nachverdichtung im Innenbereich	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	ca. 600 m (Landschaftspark Eichholz)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	außerhalb Anwendungsbereich d. Seveso-III-RL	
Gewerbe	> 700 m	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	ca. 900 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	300 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	ca. 500 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	ca. 200 m (Kronenweg)	
Nähe zu Grundschulen	< 500 m	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 350 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	Nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 300 m (Schulstraße)	
SPNV-Anbindung	ca. 1.700 m (Mitte)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Die Fläche ist aufgrund der städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Einbindung grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet.	
Vorgeschlagener Dichtewert	30 WE/ha	
Geschätzte Wohneinheiten	66	
Entwicklungsvorschlag	Wohnbaufläche	

W-2.7 Wagnerweg

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	0,4 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Umgebung	Wohnnutzung

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	-



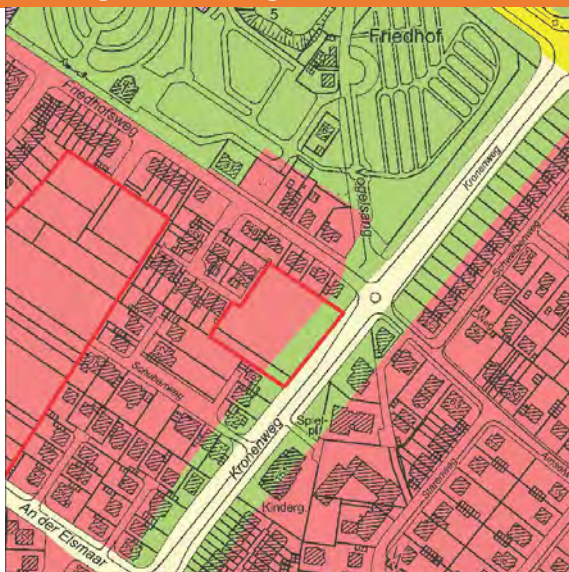
Beschreibung

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche liegt zentral im Ortsteil Keldenich und ist von bestehender Wohnbebauung umgeben. Aufgrund entgegenstehender Eigentümerinteressen konnte die Fläche bisher nicht für eine bauliche Entwicklung aktiviert werden.

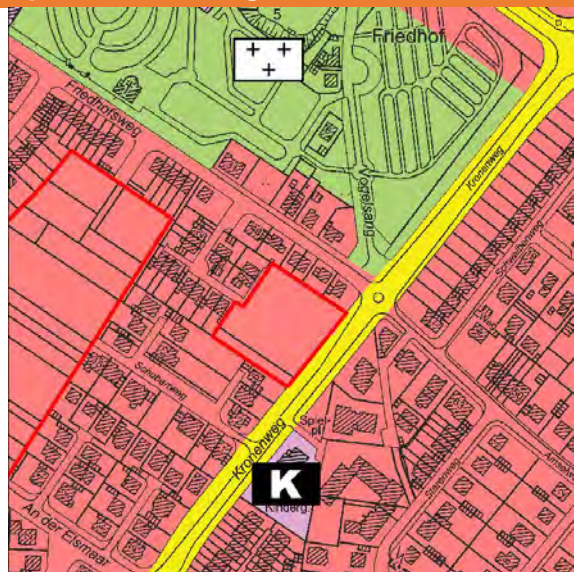
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-2.7 Wagnerweg

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Umfeld ist durch Wohnnutzung geprägt	
Innenentwicklung	Nachverdichtung im Innenbereich	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	ca. 550 m (Landschaftspark Eichholz)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	außerhalb Anwendungsbereich d. Seveso-III-RL	
Gewerbe	> 700 m	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	ca. 800 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	250 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	ca. 400 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	ca. 100 m (Kronenweg)	
Nähe zu Grundschulen	< 500 m	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 350 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	Nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 300 m (Vogelsang)	
SPNV-Anbindung	ca. 1.700 m (Mitte)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Die Fläche ist aufgrund der städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Einbindung grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet.	
Vorgeschlagener Dichtewert	30 WE/ha	
Geschätzte Wohneinheiten	12	
Entwicklungsvorschlag	Wohnbaufläche	

W-2.9 Klobbotzstraße

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	4,9 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Umgebung	Wohnnutzung, Landschaftsraum

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	LSG
Flächennutzungsplan	Grünfläche
Bebauungsplan	-



Beschreibung

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche liegt am westlichen Siedlungsrand von Keldenich und wird südlich und östlich von bestehender Wohnbebauung umschlossen. Nordöstlich grenzt das Gebiet an das Naherholungsgebiet Entenfang.

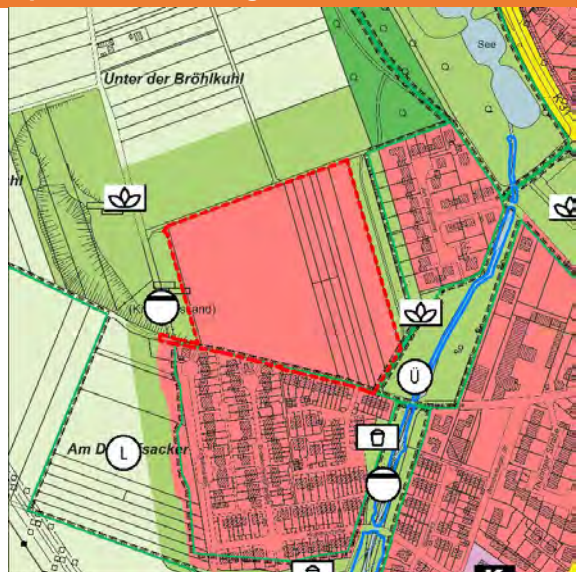
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-2.9 Klobbotzstraße

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Umfeld ist durch Wohnnutzung geprägt	
Innenentwicklung	Siedlungsrandlage, zentrumsfern	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	Unmittelbar am Naherholungsgebiet Entenfang	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	Äußerer Planungsbereich B	
Gewerbe	100 m (Gewerbebetrieb Klobbotzstraße)	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	ca. 850 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	300 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	ca. 1.000 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	< 300 m (Fuchsweg)	
Nähe zu Grundschulen	< 550 m	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 350 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	Nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 400 m (Klobbotzstraße)	
SPNV-Anbindung	ca. 1.600 m (Mitte)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Die Fläche stellt eine sinnvolle Arrondierung des westlichen Siedlungsrandes von Keldenich dar. Aufgrund der Lage am Naherholungsgebiet Entenfang ist die Fläche grundsätzlich für die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes geeignet.	
Vorgeschlagener Dichtewert	30 WE/ha	
Geschätzte Wohneinheiten	147	
Entwicklungsvorschlag	Wohnbaufläche	

W-2.10 Brandenburger Straße

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	2,5 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen, Gewerbe
Umgebung	Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Mischgebiete (MI)
Bebauungsplan	2/23 (tw.)



Beschreibung

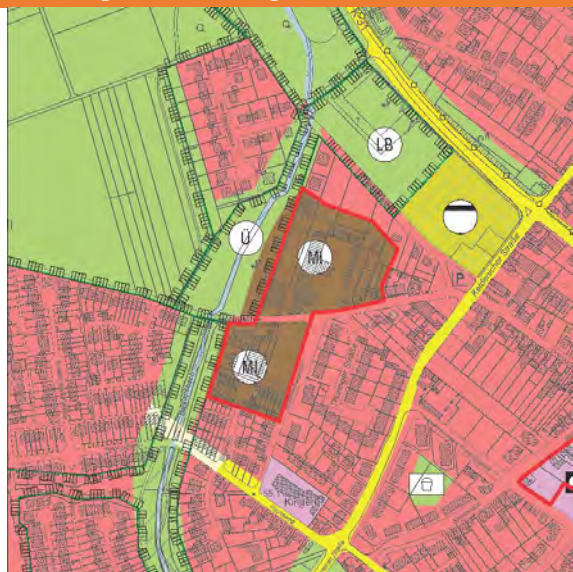
Die Fläche wird aktuell durch mehrere Gewerbe- und Handwerksbetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung geprägt. Aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten für die Betriebe sowie einer Vielzahl schutzbedürftiger Nutzungen im Umfeld, wird langfristig eine Verlagerung der gewerblichen Nutzung angestrebt. Hierfür stellt die Stadt Wesseling an geeigneten Standorten attraktive Gewerbeflächen zur Verfügung.

Das südlich der Klobbotzstraße gelegene Areal liegt im Geltungsbereich des BP 2/23 der hier Mischgebiet festsetzt (MI). Mit der Umnützung der Fläche ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

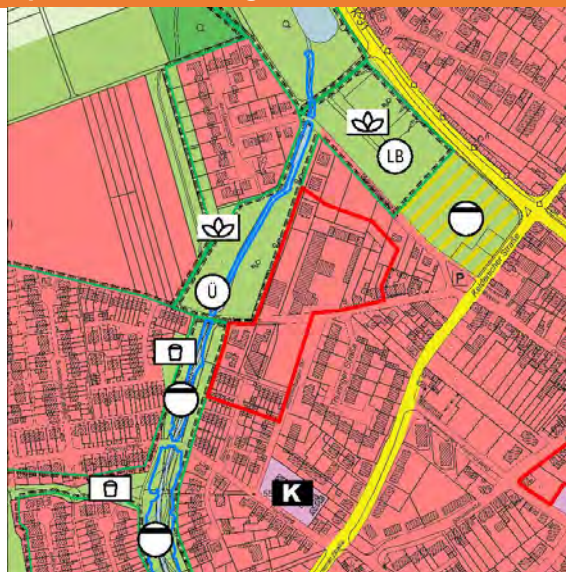
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-2.10 Brandenburger Straße

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht Umgebungsnutzung	
Innenentwicklung	Umnutzung innerhalb des Siedlungszusammenhangs	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	unmittelbar am Naherholungsgebiet Entenfang	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	Äußerer Planungsbereich B / außerhalb des Anwendungsbereichs der Seveso-III-Richtlinie	
Gewerbe	> 700 m (nach Verlagerung der bestehenden gewerblichen Nutzung)	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	ca. 900 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	ca. 200 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	Ca. 1.000 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	< 300 m (Fuchsweg)	
Nähe zu Grundschulen	ca. 400 m	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 350 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 200 m (Klobbotzstraße)	
SPNV-Anbindung	ca. 1.500 m (Mitte)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Aufgrund der attraktiven Lage am Landschaftsraum und der Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge, ist die Fläche grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet.	
Vorgeschlagener Dichtewert	40 WE/ha (0,8 ha Baulückenpotenzial)	
Geschätzte Wohneinheiten	32	
Entwicklungsvorschlag	Wohnbaufläche	

W-2.11 Friedhof Keldenich

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	0,6 ha
Aktuelle Nutzung	Grünfläche
Umgebung	Wohnen, Friedhof, Seniorenwohnheim

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Grünfläche (Friedhof)
Bebauungsplan	2/20



Beschreibung

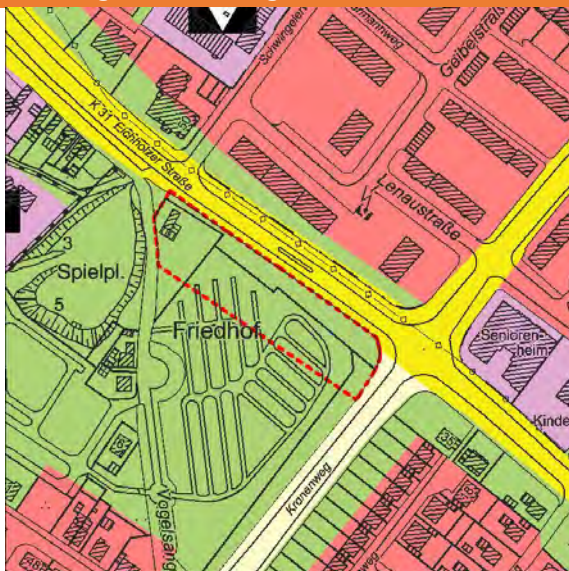
Die ehemalige Friedhofserweiterungsfläche liegt zentral im Ortsteil Keldenich an der Kreuzung Eichholzer Straße/Kronenweg. Aufgrund einer veränderten Bestattungskultur wird nicht mehr die gesamte Friedhofsfläche benötigt, so dass – auch um den Pflegeaufwand zu reduzieren – ein Teilbereich einer anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2/20, der hier Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festsetzt. Voraussetzung für die Entwicklung einer Wohnbaufläche ist die Änderung des Bebauungsplanes.

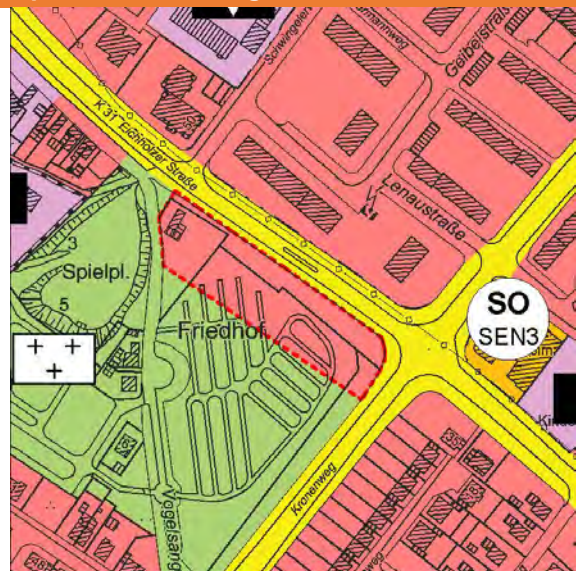
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-2.11 Friedhof Keldenich

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Das Umfeld ist durch Wohnnutzung, Gemeinbedarfseinrichtungen und den Friedhof geprägt	
Innenentwicklung	Umnutzung einer Freifläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	ca. 700 m (Landschaftspark Eichholz)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	außerhalb des Anwendungsbereichs der Seveso-III-Richtlinie	
Gewerbe	> 700 m	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	ca. 550 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	unmittelbar an der K31	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	ca. 350 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	< 300 m (Alfterstraße)	
Nähe zu Grundschulen	< 500 m	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 350 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 50 m (Vogelsang)	
SPNV-Anbindung	ca. 1.500 m (Mitte)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Die Fläche ist aufgrund ihrer zentralen Lage und siedlungsstrukturellen Einbindung grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet.	
Vorgeschlagener Dichtewert	30 WE/ha	
Geschätzte Wohneinheiten	18	
Entwicklungsvorschlag	Wohnbaufläche	

W-2.12 Maarhof

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	8,5 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Umgebung	Wohnen, Landschaftsraum

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Grünfläche (Friedhof)
Bebauungsplan	-



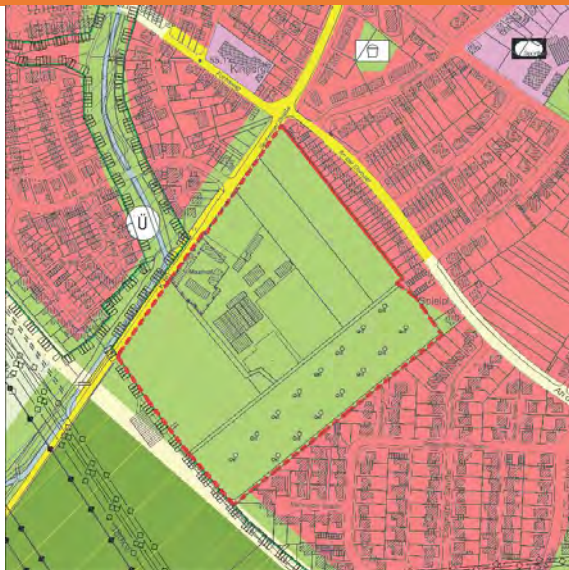
Beschreibung

Der Maarhof und die landwirtschaftlich genutzte Fläche werden an drei Seiten von der Ortslage Keldenich umschlossen. Lediglich nach Südwesten grenzt das Gelände an den freien Landschaftsraum.

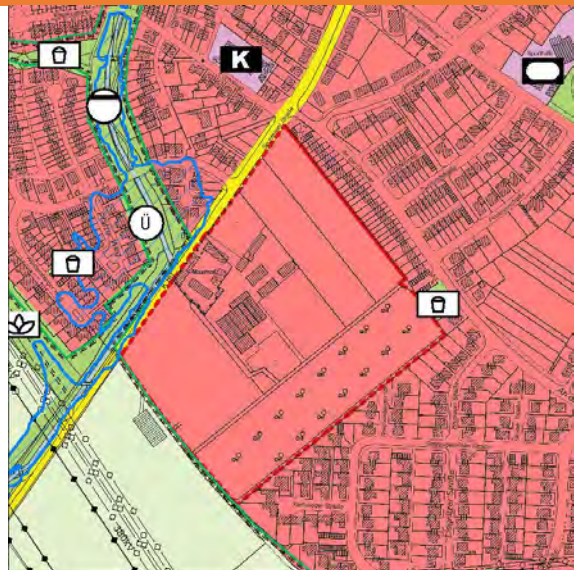
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-2.12 Maarhof

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Das Umfeld ist durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt	
Innenentwicklung	Siedlungsrandlage, zentrumsfern	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	ca. 800 m (Landschaftspark Eichholz)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	außerhalb des Anwendungsbereichs der Seveso-III-Richtlinie	
Gewerbe	> 700 m	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	ca. 1.100 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	unmittelbar an der K31	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	ca. 900 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	< 300 m (Fuchsweg)	
Nähe zu Grundschulen	< 500 m	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 350 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 200 m (Schulstraße)	
SPNV-Anbindung	ca. 1.300 m (Sechtern)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Die Fläche ist aufgrund ihrer städtebaulichen Lage und siedlungsstrukturellen Einbindung grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet.	
Vorgeschlagener Dichtewert	30 WE/ha	
Geschätzte Wohneinheiten	255	
Entwicklungsvorschlag	Wohnbaufläche	

W-2.13 Staffelsweg

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	14,3 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Gartenbaubetrieb
Umgebung	Wohnen, Landschaftsraum

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftlicher Betrieb
Bebauungsplan	-



Beschreibung

Die Fläche schließt südlich an den Ortsteil Keldenich an und grenzt im Osten an den Landschaftspark Eichholz. Der nördliche Teil des Plangebietes wird durch einen Gartenbaubetrieb genutzt, der südliche Teil ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Im Regionalplanentwurf (Dezember 2021) ist der südliche Teilbereich der Fläche als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich (AFAB) dargestellt. Die Stadt Wesseling hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens angeregt, diesen Bereich in den ASB einzubeziehen.

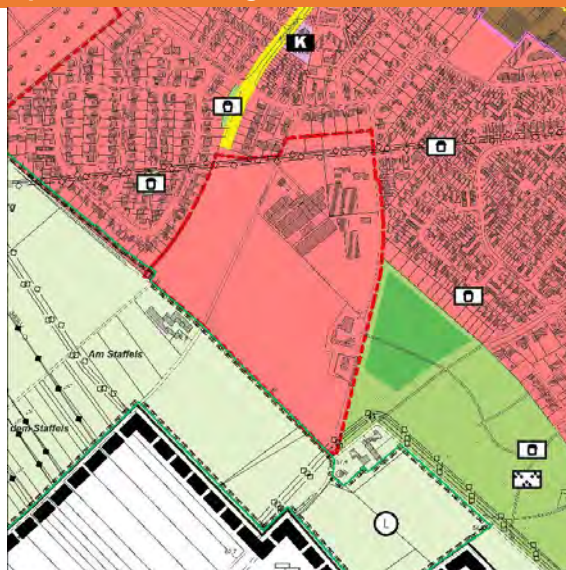
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-2.13 Staffelsweg

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB / AFAB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Arrondierung Siedlungsrand	
Innenentwicklung	Siedlungsrandlage, zentrumsfern	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	unmittelbar am Landschaftspark Eichholz	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	außerhalb des Anwendungsbereichs der Seveso-III-Richtlinie	
Gewerbe	> 700 m	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	ca. 1.100 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	> 450 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	< 500 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	< 300 m (Kronenweg)	
Nähe zu Grundschulen	ca. 700 m	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 350 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 600 m (Amselweg)	
SPNV-Anbindung	ca. 1.300 m (Sechtern)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Die Fläche ist aufgrund ihrer städtebaulichen Lage und siedlungsstrukturellen Einbindung grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet.	
Vorgeschlagener Dichtewert	30 WE/ha	
Geschätzte Wohneinheiten	429	
Entwicklungsvorschlag	Wohnbaufläche	

W-3.1 Elisabethstraße

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	0,4 ha
Aktuelle Nutzung	Garten
Umgebung	Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	-



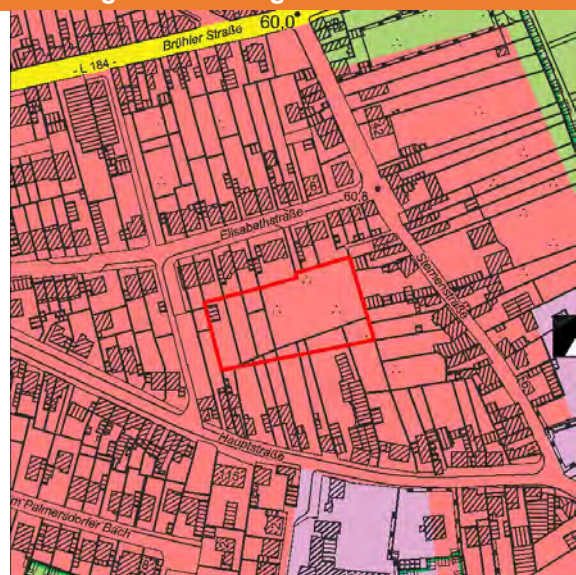
Beschreibung

Die Fläche liegt zentral im Ortsteil Berzdorf. Über die Elisabethstraße besteht die Möglichkeit die rückwärtigen Grundstücksbereiche zu erschließen und für eine Wohnbebauung zu aktivieren.

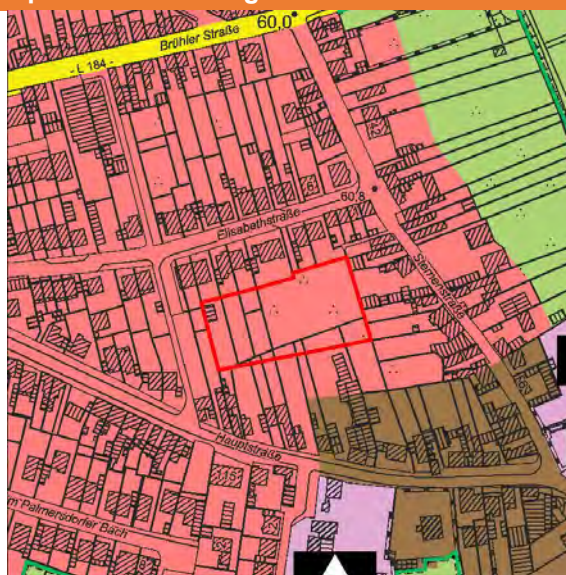
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-3.1 Elisabethstraße

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht Umgebungsnutzung	
Innenentwicklung	Umnutzung innerhalb des Siedlungsbereichs	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	ca. 200 m Coenders-Park	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	Äußerer Planungsbereich A	
Gewerbe	grenzt im Süden unmittelbar an einen Gewerbebetrieb	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	ca. 1.000 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	ca. 200 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	ca. 700 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	< 300 m (Sternenstraße)	
Nähe zu Grundschulen	150 m (Brigidaschule)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 350 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	< 300 m (Hauptstraße)	
SPNV-Anbindung	ca. 1.800 m (Wesseling-Nord)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	

Bewertung	Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge und der Nähe zu bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet.
Vorgeschlagener Dichtewert	20 WE/ha
Geschätzte Wohneinheiten	8
Entwicklungsvorschlag	Wohnbaufläche

W-3.2 Fuldastraße-West

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	1,7 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Umgebung	Wohnen, Landschaftsraum

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	Entwicklungsziel 2
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	-



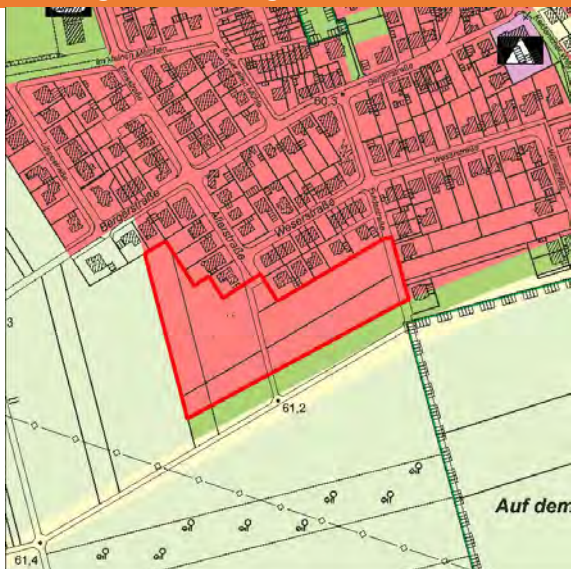
Beschreibung

Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Berzdorf. Aufgrund fehlendem Interesse / Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer konnte die Fläche bisher nicht für eine bauliche Nutzung aktiviert werden.

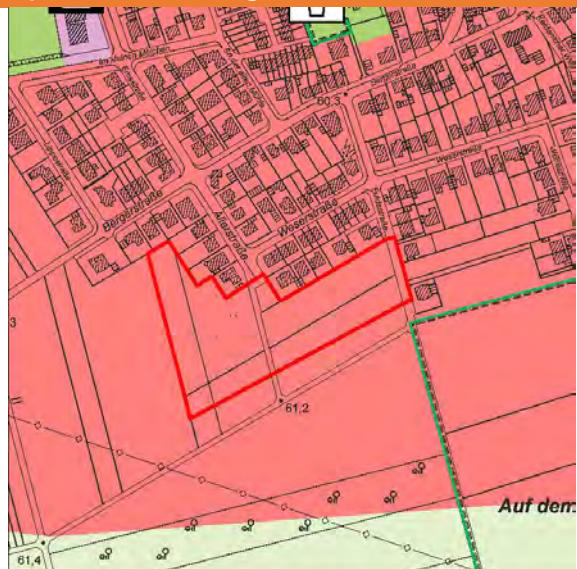
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-3.2 Fuldastraße-West

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Arrondierung Siedlungsrand	
Innenentwicklung	Siedlungsrandlage, zentrumsfern	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	< 300 m (Coenders-Park)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	Äußerer Planungsbereich B	
Gewerbe	> 700 m	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	ca. 900 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	> 450 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	> 1.200 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	ca. 500 m	
Nähe zu Grundschulen	< 500 m (Brigidaschule)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 350 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	Ca. 550 m (Hauptstraße, Entenfangstraße)	
SPNV-Anbindung	ca. 1.800 m (Wesseling-Nord)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	

Bewertung	Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage am Ortsrand für eine Siedlungsarrondierung geeignet.
Vorgeschlagener Dichtewert	30 WE/ha
Geschätzte Wohneinheiten	51
Entwicklungsvorschlag	Wohnbaufläche

W-3.3 Fuldastraße-Ost

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	0,5 ha
Aktuelle Nutzung	Grünfläche / Brache
Umgebung	Wohnen, Landschaftsraum

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	3/4 – 3.Änderung

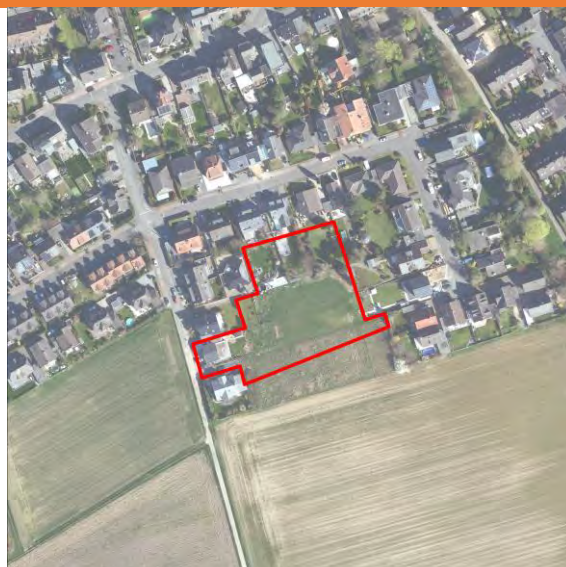


Beschreibung

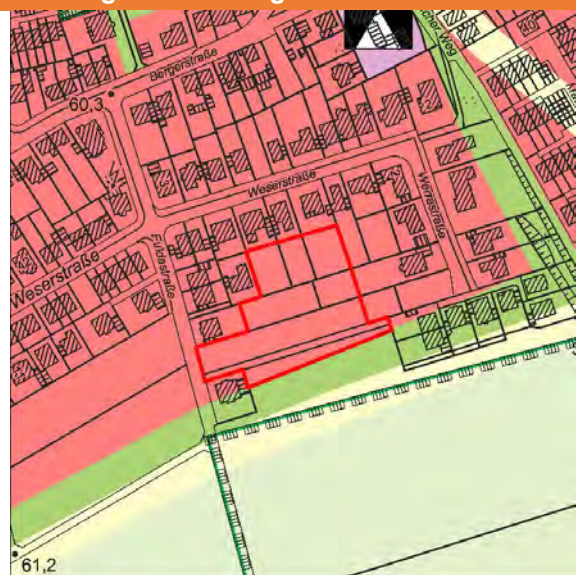
Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Berzdorf und ist von drei Seiten durch bestehende Wohnbebauung umgeben. Nach Süden grenzt die Fläche an den offenen Landschaftsraum.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3/4 – 3.Änderung, der hier Allgemeines Wohngebiet (WA) und eine straßenbegleitende Bebauung an der Fulda-, Weser- und Werrastraße festsetzt. Für eine Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksteile ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

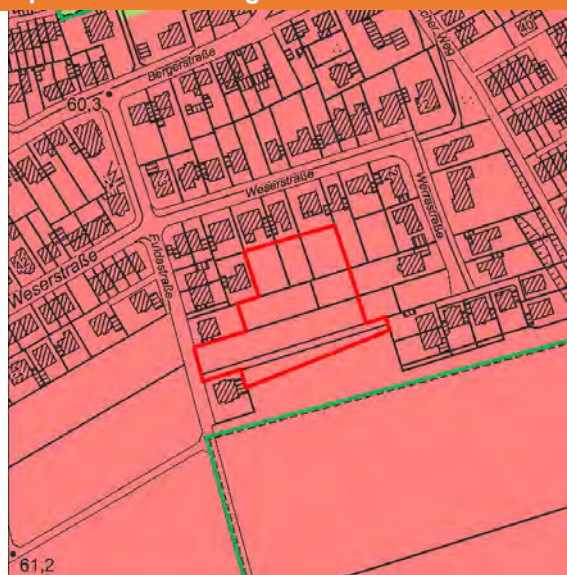
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-3.3 Fuldastraße-Ost

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht Umgebungsnutzung	
Innenentwicklung	Nachverdichtung innerhalb des Siedlungs- bereichs	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	< 300 m (Coenders-Park)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	Äußerer Planungsbereich A	
Gewerbe	> 700 m	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	ca. 1.100 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	> 450 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	> 1.200 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	Ca. 400 m	
Nähe zu Grundschulen	< 500 m (Brigidaschule)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 350 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 400 m (Hauptstraße, Entenfangstraße)	
SPNV-Anbindung	ca. 1.600 m (Wesseling-Nord)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge und auf- grund der Nähe zu bestehender sozialer Infrastruktur grundsätz- lich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet.	
Vorgeschlagener Dichtewert	30 WE/ha	
Geschätzte Wohneinheiten	15	
Entwicklungsvorschlag	Wohnbaufläche	

W-3.5 Sternenstraße

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	0,9 ha
Aktuelle Nutzung	Gartenland
Umgebung	Wohnen, Friedhof

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	-



Beschreibung

Die Fläche liegt zentral im Ortsteil Berzdorf zwischen der Wohnbebauung an der Sternenstraße im Westen und dem Friedhof Berzdorf im Osten.

Aufgrund der Lage im Mittleren Planungsbereich i.S.d. StEK 2019 sollen in diesem Bereich schutzbedürftige Nutzungen künftig nur noch in geringer, klar abgegrenzter Größenordnung ermöglicht werden.

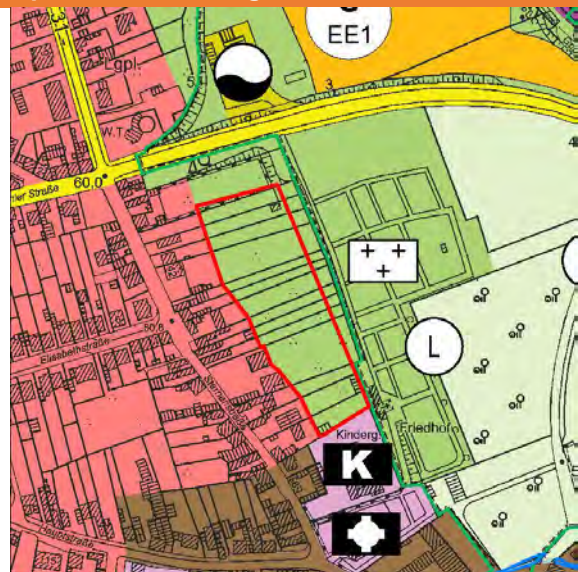
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-3.5 Sternenstraße

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht teilweise Umgebungsnutzung; Siedlungsrandlage	
Innenentwicklung	angrenzend an Siedlungsbereich	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	< 300 m (Coenders-Park)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	Mittlerer Planungsbereich	
Gewerbe	< 400 m	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	ca. 1.100 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	< 200 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	ca. 700 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	< 300 m	
Nähe zu Grundschulen	< 500 m (Brigidaschule)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	ca. 350 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 200 m (Hauptstraße, Brühler Straße)	
SPNV-Anbindung	ca. 1.600 m (Wesseling-Nord)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Aufgrund der Lage innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände und der Immissionsvorbelastung ist der Bereich für eine künftige Wohnbauflächenentwicklung ungeeignet. Es wird vorgeschlagen, die bestehenden freiraumbezogenen Nutzungen mit der Darstellung „Grünfläche“ zu sichern.	
Vorgeschlagener Dichtewert	-	
Geschätzte Wohneinheiten	-	
Entwicklungsvorschlag	Grünfläche	

W-3.6 Berzdorf-Süd

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	20,3 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Umgebung	Wohnen, Landwirtschaft

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB / AFAB
Landschaftsplan	Landschaftsschutzgebiet (teilweise)
Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
Bebauungsplan	-



Beschreibung

Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Berzdorf und grenzt im Osten an das Freizeitgelände Entenfang, im Westen an die ehemaligen Kiesabgrabungen und im Süden an den freien Landschaftsraum. Die Fläche wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Regionalplanentwurf (Dezember 2021) ist der südwestliche Teilbereich der Fläche als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich (AFAB) dargestellt. Die Stadt Wesseling hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens angeregt, diesen Bereich in den ASB einzubeziehen.

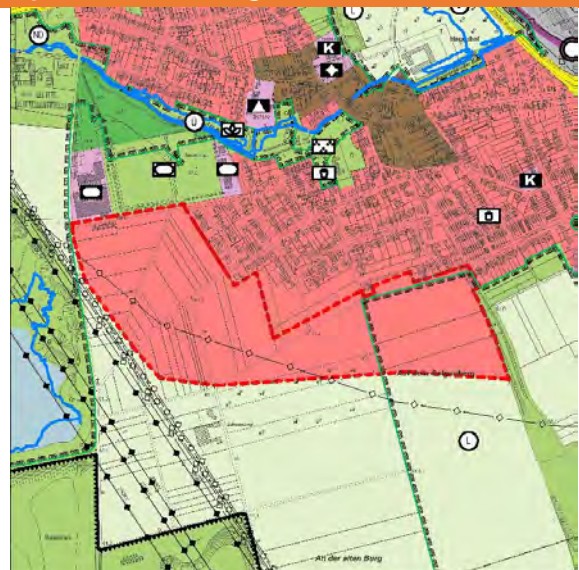
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-3.6 Berzdorf-Süd

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB / AFAB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht teilweise Umgebungsnutzung; Siedlungsrandlage	
Innenentwicklung	angrenzend an Siedlungsbereich	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	ca. 400 m (Freizeitgelände Entenfang, Coenders-Park)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	Äußerer Planungsbereich B	
Gewerbe	> 700 m	
Sportstätten	< 100 m	
Autobahn	< 800 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	> 450 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	ca. 1.000 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	500 - 600 m	
Nähe zu Grundschulen	600 - 700 m (Brigidaschule)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 350 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 600 m (Kurfürstenstraße, Entenfangstraße)	
SPNV-Anbindung	ca. 1.600 m (Wesseling-Nord)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Die Fläche stellt eine sinnvolle Arrondierung des südlichen Siedlungsrandes von Berzdorf dar. Aufgrund der Nähe zum Freizeitgelände Freizeitgelände Entenfang und zu den nordwestlich gelegenen Freizeiteinrichtungen, ist die Fläche grundsätzlich für die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes geeignet.	
Vorgeschlagener Dichtewert	-	
Geschätzte Wohneinheiten	-	
Entwicklungsvorschlag	Grünfläche	

W-3.7 Platanenweg

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	0,8 ha
Aktuelle Nutzung	Gartenland
Umgebung	Wohnen, Friedhof

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	3/52



Beschreibung

Die Fläche liegt östlich der bestehenden Wohnbebauung an der Langenackerstraße. Aufgrund der Lage im Mittleren Planungsbereich i.S.d. StEK 2019 sollen in diesem Bereich schutzbedürftige Nutzungen künftig nur noch in geringer, klar abgegrenzter Größenordnung ermöglicht werden.

Der seit dem 31.12.1974 rechtskräftige Bebauungsplan 3/52A setzt für den Bereich Reines Wohngebiet (WR) fest. Da in dem Bereich aufgrund der fehlenden Erschließung ein Großteil der geplanten Bauflächen noch unbebaut ist, widerspricht der Bebauungsplan den Vorgaben des StEK 2019, nach dem hier eine Baulückenschließung von 1 bis maximal 6 Wohneinheiten zulässig ist.

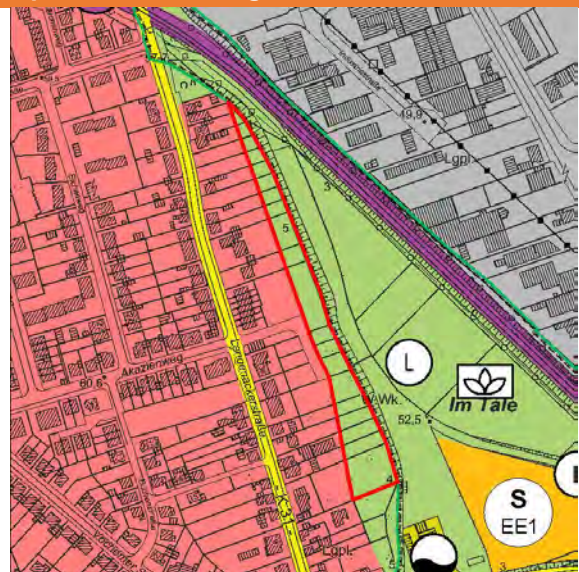
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-3.7 Platanenweg

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht teilweise Umgebungsnutzung; Siedlungsrandlage	
Innenentwicklung	angrenzend an Siedlungsbereich	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	ca. 600 m (Coenders-Park)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	Mittlerer Planungsbereich	
Gewerbe	< 400 m	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	ca. 1.100 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	< 200 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	ca. 450 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	ca. 450 m	
Nähe zu Grundschulen	< 500 m (Brigidaschule)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	ca. 350 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 200 m (Hauptstraße, Brühler Straße)	
SPNV-Anbindung	ca. 1.600 m (Wesseling-Nord)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Aufgrund der Lage innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände und der Immissionsvorbelastung ist der Bereich für eine künftige Wohnbauflächenentwicklung ungeeignet. Es wird vorgeschlagen, die bestehenden freiraumbezogenen Nutzungen mit der Darstellung „Grünfläche“ zu sichern.	
Vorgeschlagener Dichtewert	-	
Geschätzte Wohneinheiten	-	
Entwicklungsvorschlag	Grünfläche	

W-4.1 Am Felde

Allgemeine Daten

Lage	Urfeld
Größe	1,0 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Umgebung	Wohnen, Landschaftsraum

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	-



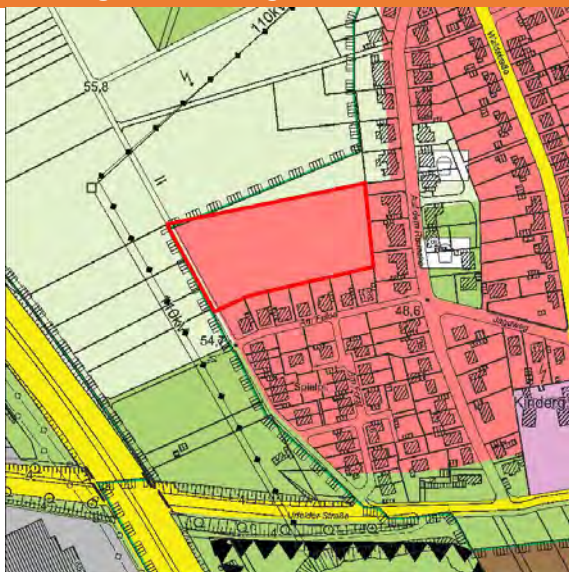
Beschreibung

Die Fläche liegt am westlichen Rand der Waldsiedlung im Ortsteil Urfeld. Im Osten und Süden schließt der bestehende Siedlungsbereich an.

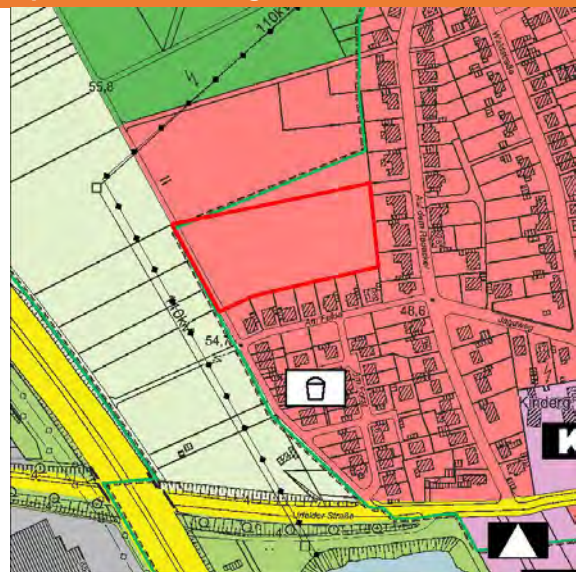
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-4.1 Am Felde

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Lage am Siedlungsrand	
Innenentwicklung	Siedlungsrandlage, zentrumsfern	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	ca. 300 m (Planung: Bürgerpark-Süd)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	außerhalb des Anwendungsbereichs der Seveso-III-Richtlinie	
Gewerbe	ca. 300 m (Gewerbepark Eichholz)	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	< 200 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	> 450 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	> 1.200 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	ca. 200 m (Waldstraße)	
Nähe zu Grundschulen	ca. 800 m (Rheinschule)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 350 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	< 300 m (Waldstraße)	
SPNV-Anbindung	< 750 m (Urfeld)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	

Bewertung	Die Fläche ist aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV und der Nähe zu Gemeinbedarfseinrichtungen für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet.
Vorgeschlagener Dichtewert	30 WE/ha
Geschätzte Wohneinheiten	30
Entwicklungsvorschlag	Wohnbaufläche

W-4.2 Am Radacker

Allgemeine Daten

Lage	Urfeld
Größe	1,8 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Umgebung	Wohnen, Landschaftsraum

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	Landschaftsschutzgebiet
Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
Bebauungsplan	-



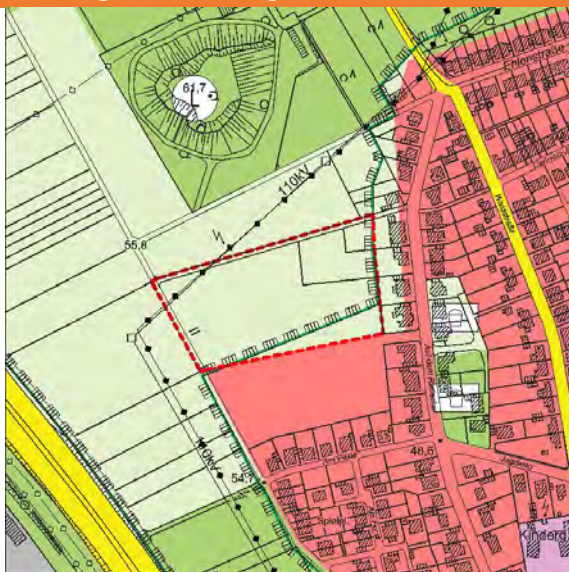
Beschreibung

Die Fläche liegt am westlichen Rand der Waldsiedlung im Ortsteil Urfeld. Im Osten schließt der bestehende Siedlungsbereich an, südlich grenzt eine im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Fläche an (Suchraum W-4.1 Am Felde)

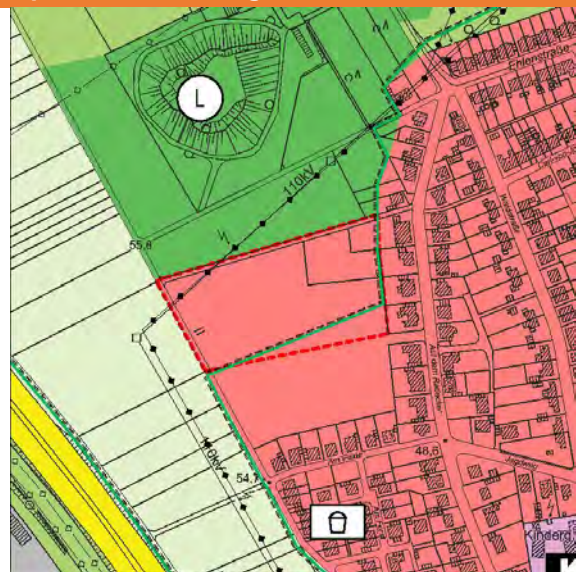
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-4.2 Am Radacker

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Lage am Siedlungsrand	
Innenentwicklung	Siedlungsrandlage, zentrumsfern	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	ca. 400 m (Planung: Bürgerpark-Süd)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	außerhalb des Anwendungsbereichs der Seveso-III-Richtlinie	
Gewerbe	ca. 300 m (Gewerbepark Eichholz)	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	< 200 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	> 450 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	> 1.200 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	ca. 300 m (Waldstraße)	
Nähe zu Grundschulen	ca. 800 m (Rheinschule)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 350 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 350 m (Waldstraße)	
SPNV-Anbindung	< 750 m (Urfeld)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	

Bewertung	Die Fläche ist in Verbindung mit der Fläche 4.1 grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet.
Vorgeschlagener Dichtewert	30 WE/ha
Geschätzte Wohneinheiten	54
Entwicklungsvorschlag	Wohnbaufläche

W-4.3 Domhüllenweg

Allgemeine Daten

Lage	Urfeld
Größe	9,0 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Wohnen
Umgebung	Wohnen, Landschaftsraum

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	LSG (temporär)
Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	1/125



Beschreibung

Die Fläche liegt südlich der Urfelder Straße und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der Aufstellung der 65. FNP-Änderung und des BP 1/125 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden.

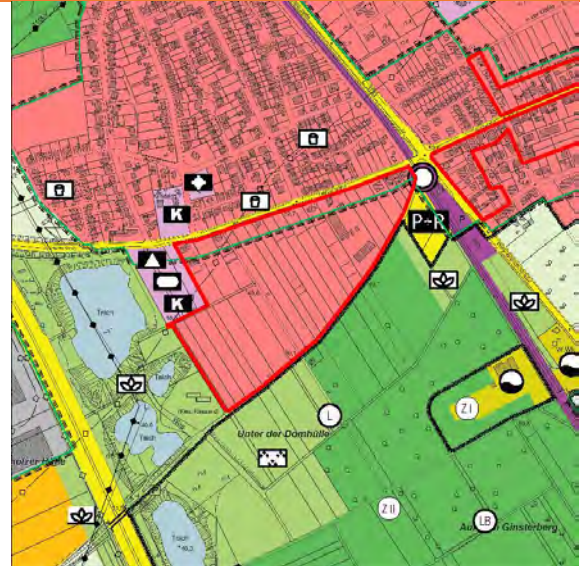
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-4.3 Domhüllenweg

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Lage am Siedlungsrand	
Innenentwicklung	Siedlungsrandlage, zentrumsfern	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	unmittelbar am geplanten Bürgerpark-Süd	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	außerhalb des Anwendungsbereichs der Seveso-III-Richtlinie	
Gewerbe	ca. 300 m (Gewerbepark Urfeld)	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	< 800 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	> 200 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	> 1.200 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	< 300 m (Waldstraße)	
Nähe zu Grundschulen	ca. 700 m (Rheinschule)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 350 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	< 300 m (Waldstraße)	
SPNV-Anbindung	< 750 m (Urfeld)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Die Fläche ist aufgrund der guten Anbindung, aber auch wegen der attraktiven Lage am Landschaftsraum grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet.	
Vorgeschlagener Dichtewert	40 WE/ha	
Geschätzte Wohneinheiten	360	
Entwicklungsvorschlag	Wohnbaufläche	

W-4.4 Kreuz-Knippchen

Allgemeine Daten

Lage	Urfeld
Größe	4,5 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen, Siedlungsbranche
Umgebung	Landschaftsraum, Sportplatz, Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	Landschaftsschutzgebiet
Flächennutzungsplan	Grünfläche
Bebauungsplan	-



Beschreibung

Die Fläche liegt westlich der Straße Kreuz-Knippchen unmittelbar gegenüber dem Sportplatz bzw. der Rheinschule im Ortsteil Urfeld. Neben vereinzelten Wohnhäusern ist der Bereich durch einen parkartigen Charakter und einen dichten Baumbestand geprägt.

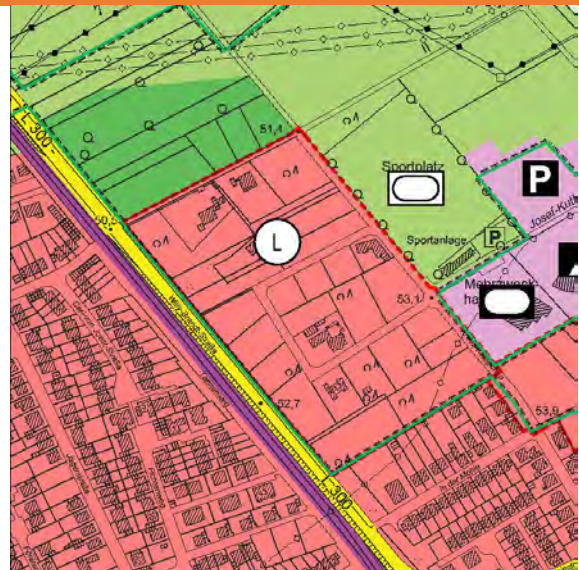
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-4.4 Kreuz-Knippchen

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Lage am Siedlungsrand	
Innenentwicklung	Siedlungsrandlage, zentrumsfern	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	ca. 500 m (Bürgerpark-Süd in Planung)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	außerhalb des Anwendungsbereichs der Seveso-III-Richtlinie	
Gewerbe	ca. 700 m (Shell)	
Sportstätten	< 100 m	
Autobahn	< 800 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	< 200 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	ca. 1.000 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	< 300 m (Josef-Kuth-Weg)	
Nähe zu Grundschulen	< 500 m (Rheinschule)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 350 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	
ÖPNV-Anbindung	< 300 m (Mieler Berg)	
SPNV-Anbindung	< 750 m (Urfeld)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	

Bewertung	Die Fläche ist aufgrund der guten Anbindung und der benachbarten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet.
Vorgeschlagener Dichtewert	40 WE/ha
Geschätzte Wohneinheiten	180
Entwicklungsvorschlag	Wohnbaufläche

W-4.5 In der Mohle

Allgemeine Daten

Lage	Urfeld
Größe	4,5 ha
Aktuelle Nutzung	Grünland
Umgebung	Landschaftsraum, Schule, Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	AFAB / RG
Landschaftsplan	Landschaftsschutzgebiet
Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
Bebauungsplan	-



Beschreibung

Der Suchraum liegt zwischen der Rheinschule im Norden und der bestehenden Wohnbebauung an der Rheinstraße im Süden. Im Westen grenzt die Straße Kreuz-Knippchen an, im Osten der offene Landschaftsraum.

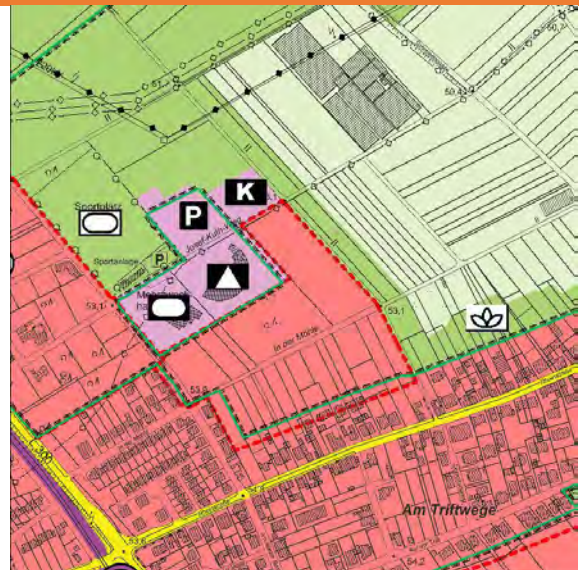
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-4.5 In der Mohle

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	AFAB / Regionaler Grünzug	
Einbindung in die Ortsstruktur	Lage am Siedlungsrand	
Innenentwicklung	Siedlungsrandlage, zentrumsfern	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	ca. 500 m (Bürgerpark-Süd in Planung)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	außerhalb des Anwendungsbereichs der Seveso-III-Richtlinie	
Gewerbe	ca. 800 m (Shell)	
Sportstätten	ca. 150 m	
Autobahn	< 900 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	ca. 250 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	ca. 750 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	< 300 m (Josef-Kuth-Weg)	
Nähe zu Grundschulen	< 500 m (Rheinschule)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 350 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	< 300 m (Mieler Berg)	
SPNV-Anbindung	< 750 m (Urfeld)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	

Bewertung	Die Fläche ist aufgrund der guten Anbindung und der benachbarten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet.
Vorgeschlagener Dichtewert	30 WE/ha
Geschätzte Wohneinheiten	135
Entwicklungsvorschlag	Wohnbaufläche

W-4.7 Domskuhlweg

Allgemeine Daten

Lage	Urfeld
Größe	6,7 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Wohnen
Umgebung	Wohnen, Landschaftsraum, Friedhof

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	Landschaftsschutzgebiet Fläche für Landwirtschaft, Grünfläche (Friedhof)
Flächennutzungsplan	Landwirtschaft, Grünfläche (Friedhof)
Bebauungsplan	-



Beschreibung

Die Potenzialfläche grenzt im Norden, Osten und Süden an die vorhandene Wohnbebauung, im Osten grenzt sie an den Landschaftsraum sowie das dort gelegene Wasserschutzgebiet.

Im Masterplan Einzelhandel ist für den Bereich das potenzielle Nahversorgungszentrum Urfeld dargestellt. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll diesem Entwicklungsziel Rechnung getragen und eine ergänzende Wohnbauflächenentwicklung gesichert werden.

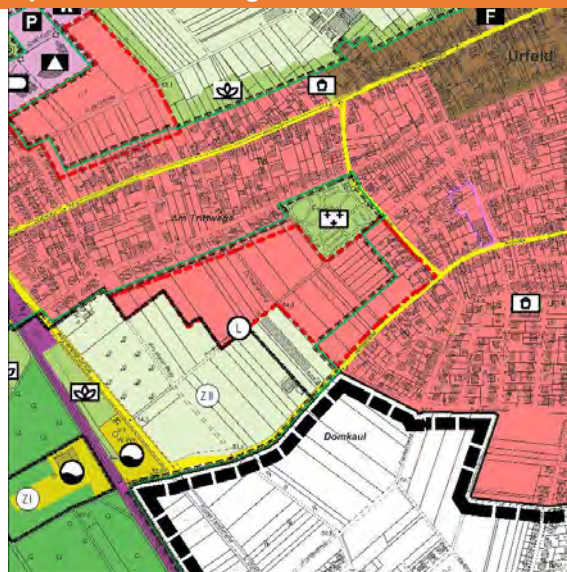
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-4.7 Domskuhlweg

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Arrondierung Siedlungsrand, Planung entspricht Umgebungsnutzung	
Innenentwicklung	Siedlungsrandlage, zentrumsfern	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	ca. 600 m (Rheinufer, Bürgerpark-Süd in Planung)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	außerhalb des Anwendungsbereichs der Seveso-III-Richtlinie	
Gewerbe	> 700 m	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	ca. 1.000 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	ca. 400 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	< 500 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	ca. 500 m (Rheinstraße)	
Nähe zu Grundschulen	ca. 600 m (Rheinschule)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 350 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	
ÖPNV-Anbindung	< 300 m (Friedhof)	
SPNV-Anbindung	< 750 m (Urfeld)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	

Bewertung	Die Fläche ist aufgrund der guten Anbindung und der Entwicklungsmöglichkeiten („potentielles Nahversorgungszentrum Urfeld“) grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet.
Vorgeschlagener Dichtewert	30 WE/ha
Geschätzte Wohneinheiten	201
Entwicklungsvorschlag	Wohnbaufläche

W-4.9 Eburonenweg

Allgemeine Daten

Lage	Urfeld
Größe	1,8 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Umgebung	Wohnen, Landschaftsraum

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	-



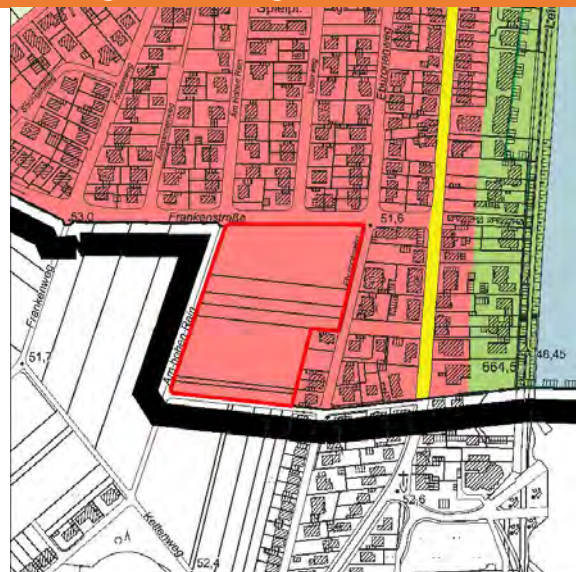
Beschreibung

Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Urfeld und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im südlichen Abschnitt des Eburonenweges ist bereits eine Straßenbegleitende Wohnbebauung vorhanden. Für die Entwicklung der gesamten Fläche ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

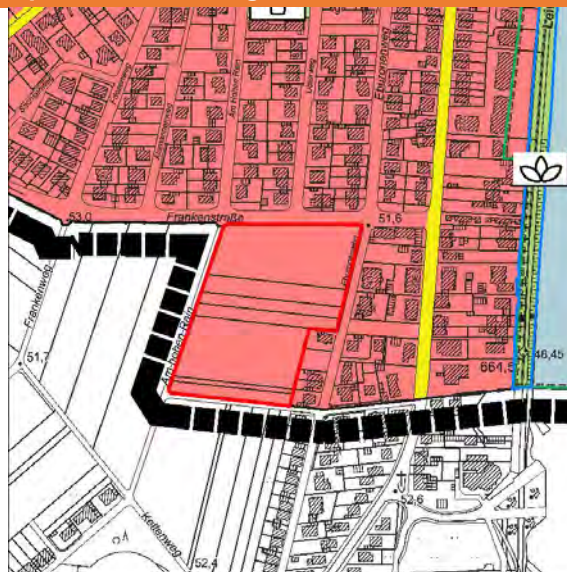
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-4.9 Eburonenweg

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	angrenzend an Siedlungsrand, Planung entspricht Umgebungsnutzung	
Innenentwicklung	Siedlungsrandlage, zentrumsfern	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	< 300 m (Rheinufer)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	außerhalb des Anwendungsbereichs der Seveso-III-Richtlinie	
Gewerbe	> 700 m	
Sportstätten	ca. 150 m (Sportplatz Widdig)	
Autobahn	> 1.300 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	ca. 450 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	< 500 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	ca. 600 m (Rheinstraße)	
Nähe zu Grundschulen	ca. 1.000 m (Rheinschule)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 350 m	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	< 350 m (Friesenweg)	
SPNV-Anbindung	ca. 1.000 m (Urfeld)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	

Bewertung	Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet.
Vorgeschlagener Dichtewert	30 WE/ha
Geschätzte Wohneinheiten	54
Entwicklungsvorschlag	Wohnbaufläche

W-1.1 Sebastianusstraße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	0,3 ha
Aktuelle Nutzung	Hausgärten
Umgebung	Wohnen, Gärtnerei, Seniorenwohnanlage

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	1/25-Teil1



Beschreibung

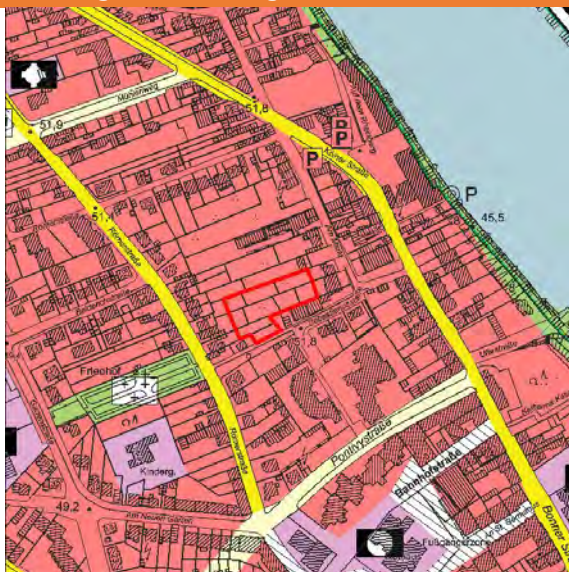
Die Fläche liegt im Geltungsbereich des seit dem 24.04.1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes 1/25 – Teil 1 Pontivystraße, der hier WB – Besonderes Wohngebiet i.S.v. § 4 a BauNVO (1977) festsetzt.

Eine vertiefende Untersuchung des Bereichs ist aufgrund des bestehenden Planungsrechts nicht erforderlich.

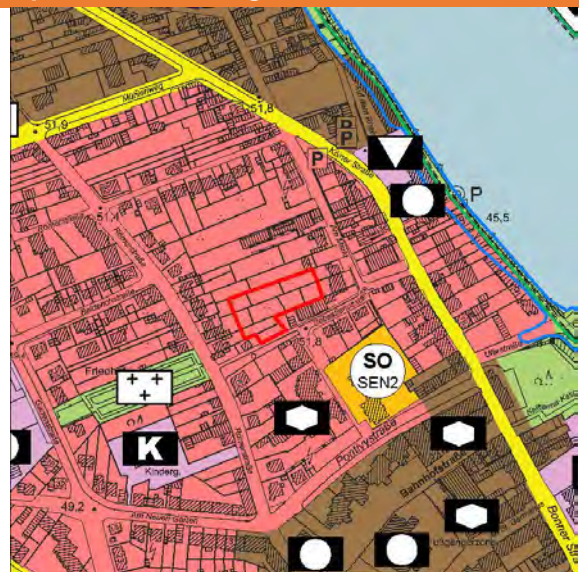
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-1.3 Theodor-Körner-Straße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	0,3 ha
Aktuelle Nutzung	Parkanlage (ehemalige Freibadwiese)
Umgebung	Wohnen, Sportplatz, Kita, Hallenbad

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	1/126



Beschreibung

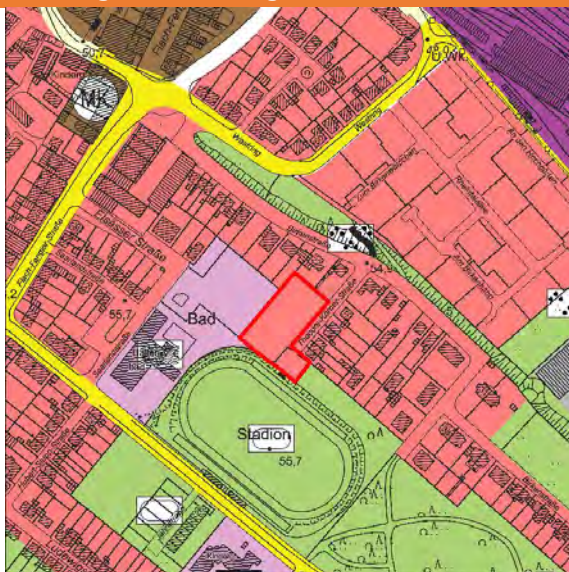
Die Fläche liegt im Geltungsbereich des seit dem 11.04.2018 rechtskräftigen Bebauungsplanes 1/126 „Gartenhallenbad“, der für den Bereich WA – Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Eine vertiefende Untersuchung des Bereichs ist aufgrund des bestehenden Planungsrechts nicht erforderlich.

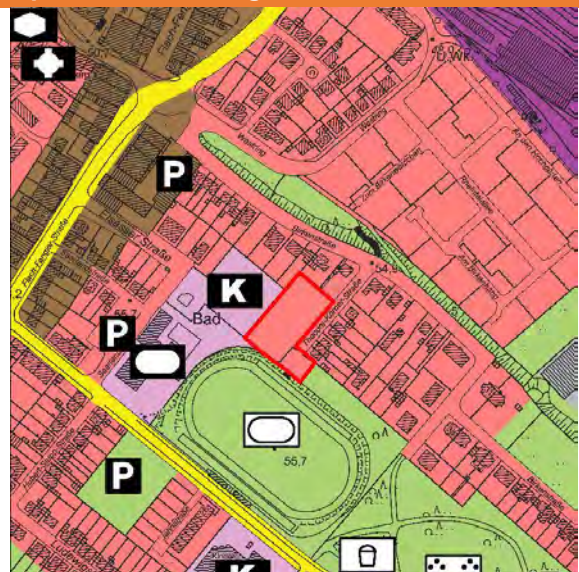
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-1.6 Jahnstraße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	0,4 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnbebauung
Umgebung	Wohnen, Sportplatz, Kita, Parkplatz

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Grünfläche (Sportplatz)
Bebauungsplan	§ 34 BauGB



Beschreibung

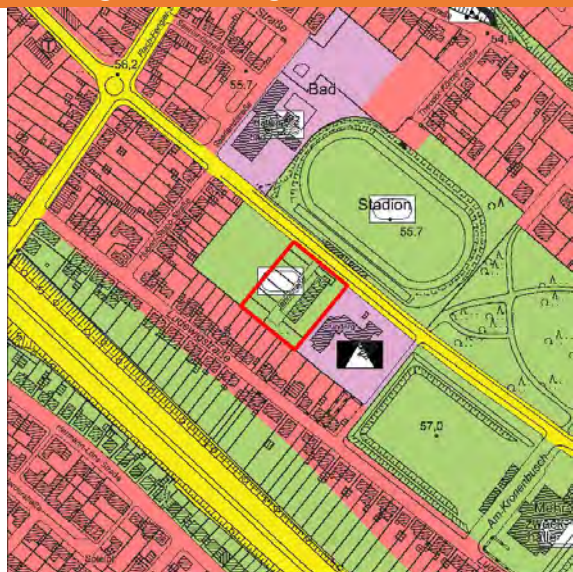
Die Bebauung der ehemaligen Sportplatzfläche (Schwarzer Ascheplatz), die zwischenzeitlich als Parkplatz genutzt wurde, erfolgte auf Grundlage § 34 BauGB.

Die Fläche ist vollständig bebaut. Mit der Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes an die tatsächliche Nutzung soll diese planungsrechtlich gesichert werden. Eine vertiefende Untersuchung ist aufgrund der vollständigen Bebauung nicht erforderlich.

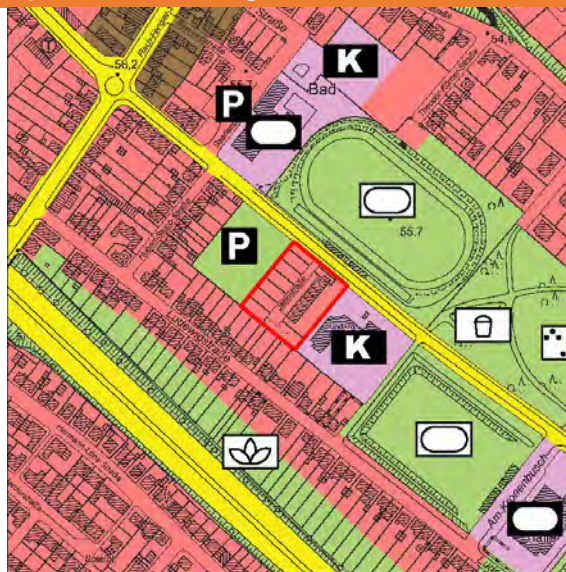
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-1.7 Oberwesselingener Straße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	2,2 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnbebauung
Umgebung	Wohnen, Rheinufer / Rheinpark

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Grünfläche
Bebauungsplan	§ 34 BauGB

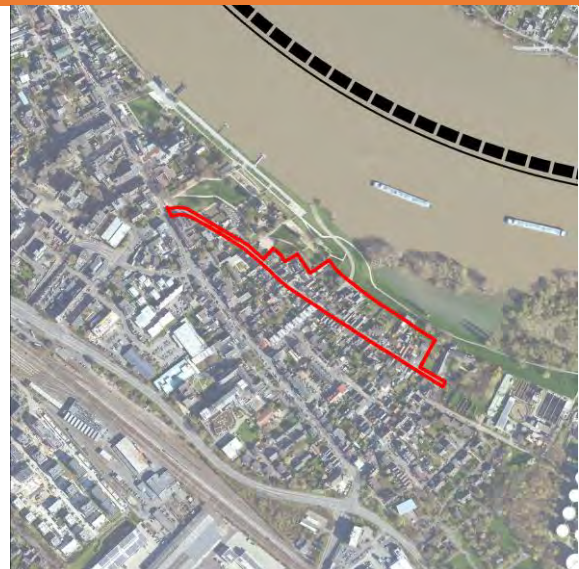


Beschreibung

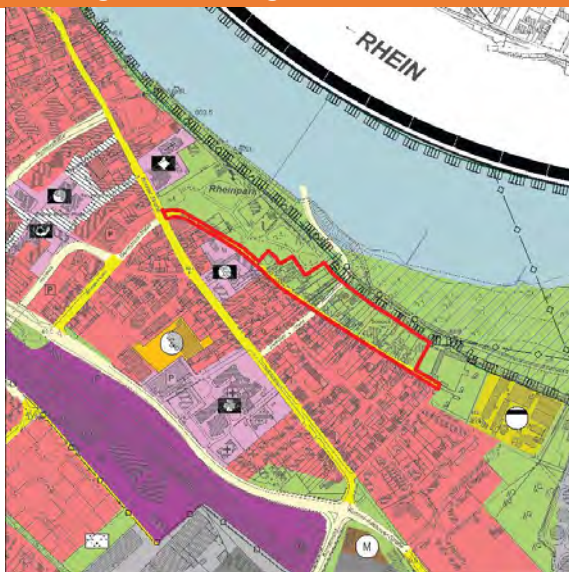
Die Fläche liegt im historisch gewachsenen Siedlungsbereich von Wesseling-Mitte, unmittelbar am Rhein und ist vollständig bebaut.

Mit der Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes an die tatsächliche Nutzung soll diese planungsrechtlich gesichert werden. Eine vertiefende Untersuchung ist aufgrund der vollständigen Bebauung nicht erforderlich.

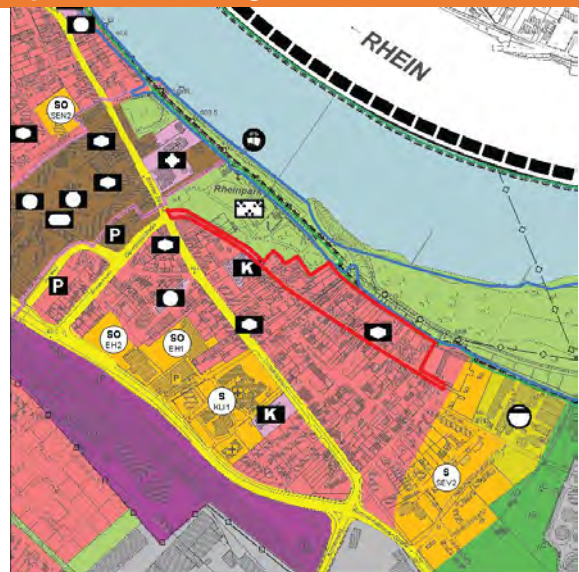
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-1.8 Schwarzdornweg

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	1,2 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnbebauung
Umgebung	Wohnen, Schulcampus, (Schul-)Sportplatz

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Gemeinbedarf (Schule)
Bebauungsplan	1/26A-1.Änderung



Beschreibung

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des seit dem 05.07.2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes 1/26A – 1.Änderung, der hier WA – Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Fläche ist vollständig mit Wohnhäusern bebaut.

Die Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan-Vorentwurf trägt damit der tatsächlichen Nutzung und den planungsrechtlichen Gegebenheiten Rechnung.

Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-2.1 Kettelerstraße

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	0,8 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Umgebung	Wohnen, Landschaftsraum

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	2/23-3.Änd.

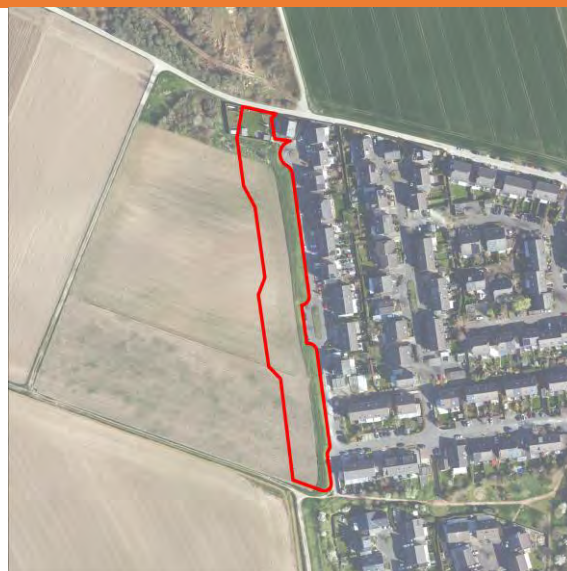


Beschreibung

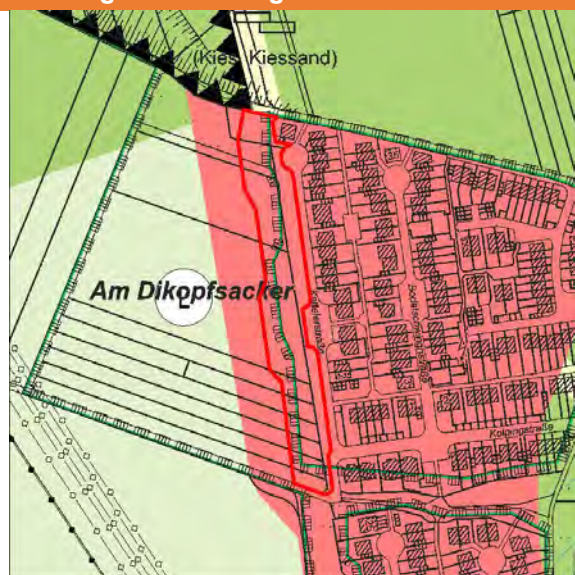
Die Fläche liegt im Geltungsbereich des seit dem 22.03.2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes 2/23-3.Änderung, der hier WR – Reines Wohngebiet festsetzt. Für eine bauliche Entwicklung ist die Durchführung einer freiwilligen Umlegung erforderlich.

Eine vertiefende Untersuchung des Bereichs ist aufgrund des bestehenden Planungsrechts nicht erforderlich.

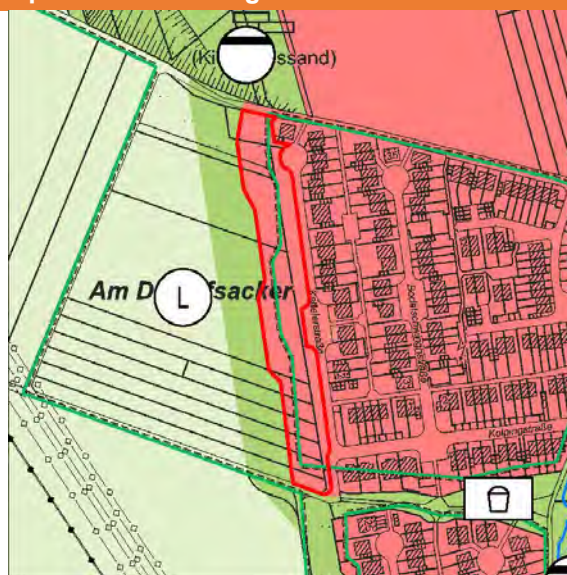
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-2.4 Pützstraße

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	0,8 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Umgebung	Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	2/51



Beschreibung

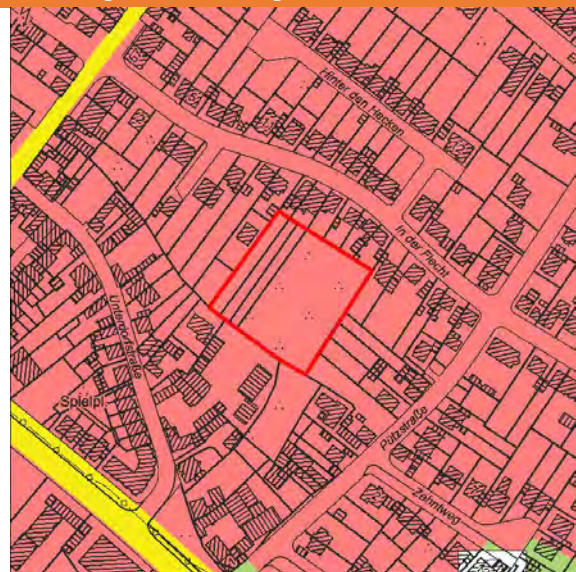
Die Fläche liegt im Geltungsbereich des seit dem 12.01.1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes 2/51, der hier WR – Reines Wohngebiet festsetzt.

Eine vertiefende Untersuchung des Bereichs ist aufgrund des bestehenden Planungsrechts nicht erforderlich.

Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-2.8 Amselweg

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	1,0 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Umgebung	Wohnnutzung

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	2/92



Beschreibung

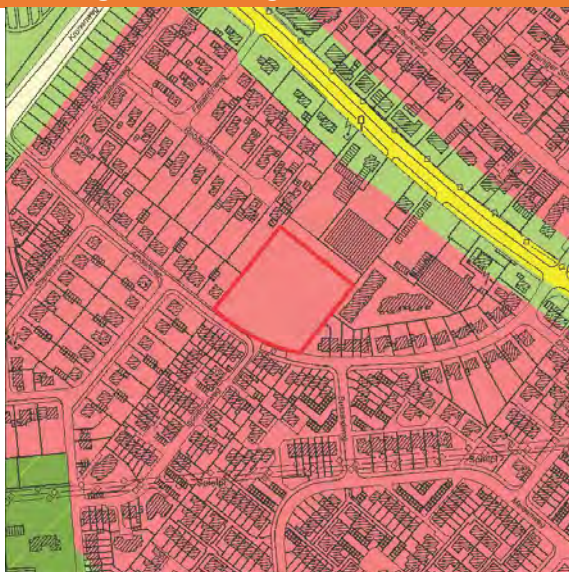
Die landwirtschaftlich genutzte Fläche liegt zentral im Ortsteil Keldenich und ist von bestehender Wohnbebauung umgeben. Aufgrund entgegenstehender Eigentümerinteressen konnte die Fläche bisher nicht für eine bauliche Entwicklung aktiviert werden.

Die Reservefläche liegt im Geltungsbereich des seit dem 19.04.1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes 2/92, der hier Allgemeines (WA) und Reines (WR) Wohngebiet festsetzt.

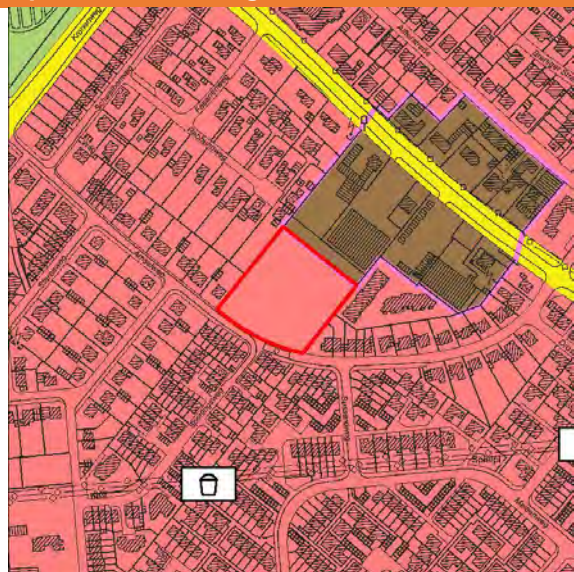
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-2.14 Am Dickopsacker

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	1,9 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Grünfläche
Umgebung	Wohnnutzung, Landschaftsraum

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan	ASB / AFAB
Landschaftsplan	Landschaftsschutzgebiet
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	2/23-3.Änderung

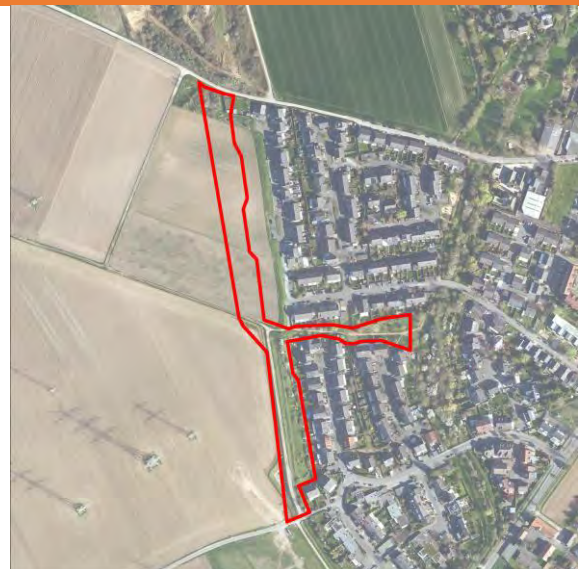


Beschreibung

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2/23-3.Änderung, der hier öffentliche Grünfläche festsetzt. Da die Fläche aufgrund ihrer ökologischen und klimatischen Ausgleichsfunktion, aber auch wegen Ihrer Bedeutung für die Entwässerung und Gliederung des unmittelbar angrenzenden Wohnquartiers von zentraler Bedeutung ist, kommt eine bauliche Inanspruchnahme nicht in Betracht.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes soll entsprechend an die tatsächliche Nutzung bzw. an die Vorgaben des BP 2/23-3.Änd. angepasst werden.

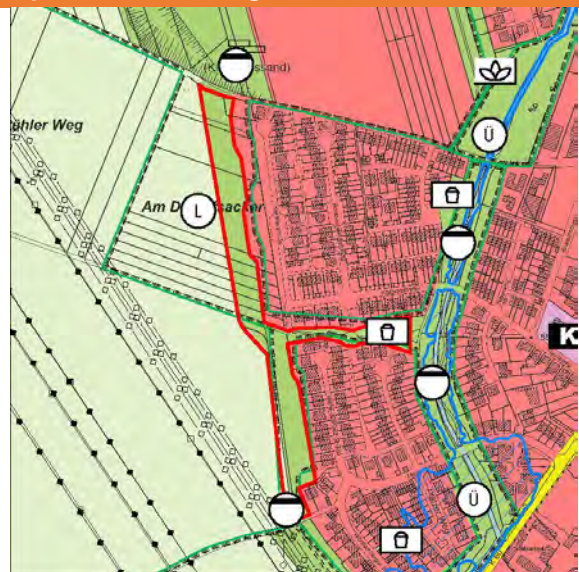
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-2.16 Mertener Straße

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	1,9 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnnutzung
Umgebung	Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Grünfläche (Spielplatz)
Bebauungsplan	-

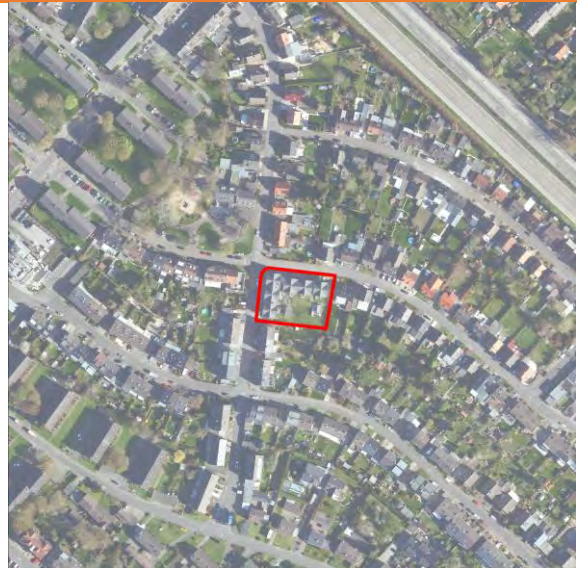


Beschreibung

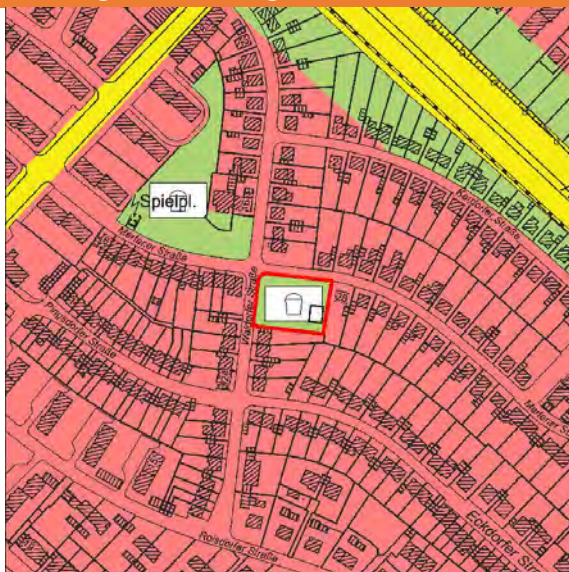
Der ehemalige Bolzplatz an der Mertener Straße wurde zwischenzeitlich aufgegeben und die Fläche mit Wohnhäusern bebaut.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes soll an die tatsächliche Nutzung angepasst werden, eine vertiefende Untersuchung ist nicht erforderlich.

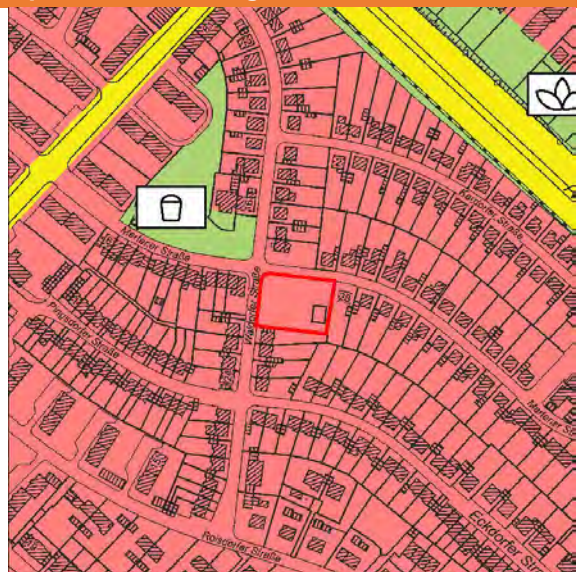
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-2.17 Kranichweg

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	2,9 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnnutzung
Umgebung	Wohnen, Landschaftsraum

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Grünfläche
Bebauungsplan	2/74



Beschreibung

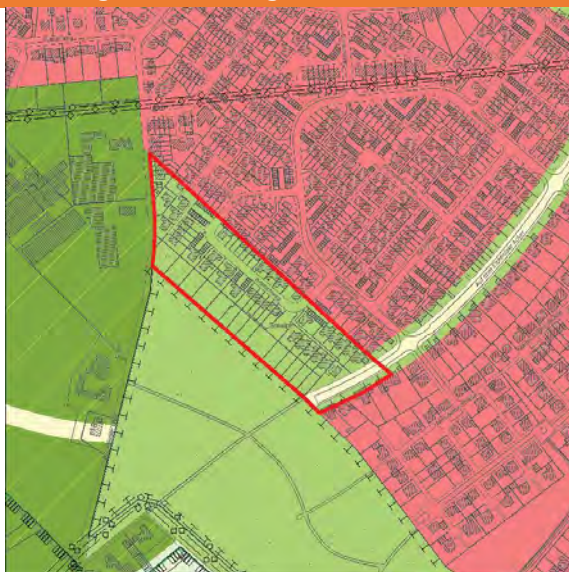
Die Fläche liegt im Geltungsbereich des seit dem 15.10.1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes 2/74, der hier Reines Wohngebiet festsetzt. Die Fläche ist vollständig bebaut.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes soll an die tatsächliche Nutzung angepasst werden, eine vertiefende Untersuchung ist nicht erforderlich.

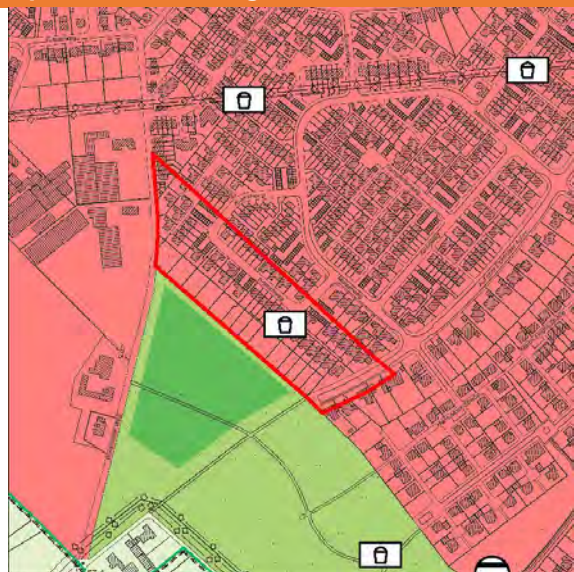
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-2.18 Schulstraße

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	0,6 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnnutzung
Umgebung	Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Fläche für Gemeinbedarf (Schule)
Bebauungsplan	2/16 und 2/54



Beschreibung

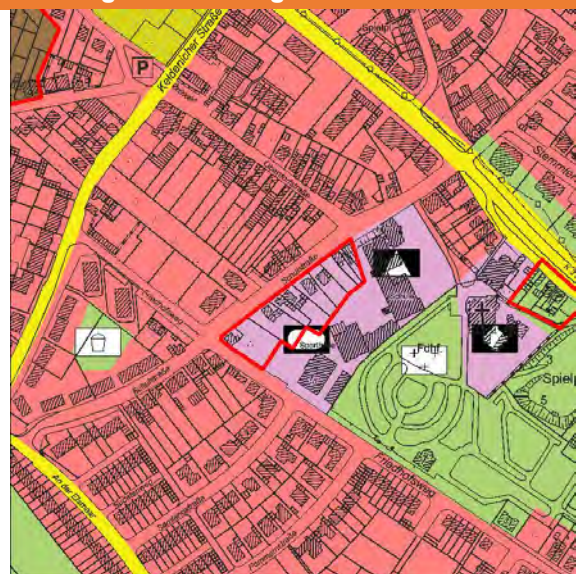
Die Fläche ist vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Der südliche Teilbereich liegt im Geltungsbereich des seit dem 27.09.1965 rechtskräftigen Bebauungsplanes 2/16, der hier Reines Wohngebiet (WR) festsetzt. Der nördliche Abschnitt liegt im Geltungsbereich BP 2/54 (Rechtskraft: 23.06.1972), der hier Gemeinbedarfsfläche (Schule) festsetzt.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes soll an die tatsächliche Nutzung angepasst werden, eine vertiefende Untersuchung ist nicht erforderlich.

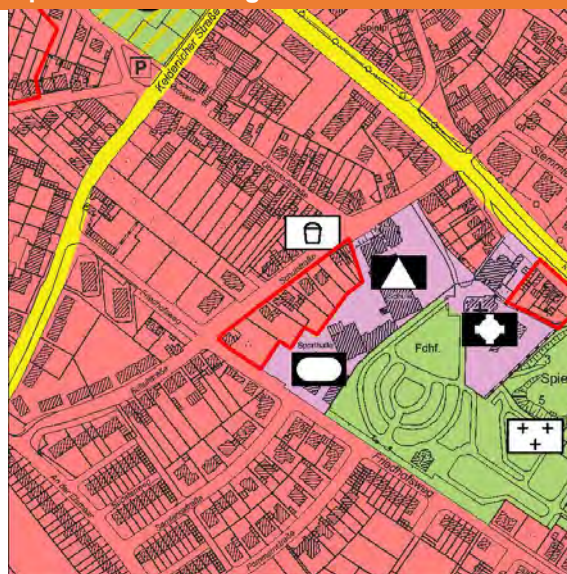
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-2.19 Eichholzer Straße

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	0,2 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnnutzung
Umgebung	Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Grünfläche (Friedhof)
Bebauungsplan	2/54

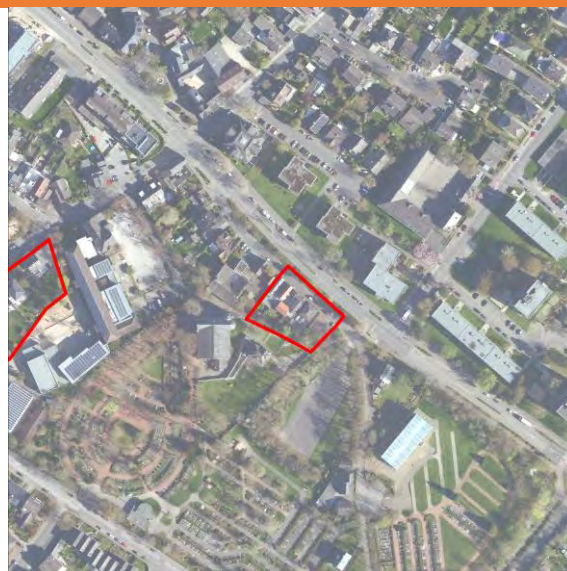


Beschreibung

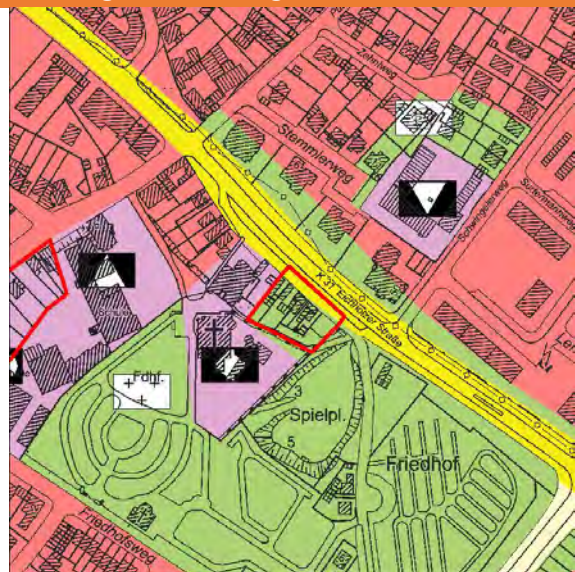
Die bestehende Wohnbebauung liegt im Geltungsbereich des seit dem 23.06.1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes 2/54, der hier öffentliche Grünfläche festsetzt. Sowohl der Bebauungsplan 2/20 als auch die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes widersprechen der derzeitigen Nutzung.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll die bisherige Darstellung in Wohnbaufläche geändert werden. Damit soll die bestehende Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden. Eine vertiefende Untersuchung ist nicht erforderlich.

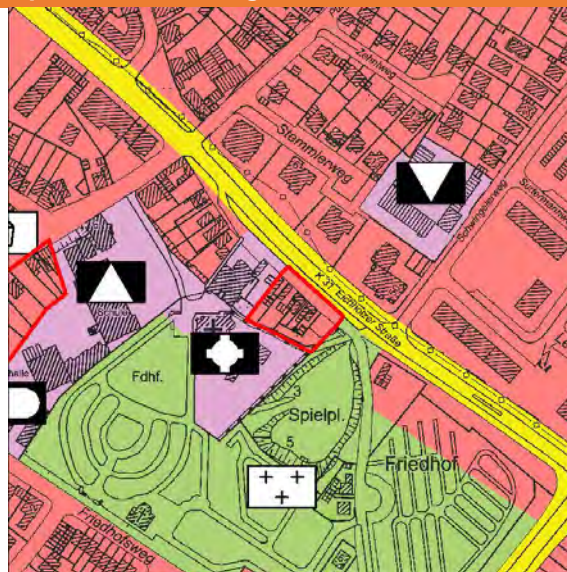
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-3.4 Lindenstraße

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	0,9 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen
Umgebung	Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	-



Beschreibung

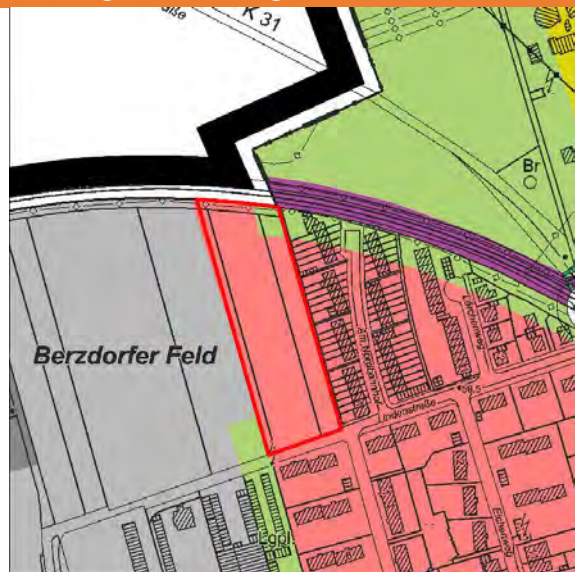
Die Reservefläche liegt am nördlichen Ortsrand von Berzdorf und im Geltungsbereich des seit dem 25.06.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes 3/40, der hier Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt.

Die Fläche konnte aufgrund unterschiedlicher Entwicklungshemmnisse bisher nicht entwickelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1/132 möchte die Stadt Wesseling konkrete Lösungsansätze erarbeiten.

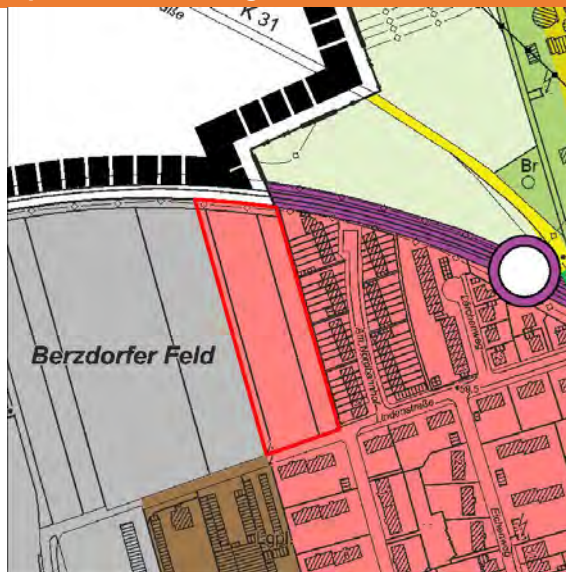
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-3.10 Pappelweg

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	0,3 ha
Aktuelle Nutzung	Spiel- und Bolzplatz
Umgebung	Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	3/40



Beschreibung

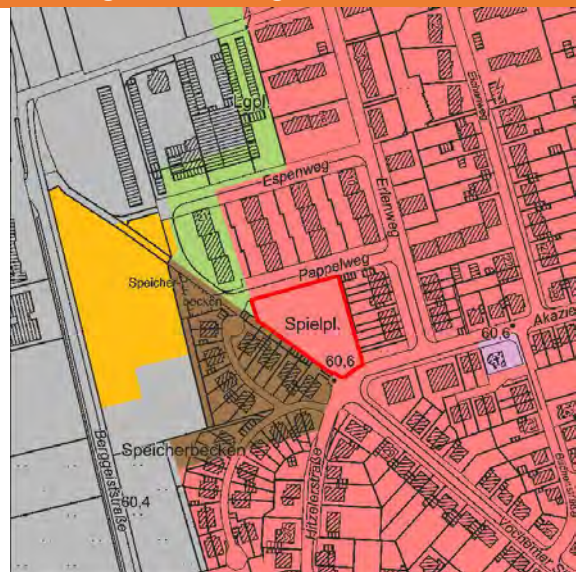
Die Fläche liegt im nördlichen Bereich des Orts- teils Berzdorf zwischen Pappelweg und Akazien- weg. Der seit dem 25.06.1997 rechtswirksame Bebauungsplan 3/40 setzt hier „Öffentliche Grün- fläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz / Bolzplatz“ fest.

Aufgrund der Bedeutung der zentralen Grünfläche für die benachbarten, teilweise sehr hoch verdich- teten Wohnquartiere, soll die Fläche künftig als Grünfläche dargestellt und damit bereits auf Ebe- ne des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

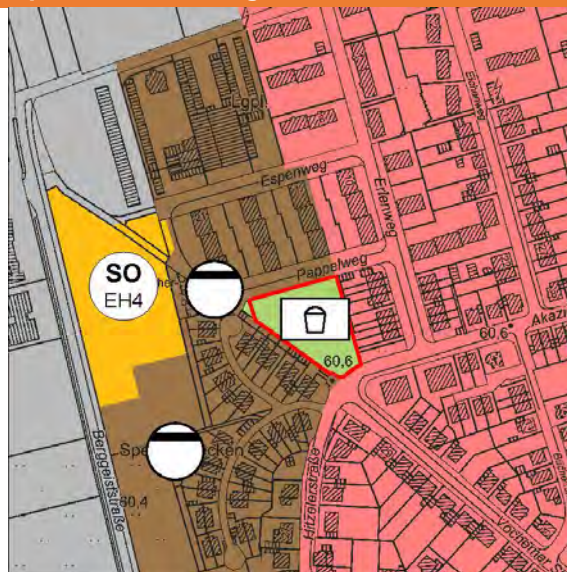
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-3.11 Wasserturm Berzdorf

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	0,3 ha
Aktuelle Nutzung	Gastronomie, Wohnen
Umgebung	Landschaftsraum

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Grünfläche
Bebauungsplan	-



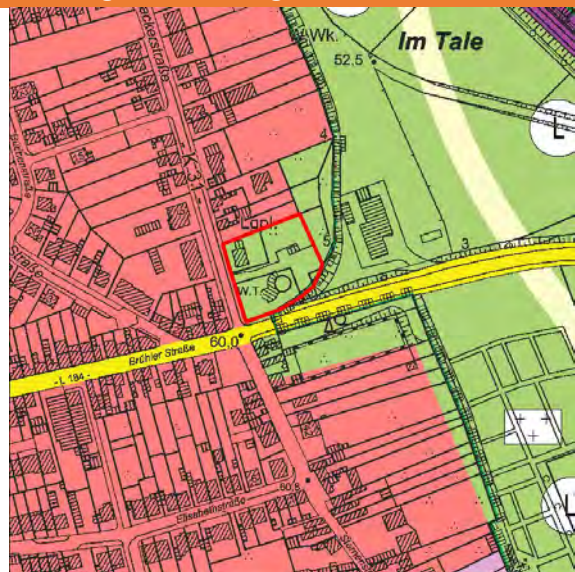
Beschreibung

Die Fläche umfasst den Bereich um den Wasserturm Berzdorf, der durch eine Gastronomie genutzt wird. Nördlich davon schließt sich bestehende Wohnbebauung an. Die bisherige Darstellung als Grünfläche soll durch die geplante Darstellung als Wohnbaufläche an die tatsächliche Nutzung angepasst werden.

Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-4.6 Rheinstraße

Allgemeine Daten

Lage	Urfeld
Größe	9,6 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen
Umgebung	Wohnen, Landschaftsraum

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Mischgebiet
Bebauungsplan	4/61



Beschreibung

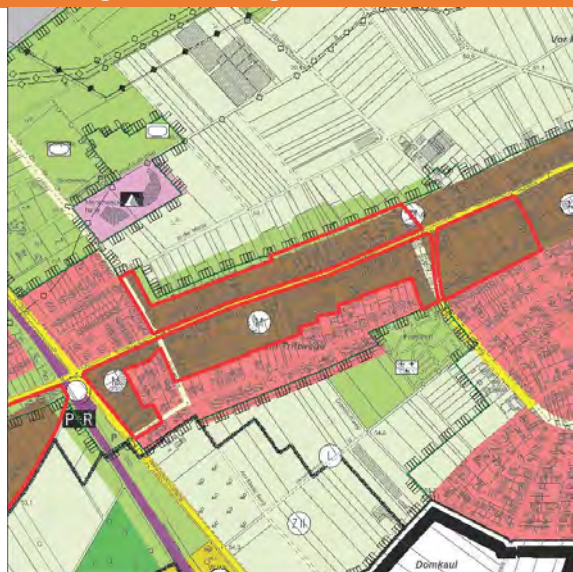
Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4/61 der hier Dorfgebiet (MD) festsetzt. In den vergangenen Jahren hat sich der Ortsteil Urfeld zu einem beliebtem Wohnstandort entwickelt.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll dieser Entwicklung Rechnung getragen und die bisherige Darstellung gemischter Bauflächen, insbesondere im westlichen Abschnitt der Rheinstraße, zu Wohnbauflächen geändert werden. Da im östlichen Abschnitt der Rheinstraße noch eine Vielzahl landwirtschaftlicher Hofstellen vorhanden sind, bleiben diese Bereiche von der Anpassung unberührt.

Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-4.8 Holzgasse

Allgemeine Daten

Lage	Urfeld
Größe	1,0 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen
Umgebung	Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	-



Beschreibung

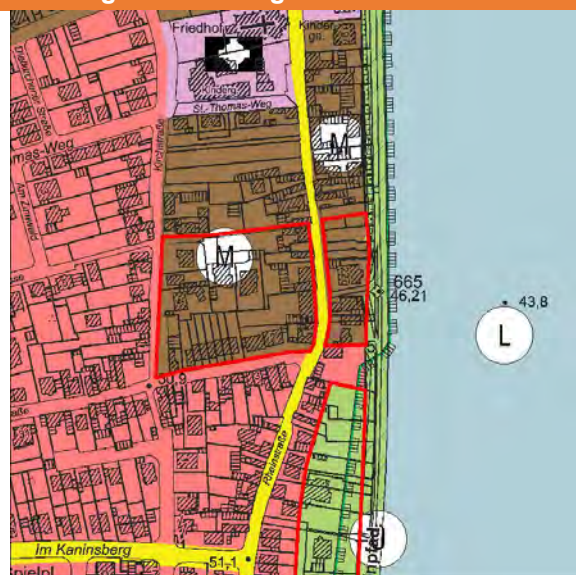
Die Fläche liegt in Verlängerung der Holzgasse zwischen Kirchstraße und Rheinstraße und umfasst überwiegend Wohnnutzungen. In den vergangenen Jahren wurde das Quartier durch Ersatzneubau vergleichsweise hoch verdichtet.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll dieser Entwicklung Rechnung getragen und durch die Darstellung von Wohnbaufläche die tatsächliche Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

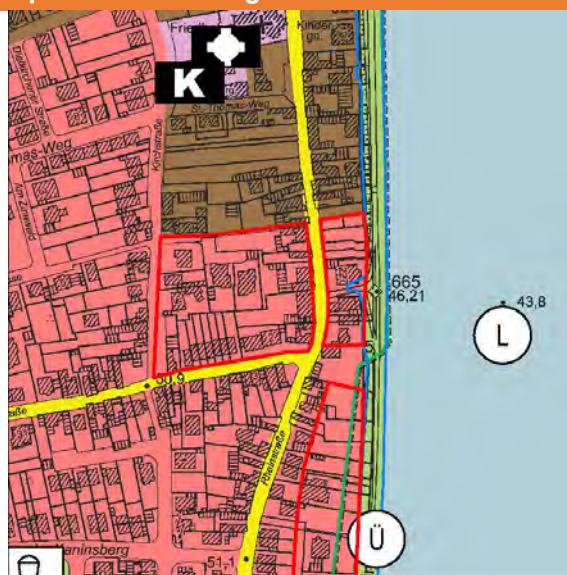
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



W-4.10 Rheinstraße-Süd

Allgemeine Daten

Lage	Urfeld
Größe	2,0 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen
Umgebung	Wohnen, Rhein

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Grünfläche
Bebauungsplan	-



Beschreibung

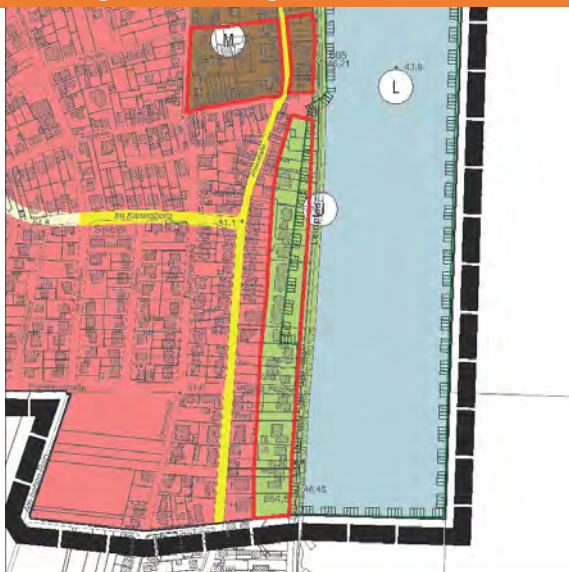
Die Fläche liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Urfeld am Übergang zu Bornheim-Widdig. In den letzten Jahren entstanden hier im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung eine Vielzahl von neuen Wohngebäuden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Grünfläche dar. Die Änderung in Wohnbaufläche entspricht der tatsächlichen Nutzung und sichert diese planungsrechtlich.

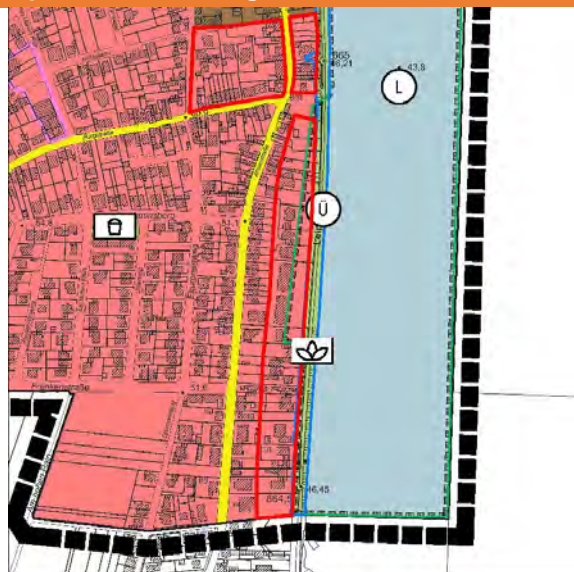
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



M-1.5 Wilhelm-Rieländer-Straße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	0,6 ha
Aktuelle Nutzung	Kita (provisorisch), Parkhaus
Umgebung	zentrale Fußgängerzone, ne, Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Kerngebiet
Bebauungsplan	1/43C-1.Änderung



Beschreibung

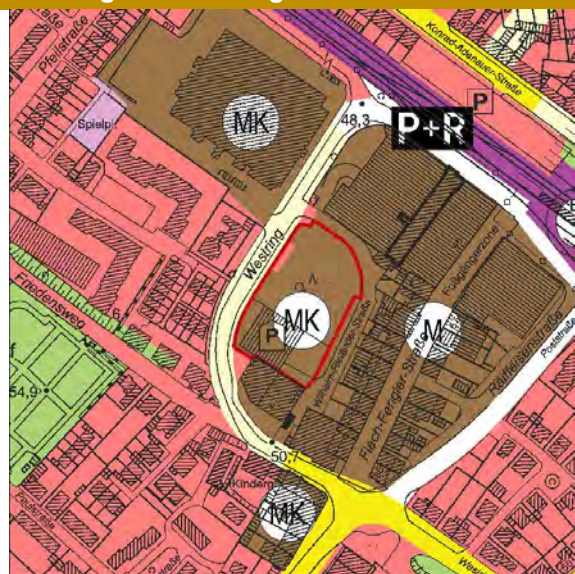
Die Fläche liegt im zentralen Innenstadtbereich und wird aktuell durch eine zeitlich befristete Interimscontaineranlage für eine Kindertagesstätte genutzt.

Aufgrund der Lage unmittelbar an der zentralen Fußgängerzone strebt die Stadt Wesseling mittelfristig eine verdichtete Mischnutzung mit Wohnen / Dienstleitungen, Freizeit- und Versorgungseinrichtungen an. Die Darstellung einer Gemischten Baufläche trägt diesem Entwicklungsziel Rechnung. Das im BP 1/43C-1.Änd. festgesetzte Kerngebiet (MK) ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

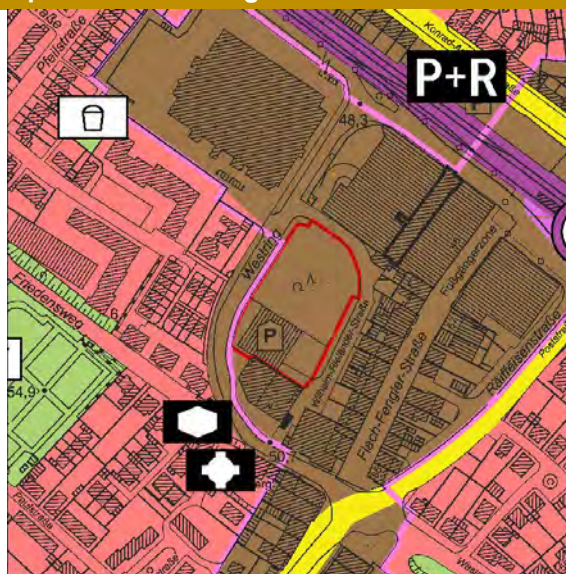
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



M-1.5 Wilhelm-Rieländer-Straße

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht Umgebungsnutzung	
Innenentwicklung	Umnutzung innerhalb des Siedlungsbereichs	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	ca. 600 m (Rheinufer)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	Äußerer Planungsbereich A	
Gewerbe	> 700 m	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	< 800 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	ca. 200 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	< 500 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	< 300 m (Elsässer Str.)	
Nähe zu Grundschulen	< 500 m (Goetheschule)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	ca. 400 m (Ulrike-Meyfarth-Stadion)	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	< 300 m (Westring)	
SPNV-Anbindung	ca. 200 m (Mitte)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge grundsätzlich für die Entwicklung Gemischter Bauflächen geeignet.	
Entwicklungsvorschlag	Gemischte Baufläche	

M-1.6 KVB-Betriebshof

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	3,4 ha
Aktuelle Nutzung	Bahnanlage (Betriebs- hof)
Umgebung	zentrale Fußgängerzo- ne, Wohnen, Gewerbe

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Fläche für Bahnanlagen
Bebauungsplan	-

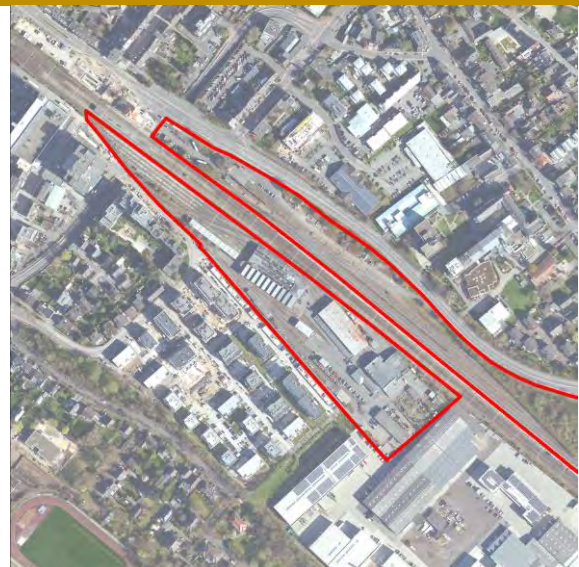


Beschreibung

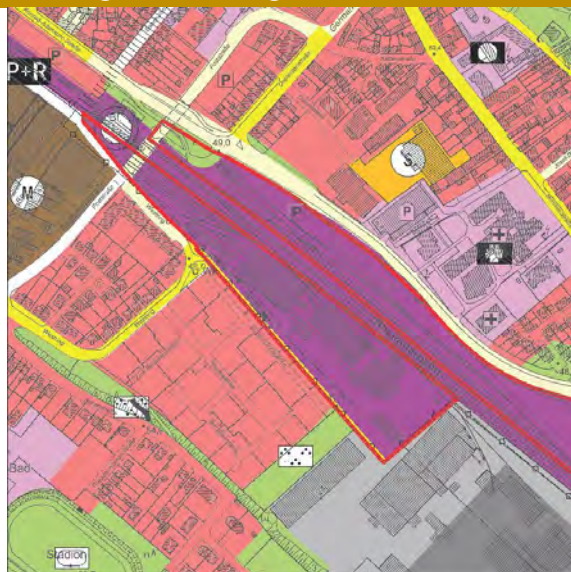
Die Fläche liegt im zentralen Innenstadtbereich und wird aktuell durch den Betriebshof der KVB genutzt. Mit dem Erwerb des ehemaligen Norton-Geländes durch die KVB wurden die Voraussetzungen für die Standortverlagerung des Betriebshofs geschaffen.

Nach der Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken plant die Stadt Wesseling die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers.

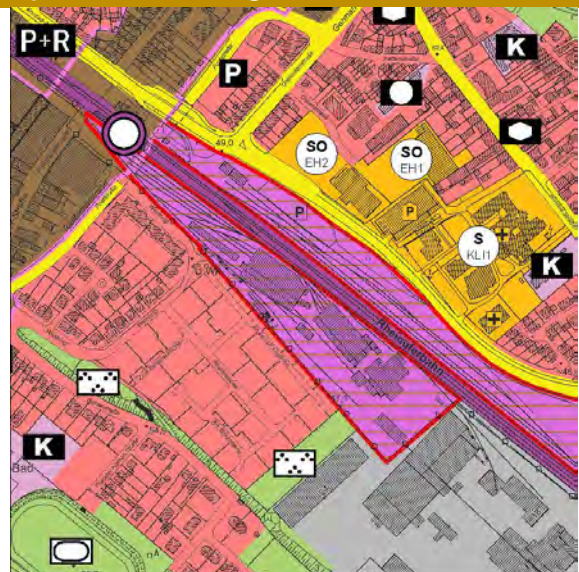
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



M-1.6 KVB-Betriebshof

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht Umgebungsnutzung	
Innenentwicklung	Umnutzung innerhalb des Siedlungsbereichs	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	ca. 500 m (Rheinufer)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	Äußerer Planungsbereich B	
Gewerbe	< 400 m	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	< 800 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	ca. 100 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	< 500 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	ca. 300 m (Elsässer Str.)	
Nähe zu Grundschulen	ca. 800 m (Goetheschule)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	ca. 350 m (Ulrike-Meyfarth-Stadion)	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 400 m (Flach-Fengler-Str.)	
SPNV-Anbindung	ca. 300 m (Mitte)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge grundsätzlich für die Entwicklung Gemischter Bauflächen geeignet.	
Entwicklungsvorschlag	Gemischte Baufläche	

M-1.7 Stadtband

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	4,5 ha
Aktuelle Nutzung	Bahnanlage
Umgebung	Krankenhaus, Wohnen, Gewerbe, Innenstadt

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Fläche für Bahnanlagen
Bebauungsplan	-



Beschreibung

Die Fläche liegt im zentralen Innenstadtbereich unmittelbar südwestlich der Konrad-Adenauer-Straße (L300). Die bestehenden Gleisanlagen werden derzeit durch die Stadtbahnlinie und den Güterverkehr als Rangier- und Ausweichflächen genutzt.

Mit der geplanten Standortverlagerung des KVB-Betriebshofs in den Bereich des ehemaligen Norton-Geländes werden auch die nördlich der Stadtbahnlinie gelegenen Bahnanlagen nicht mehr für Bahnbetriebszwecke benötigt. Nach der formellen Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken plant die Stadt Wesseling die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers.

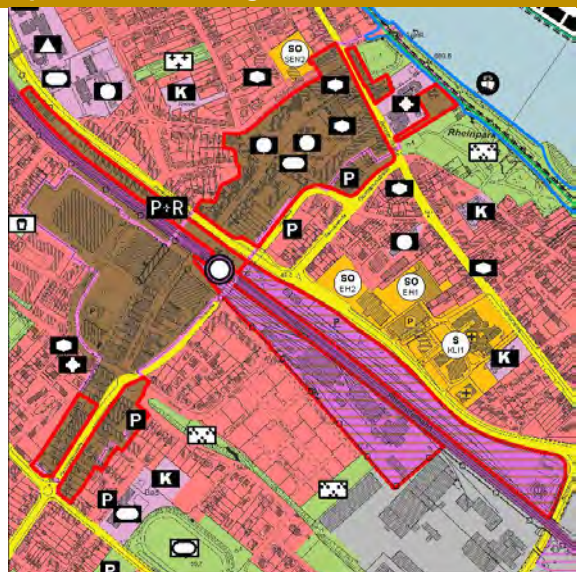
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



M-1.7 Stadtband

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	GIB, angrenzend ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht Umgebungsnutzung	
Innenentwicklung	Umnutzung innerhalb des Siedlungsbereichs	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	ca. 400 m (Rheinufer)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	Äußerer Planungsbereich B	
Gewerbe	< 400 m	
Sportstätten	> 200 m	
Autobahn	< 800 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	< 100 m	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	< 500 m	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	ca. 150 m (Bonner Straße)	
Nähe zu Grundschulen	ca. 900 m (Schulzentrum)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	ca. 400 m (Rheinpark)	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	
ÖPNV-Anbindung	< 300 m (Wesseling)	
SPNV-Anbindung	unmittelbar am Haltepunkt S16 Wesseling-Mitte	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge grundsätzlich für die Entwicklung Gemischter Bauflächen geeignet.	
Entwicklungsvorschlag	Gemischte Baufläche	

M-1.9 Feuerwache Kronenweg

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	0,8 ha
Aktuelle Nutzung	Hauptfeuerwache
Umgebung	Wohnen, Gewerbe, Schule / Kita

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Gemeinbedarf (Feuer- wehr)
Bebauungsplan	-



Beschreibung

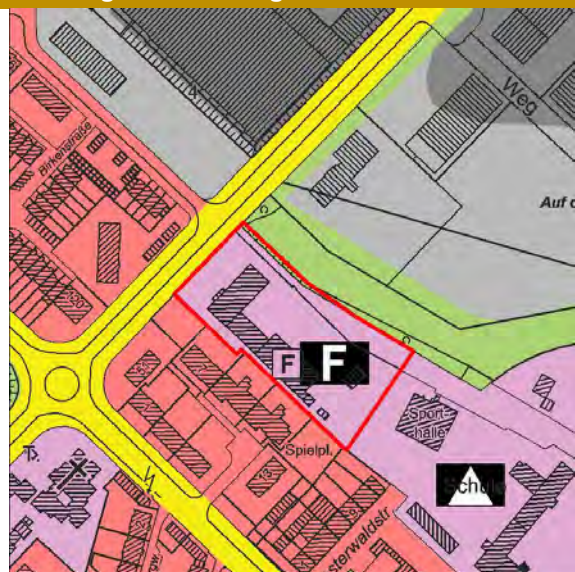
Die Fläche liegt am südlichen Rand der Wesseling-er Innenstadt und wird derzeit durch die Hauptfeuerwache der Stadt Wesseling genutzt. Die Stadt plant derzeit den Neubau der Feuerwache an der Hubertusstraße.

Nach Verlagerung der Feuerwache an den neuen Standort Hubertusstraße, kann die Fläche unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung einer Mischnutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe / Dienstleistungen zugeführt werden.

Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



M-1.9 Feuerwache Kronenweg

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht Umgebungsnutzung	
Innenentwicklung	Umnutzung innerhalb des Siedlungsbereichs	
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	< 300 m (Birkenwäldchen)	
Immissionsschutz		
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	Außerhalb des Anwendungsbereichs der Seveso-III-RL	
Gewerbe	< 400 m	
Sportstätten	ca. 200 m (Kronenweg)	
Autobahn	ca. 300 m	
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)	ca. 550 m (L300)	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen	ca. 600 m (Vorgebirgsstraße)	
Nähe zu Kindertageseinrichtungen	ca. 200 m (Lahnstraße)	
Nähe zu Grundschulen	ca. 1.100 m (Schulstraße)	
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	ca. 200 m (Kronenweg)	
Verkehr		
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	< 300 m (Kronenweg / Feldmühle)	
SPNV-Anbindung	ca. 900 m (Mitte)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge grundsätzlich für die Entwicklung Gemischter Bauflächen geeignet.	
Entwicklungsvorschlag	Gemischte Baufläche	

M-1.1 Hubertusstraße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	0,5 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen
Umgebung	Wohnen, Friedhof, Gewerbe

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	1/46



Beschreibung

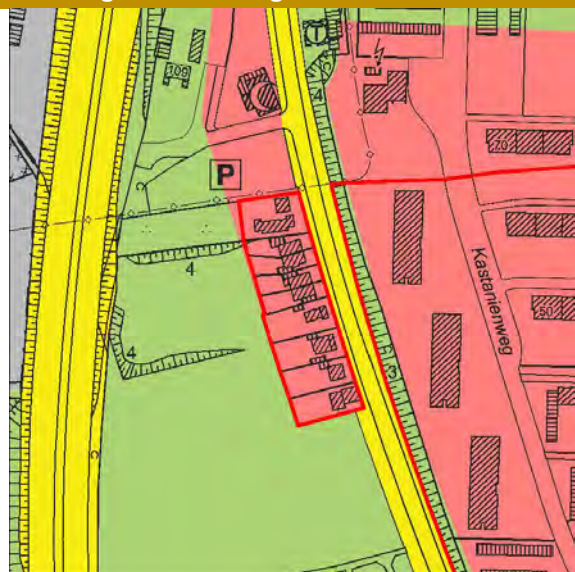
Die Fläche liegt im Mittleren Planungsbereich i.S.d. StEK 2019, der künftig der Ansiedlung von Vorhaben / Nutzungen der Stufe 1 und 2 (kein / normaler Schutzstatus) vorbehalten werden soll. Mit der geplanten Darstellung einer gemischten Baufläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung nicht störender gewerblicher Nutzungen geschaffen werden. Gleichzeitig soll der Anteil schutzbedürftiger Nutzungen nicht erhöht, bzw. möglichst reduziert werden.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des BP 1/46, der hier Reines Wohngebiet (WR) festsetzt. Um die planungsrechtliche Steuerung schutzbedürftiger / nicht schutzbedürftiger Nutzungen sicherstellen zu können, besteht das Erfordernis zur Überarbeitung des Bebauungsplanes.

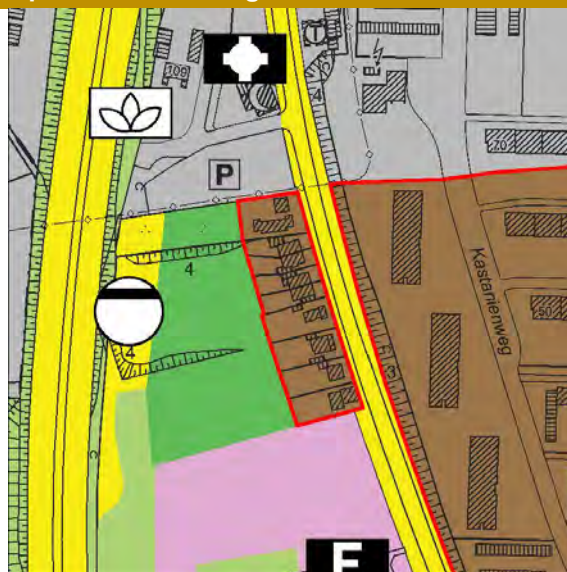
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



M-1.2 Kastanienweg

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	4,8 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen
Umgebung	Wohnen, Grünflächen

Bestehendes Planungsrecht

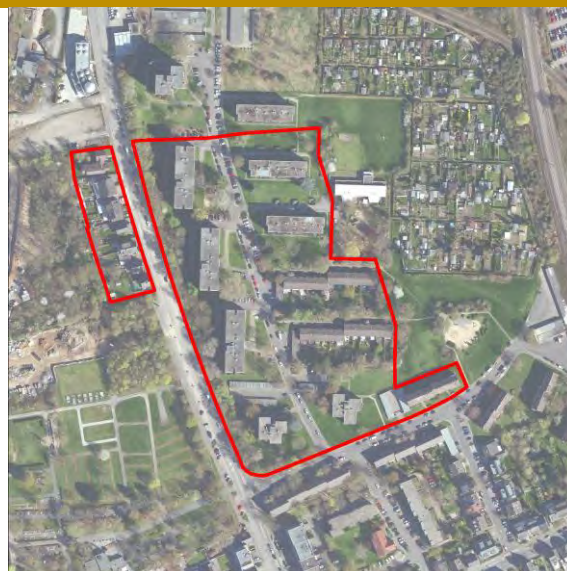
Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	-



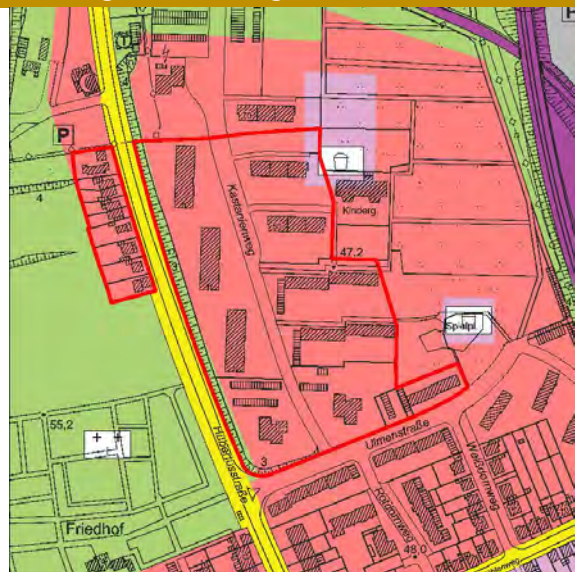
Beschreibung

Die Fläche liegt im Mittleren Planungsbereich i.S.d. StEK 2019, der künftig der Ansiedlung von Vorhaben / Nutzungen der Stufe 1 und 2 (kein / normaler Schutzstatus) vorbehalten werden soll. Mit der geplanten Darstellung einer gemischten Baufläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung nicht störender gewerblicher Nutzungen geschaffen werden. Gleichzeitig soll der Anteil schutzbedürftiger Nutzungen nicht erhöht, bzw. möglichst reduziert werden.

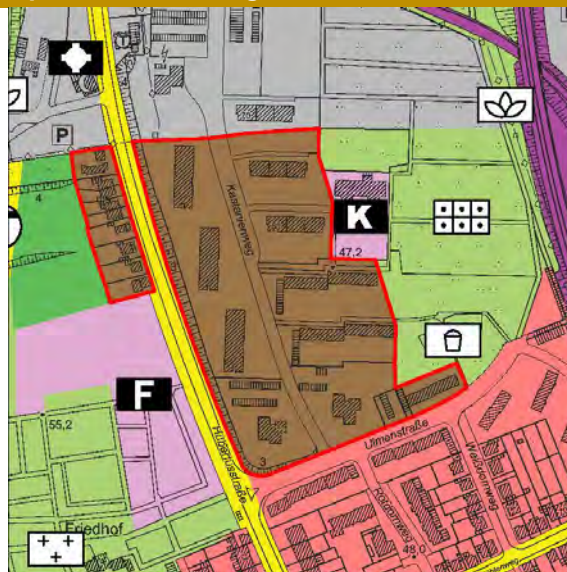
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



M-1.3 Römerstraße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	2,3 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen, Gewerbe / Dienstleistung
Umgebung	Wohnen, Gewerbe

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	1/137 (in Aufstellung)

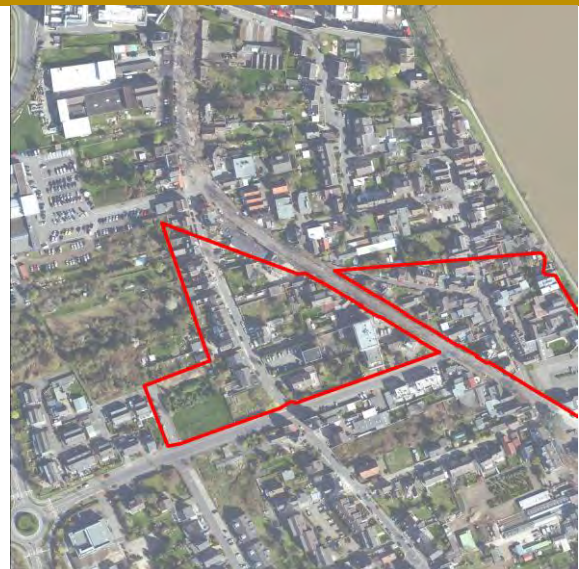


Beschreibung

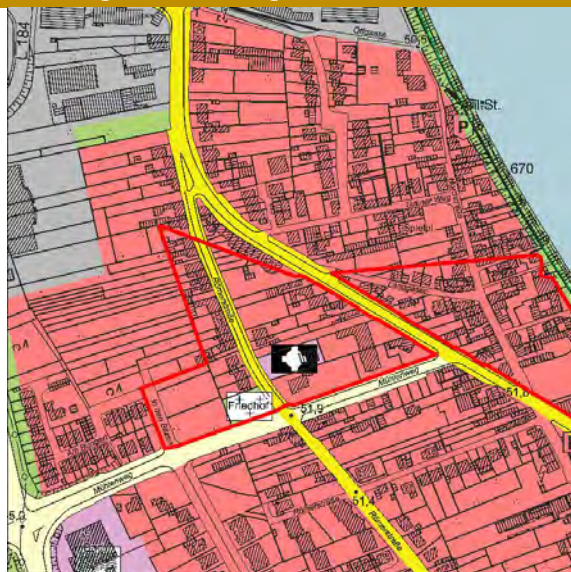
Die Fläche liegt im Mittleren Planungsbereich i.S.d. StEK 2019, der künftig der Ansiedlung von Vorhaben / Nutzungen der Stufe 1 und 2 (kein / normaler Schutzstatus) vorbehalten werden soll.

Weiterhin liegt die Fläche im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen BP 1/137, der hier Mischgebiet (MI) festsetzt. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung nicht störender gewerblicher Nutzungen geschaffen werden. Die geplante Darstellung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans trägt dieser Planung Rechnung.

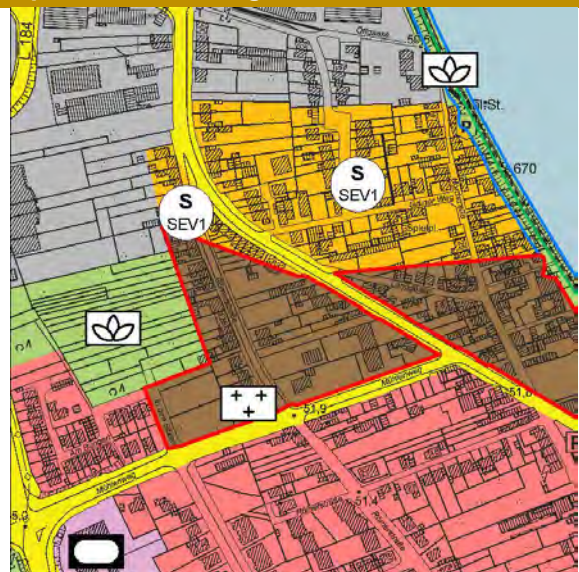
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



M-1.4 Langgasse

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	2,0 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen, Gewerbe, Hotel
Umgebung	Wohnen, Gewerbe

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	1/137 (in Aufstellung)



Beschreibung

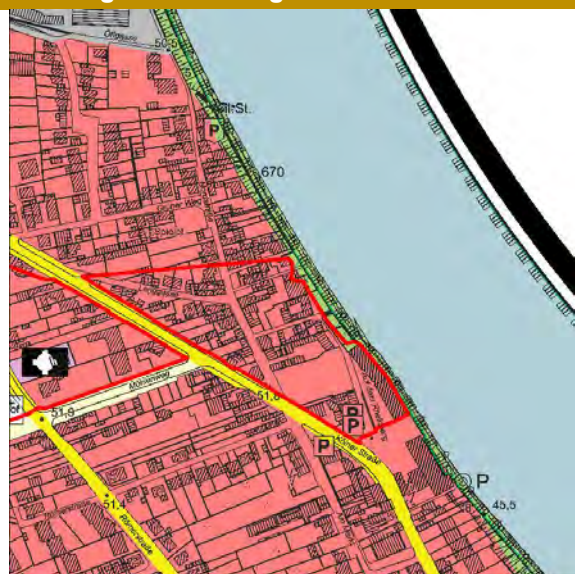
Die Fläche liegt im Mittleren Planungsbereich i.S.d. StEK 2019, der künftig der Ansiedlung von Vorhaben / Nutzungen der Stufe 1 und 2 (kein / normaler Schutzstatus) vorbehalten werden soll.

Mit der Darstellung Gemischter Bauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung nicht störender gewerblicher Nutzungen geschaffen werden. Gleichzeitig soll der Anteil schutzbedürftiger Nutzungen nicht erhöht, bzw. möglichst reduziert werden.

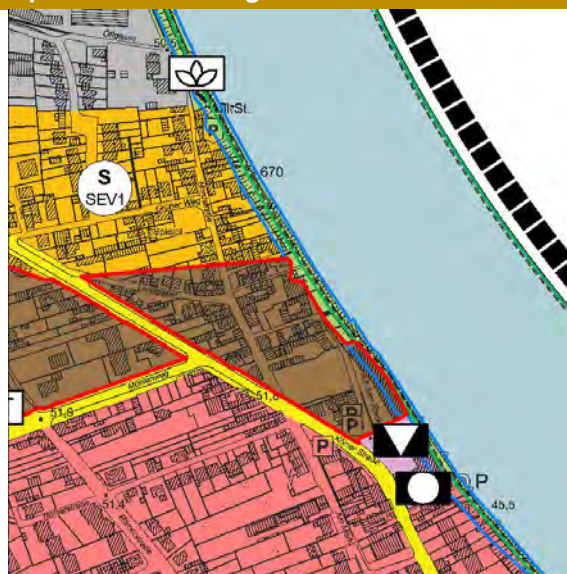
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



M-1.10 ZVB Innenstadt-Nord

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	5,5 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen
Umgebung	Wohnen, Gewerbe

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohn- und Gemeinbedarfsfläche
Bebauungsplan	1/58



Beschreibung

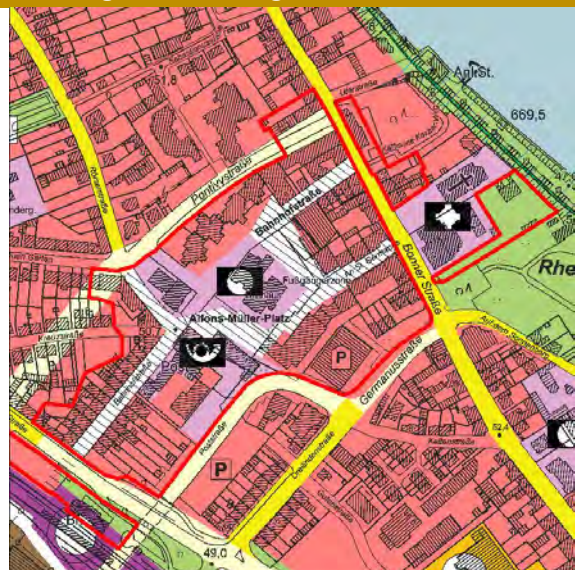
Die Fläche umfasst den nördlich der Stadtbahn gelegenen Innenstadtbereich um die zentral gelegene Fußgängerzone. Zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ gemäß Masterplan Einzelhandel, sollen die bisher als Wohn- und Gemeinbedarfsflächen dargestellten Siedlungsbereiche künftig als Gemischte Bauflächen dargestellt werden.

Da der Bereich nahezu vollständig bebaut ist, ist keine vertiefende Untersuchung in Form eines Steckbriefs erforderlich.

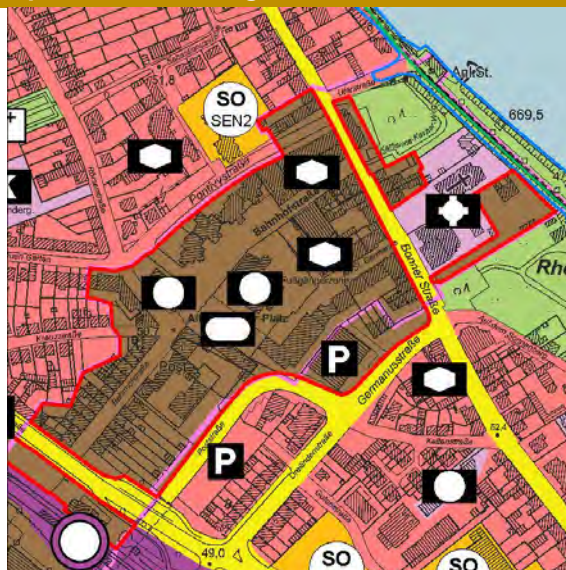
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



M-1.11 ZVB Innenstadt-Süd

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	1,7 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen
Umgebung	Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	1/118



Beschreibung

Die Fläche liegt in der südlichen Verlängerung des zentralen Innenstadtbereichs. Zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ gemäß Masterplan Einzelhandel, sollen die bisher als Wohnbauflächen dargestellten Siedlungsbereiche künftig als Gemischte Bauflächen dargestellt werden.

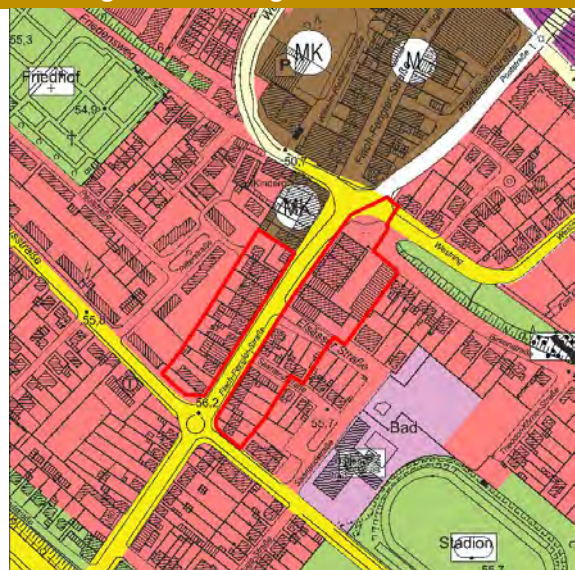
Der Bebauungsplan 1/118 setzt für diesen Bereich Allgemeines Wohngebiet (WA), Besonderes Wohngebiet (WB) und Kerngebiet (MK) fest. Die Festsetzung entspricht damit der geplanten Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Da die Fläche bereits vollständig bebaut ist, ist keine vertiefende Untersuchung in Form eines Steckbriefs erforderlich.

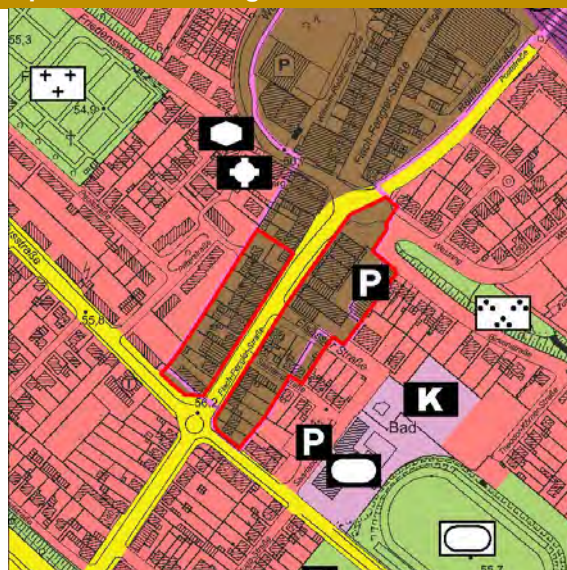
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



M-2.1 NVZ Eichholzer Straße

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	1,5 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen, Einzelhandel
Umgebung	Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	2/29 und 2/92



Beschreibung

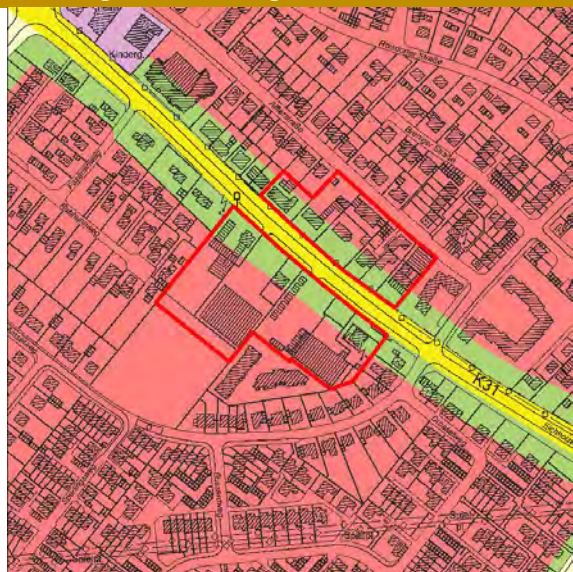
Die Fläche umfasst das im Masterplan Einzelhandel festgelegte Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße. Mit der Änderung der bisherigen Darstellung von Wohnbaufläche in Gemischte Baufläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Keldenich geschaffen werden.

Die Bebauungspläne 2/29 und 2/92 stellen für den Bereich Allgemeines Wohngebiet (WA) dar und sollen in nachgelagerten Bauleitplanverfahren geändert werden.

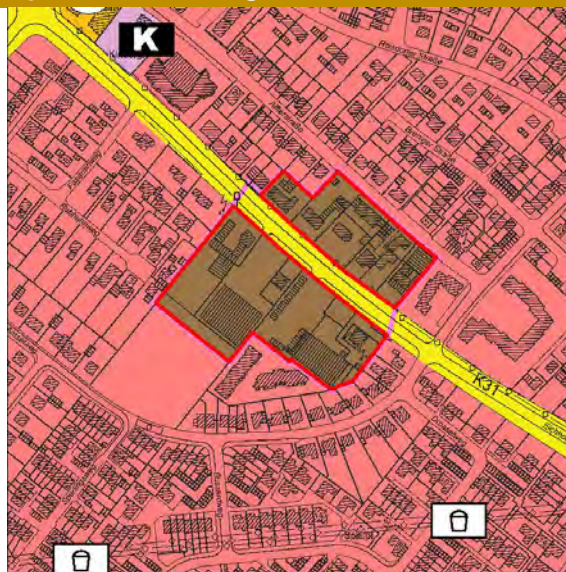
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



M-3.1 Lindenstraße

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	1,8 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen, Gewerbe
Umgebung	Wohnen, Landwirtschaft, Nahversorgung

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche, Grünfläche, Gewerbegebiet
Bebauungsplan	3/40



Beschreibung

Die Fläche liegt im nördlichen Stadtgebiet und grenzt im Westen an das Gewerbegebiet Langenackerstraße und im Osten an Wohnbebauung.

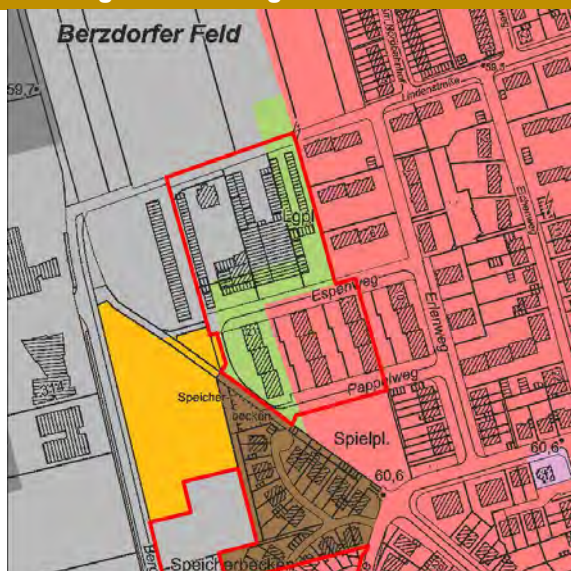
Mit der Änderung der bisherigen Darstellung in Gemischte Baufläche soll der bestehenden engen Verflechtung von Gewerbe- und Wohnnutzungen Rechnung getragen werden.

Da die Fläche bereits vollständig bebaut ist, ist keine vertiefende Untersuchung in Form eines Steckbriefs erforderlich.

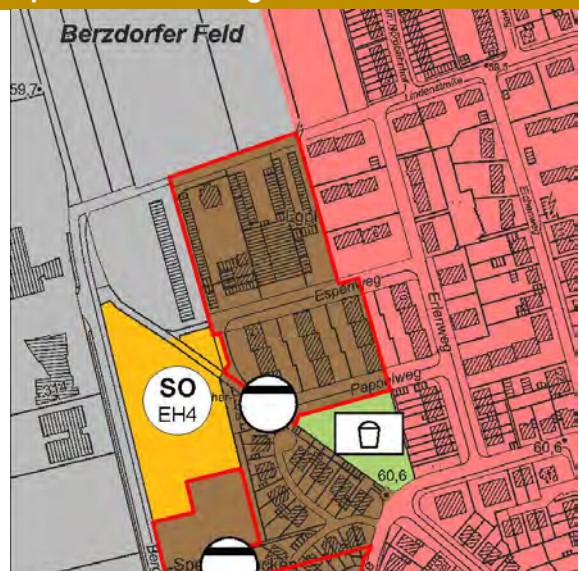
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



M-3.2 Berggeiststraße

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	2,7 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen, Gewerbe
Umgebung	Wohnen, Landwirtschaft, Nahversorgung

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche, Grünfläche, Gewerbegebiet
Bebauungsplan	3/40



Beschreibung

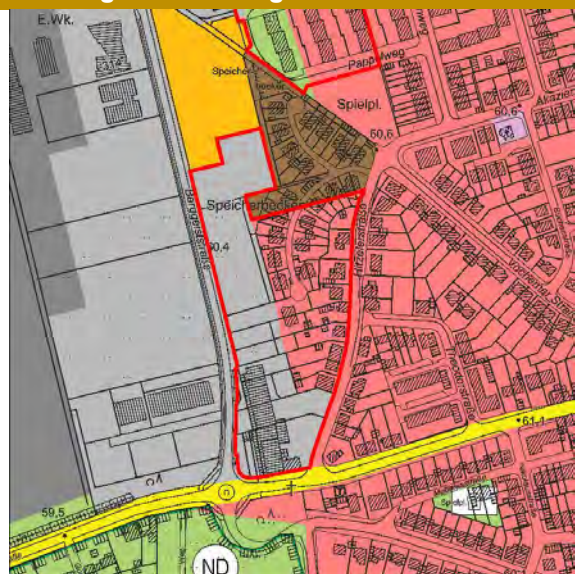
Die Fläche liegt unmittelbar nördlich des Kreisverkehrs Brühler Straße / Berggeiststraße und grenzt im Westen an ein bestehendes Gewerbegebiet und im Osten an Wohnbebauung.

Ziel der geplanten Darstellung ist Nutzung der bestehenden Freiflächen für die Entwicklung eingeschränkter gewerblicher oder sonstiger mischgebietsverträglicher Nutzungen, die die benachbarte Wohnbebauung nicht beeinträchtigen.

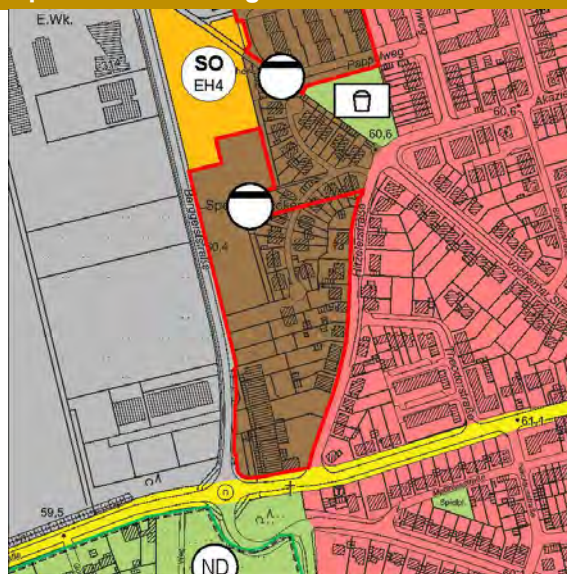
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



M-3.4 Ortsmitte Berzdorf

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	5,0 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung
Umgebung	Wohnen, Landwirtschaft

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche, Grün- fläche, Gewerbegebiet
Bebauungsplan	-



Beschreibung

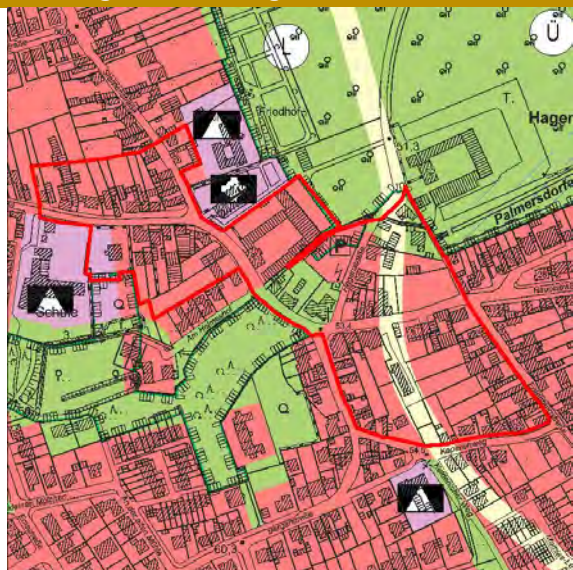
Die Fläche umfasst den Ortskern Berzdorf, der mit Handwerksbetrieben, einer Baufirma, dem Ärztehaus, Gemeinbedarfsnutzungen, Einzelhandel und Wohnnutzungen eine vielfältige Nutzungsstruktur aufweist.

Aufgrund der Lage im Mittleren Planungsbereich i.S.d. StEK 2019, der künftig der Ansiedlung von Vorhaben / Nutzungen der Stufe 1 und 2 (kein / normaler Schutzstatus) vorbehalten werden soll, sollen mit der Darstellung Gemischte Bauflächen die Funktion des Ortskerns mit seiner vielfältigen Nutzungsstruktur gesichert und die Voraussetzungen für die Entwicklung ergänzender, nicht störender gewerblicher Nutzungen geschaffen werden.

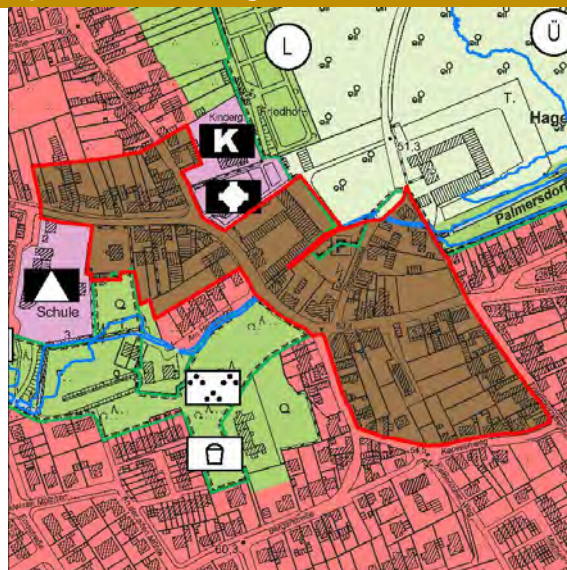
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



M-4.2 Alte Rheinschule

Allgemeine Daten

Lage	Urfeld
Größe	0,3 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen
Umgebung	Wohnen, Landwirtschaft, Gemeinbedarf, Gewerbe

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Gemeinbedarf (Schule)
Bebauungsplan	-



Beschreibung

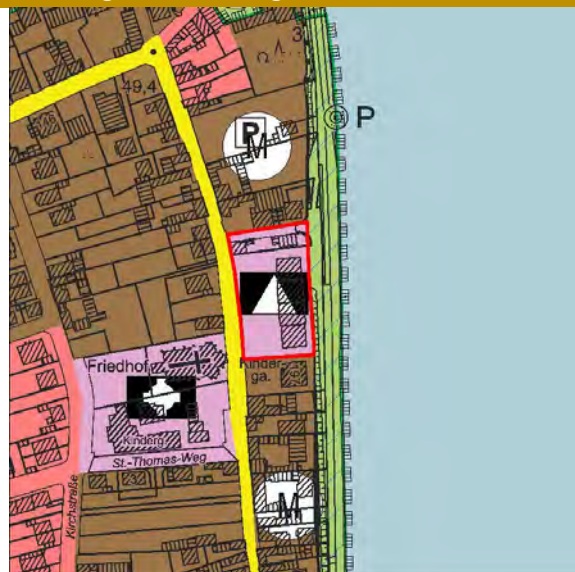
Der Standort der ehemaligen Rheinschule in Wesseling Urfeld wurde bereits vor mehreren Jahren aufgegeben und in einen Neubau an den Josef-Kuth-Weg verlagert.

Die Änderung der bisherigen Darstellung einer „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule“ in „Gemischte Baufläche“ trägt damit der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks mit einem Mehrgenerationenhaus und der durch landwirtschaftliche Hofstellen, kleinere gewerbliche Nutzungen und Gemeinbedarfsflächen geprägten Umgebung Rechnung.

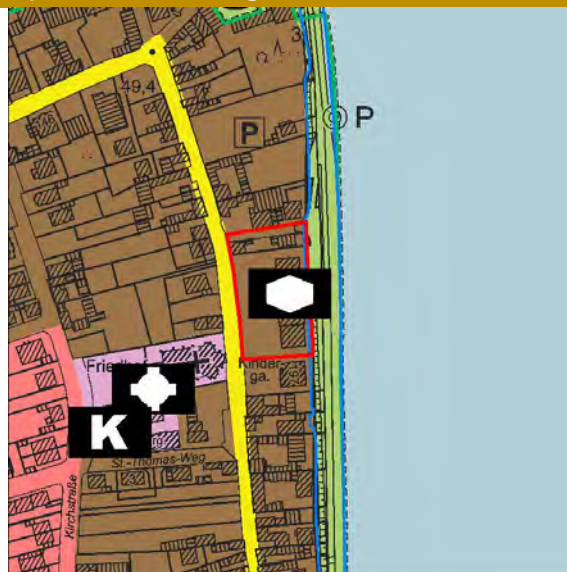
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



Städtebauliche Kriterien zur Prüfung von **Gewerblichen Bauflächen**

Kriterium	gut geeignet	geeignet	bedingt geeignet	ungeeignet
Lage im Siedlungsgefüge				
Darstellung im Regionalplan	GIB	ASB, angrenzend GIB	Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich	Regionaler Grünzug, sonstige Schutzgebiete
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht Umgebungsnutzung	Planung entspricht teilweise der Umgebungsnutzung; Arrondierung Siedlungsrand	verträgliche Umgebungsnutzung; Verfestigung Splittersiedlung	Konflikte mit der Umgebungsnutzung; periphere Lage
Innenentwicklung	Wiedernutzung / Umnutzung innerhalb des Siedlungsbereichs	angrenzend an Siedlungsbereich / Siedlungsrandlage; zentrumsnah	angrenzend an Siedlungsbereich / Siedlungsrandlage; zentrumsfern	vollständig außerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs
Immissionsschutz				
Entfernung zu empfindlichen / schutzwürdigen Nutzungen*	>700	400m – 700m	<400m	-
Verkehr				
Anbindung an Autobahn**	<1.500m	1.500m – 2.500m	>2.500m	-
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz **	gegeben	-	nicht gegeben	-
ÖPNV-Anbindung**	<300m	300m bis 600m	600m – 1.000m	>1.000m
SPNV-Anbindung**	<750m	750m – 1.500m	1.500m – 2.000m	>2.000m
technische Infrastruktur				
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren			
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren			

*Orientierungswerte nach DIN 18005-1 (bei freier Schallausbreitung)

**Zahlenwerte basieren auf allgemeinen Erfahrungswerten (200m: 6 Minuten; 300m: 10 Minuten 750m: 20 Minuten Fußweg)

Die einzelnen Kriterien können auch bei insgesamt mit „gut“ oder „bedingt geeignet“ bewerteten Potenzialflächen, einzelne oder mehrere schlechtere Bewertungen bekommen. Für die Darstellung relevant ist das Gesamturteil. Hier sei auf das Abwägungsgebot gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch verwiesen.



Gut geeignet

prioritär zu entwickeln, Neudarstellung oder Beibehaltung der Darstellung im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche) oder als gewerbliche Baufläche



geeignet

bei weiterem Bedarf zu entwickeln, Neudarstellung oder Beibehaltung der Darstellung im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche) oder als gewerbliche Baufläche



bedingt geeignet

Kritische Prüfung im nachfolgenden Verfahren, wenn die Datenlage beispielsweise nicht ausreichend bzw. unsicher ist oder eine Prüfung im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren erforderlich ist (abgeschichtetes Verfahren)



ungeeignet

Entwicklung nicht empfehlenswert, keine Darstellung beziehungsweise Rücknahme der Darstellung im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche

In den Flächensteckbriefen werden folgende Flächenkategorien **untersucht**

- Neudarstellungen von Gewerblichen Bauflächen und
- nicht in Anspruch genommene Reserveflächen (FNP-Reserven).

Nicht untersucht aber aufgeführt werden

- Anpassungen an die Bestandsnutzung und
- Flächen im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen (§ 30 BauGB-Reserven), da für diese Flächen eine Bewertung in Form von Steckbriefen nicht erforderlich ist, da sie bereits bebaut sind oder Planungsrecht besteht.

G-1.2 Kastanienweg

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	4,1 ha
Aktuelle Nutzung	Gewerbe, Wohnen, Kleingärten, Brache
Umgebung	Wohnen, Gewerbe, Bahnanlagen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche, Grünfläche, Gemeinbedarf
Bebauungsplan	-



Beschreibung

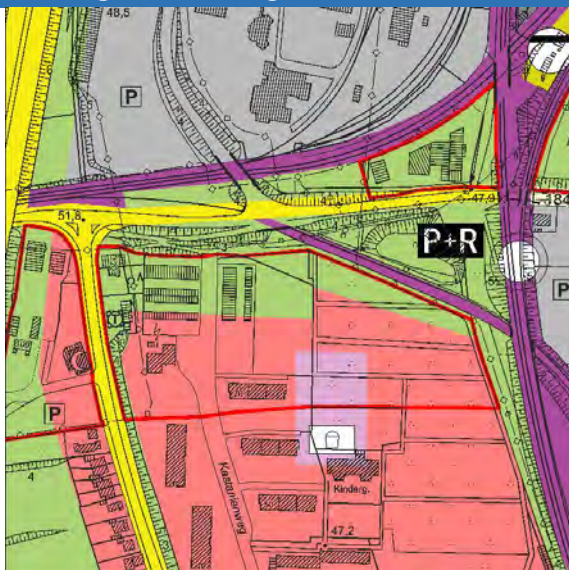
Aufgrund der Lage im „Inneren Planungsbereich“ sollen in diesem Bereich künftig ausschließlich „nicht schutzbedürftige Nutzungen der Stufe 1“ i.S.d. StEK2019 zugelassen werden. Bestehende schutzbedürftige Nutzungen (Wohngebäude und Kleingartenanlage) haben Bestandsschutz, langfristig sollen diese Nutzungen jedoch auslaufen.

Die so freiwerdenden Flächen können anknüpfend an die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen im westlichen Abschnitt des Suchraums und unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung einer kleinteiligen, gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

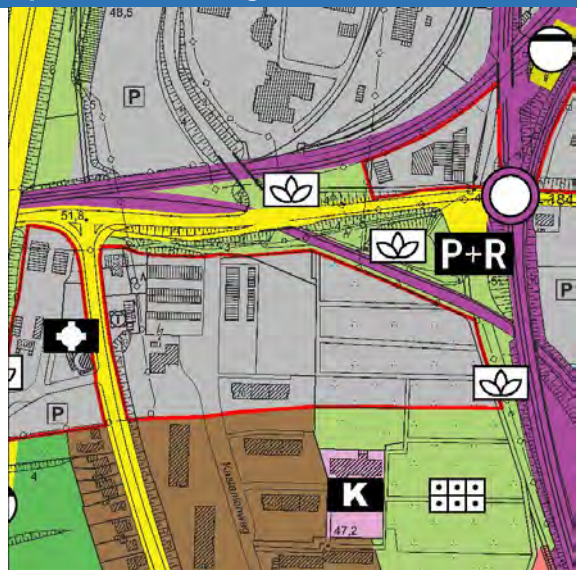
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-1.2 Kastanienweg

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB (angrenzend GIB)	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht teilweise der Umgebungsnutzung	
Innenentwicklung	Umnutzung innerhalb des Siedlungszusammenhangs	
Immissionsschutz		
Entfernung zu empfindlichen / schutzwürdigen Nutzungen	< 400 m	
Verkehr		
Anbindung an Autobahn	ca. 1.900 m (Godorf)	
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	nicht gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 450 m (Schulzentrum)	
SPNV-Anbindung	ca. 300 m (Wesseling-Nord)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung		
Aufgrund der Lage innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände und der Immissionsvorbelastung soll künftig keine weitere Entwicklung schutzbedürftiger Nutzungen der Stufen 2 bis 4 erfolgen. Langfristig sollen bestehende schutzbedürftige Nutzungen auslaufen. Die Fläche ist jedoch aufgrund der Nähe zu bestehender Wohnbebauung sowie der fehlenden Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz nur für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung geeignet. Entsprechende Regelungen sind im nachgelagerten Bauleitplanverfahren vorzugeben.		
Entwicklungsvorschlag	Gewerbliche Baufläche	

G-1.3 Römerstraße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	0,8 ha
Aktuelle Nutzung	Gewerbe, Hausgärten, Brache
Umgebung	Gewerbe, Wohnen, Grünfläche

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche, Grün- fläche
Bebauungsplan	1/27, 1/137 in Aufstel- lung



Beschreibung

Aufgrund der Lage im „Inneren Planungsbereich“ sollen in diesem Bereich künftig ausschließlich „nicht schutzbedürftige Nutzungen der Stufe 1“ i.S.d. StEK2019 zugelassen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1/137, der hier eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festsetzt, schafft die Stadt Wesseling die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Umnutzung i.S.d. Seveso-III-RL.

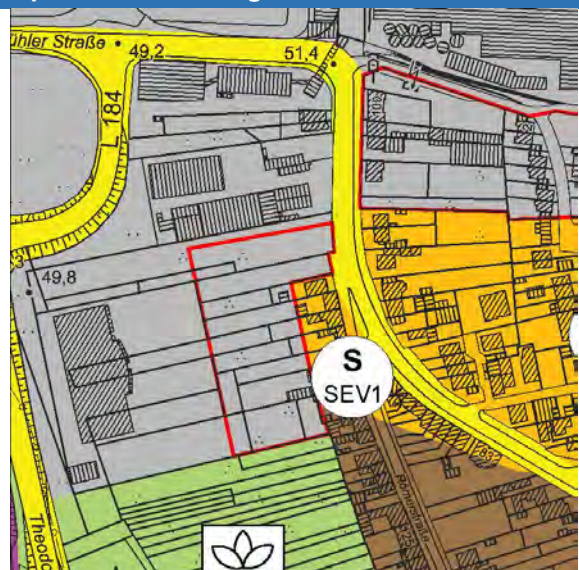
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-1.3 Römerstraße

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB (angrenzend GIB)	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht teilweise der Umgebungsnutzung	
Innenentwicklung	Umnutzung innerhalb des Siedlungszusammenhangs	
Immissionsschutz		
Entfernung zu empfindlichen / schutzwürdigen Nutzungen	< 400 m	
Verkehr		
Anbindung an Autobahn	ca. 1.900 m (Godorf)	
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	nicht gegeben (L300)	
ÖPNV-Anbindung	ca. 200 m (Gartenstraße)	
SPNV-Anbindung	ca. 300 m (Wesseling-Nord)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Aufgrund der Lage innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände und der Immissionsvorbelastung soll künftig Entwicklung schutzbedürftiger Nutzungen der Stufen 2 bis 4 erfolgen. Die Fläche ist jedoch aufgrund der Nähe zu bestehender Wohnbebauung sowie der fehlenden Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz nur für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung geeignet. Entsprechende Regelungen sind im nachgelagerten Bauleitplanverfahren vorzugeben (BP 1/137).	
Entwicklungsvorschlag	Gewerbliche Baufläche	

G-1.4 Nordstraße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	1,3 ha
Aktuelle Nutzung	Gewerbe, Hausgärten, Brache
Umgebung	Gewerbe, Wohnen, Grünfläche

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche, Grün- fläche
Bebauungsplan	1/27, 1/137 in Aufstel- lung



Beschreibung

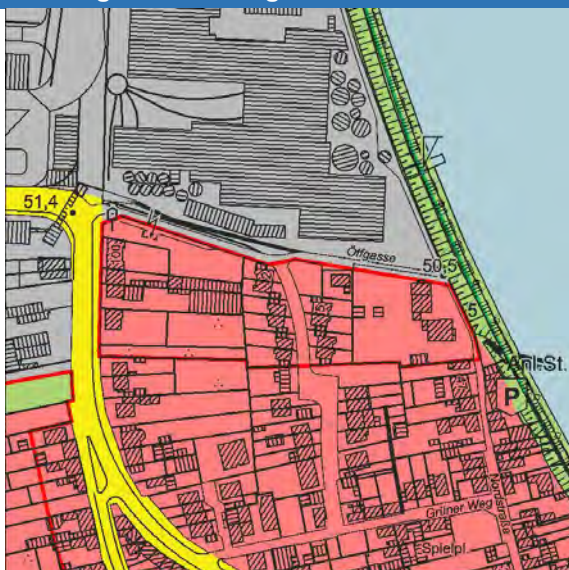
Der unmittelbar nördlich angrenzende Industriebetrieb hat die Flächen in der Vergangenheit kontinuierlich aufgekauft, um zum einen eine weitere Verfestigung der Wohnnutzung unmittelbar an der eigenen Betriebsgrenze zu vermeiden und zum anderen mögliche Potenzialflächen für die eigene Betriebserweiterung zu sichern.

Aufgrund der Lage im „Inneren Planungsbereich“ sollen in diesem Bereich künftig ausschließlich „nicht schutzbedürftige Nutzungen der Stufe 1“ i.S.d. StEK2019 zugelassen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1/137, der hier eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festsetzt, schafft die Stadt Wesseling die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Umnutzung i.S.d. Seveso-III-RL.

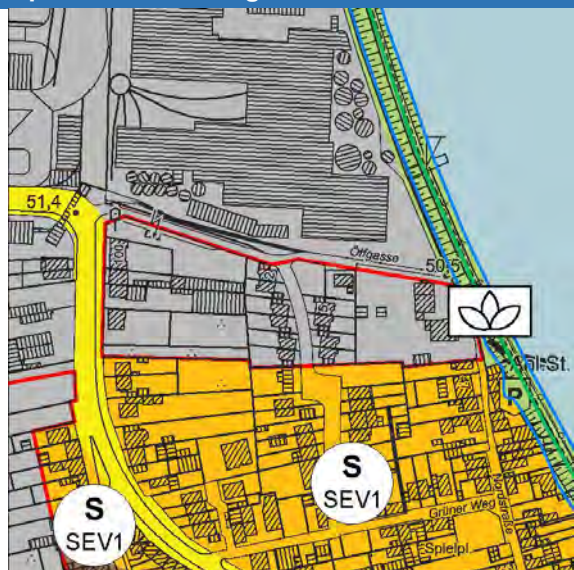
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-1.4 Nordstraße

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB (angrenzend GIB)	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht teilweise der Umgebungsnutzung	
Innenentwicklung	Umnutzung innerhalb des Siedlungszusammenhangs	
Immissionsschutz		
Entfernung zu empfindlichen / schutzwürdigen Nutzungen	< 400 m	
Verkehr		
Anbindung an Autobahn	ca. 1.900 m (Godorf)	
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben (L300)	
ÖPNV-Anbindung	ca. 300 m (Gartenstraße)	
SPNV-Anbindung	ca. 400 m (Wesseling-Nord)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung		
Aufgrund der Lage innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände und der Immissionsvorbelastung soll künftig keine weitere Entwicklung schutzbedürftiger Nutzungen der Stufen 2 bis 4 erfolgen. Langfristig sollen bestehende schutzbedürftige Nutzungen auslaufen. Die Fläche ist jedoch aufgrund der Nähe zu bestehender Wohnbebauung nur für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung geeignet. Entsprechende Regelungen sind im nachgelagerten Bauleitplanverfahren vorzunehmen (BP 1/137 in Aufstellung).		
Entwicklungsvorschlag	Gewerbliche Baufläche	

G-1.8 Shell-Willy-Brandt-Straße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	1,1 ha
Aktuelle Nutzung	Grünfläche
Umgebung	Gewerbe, Industrie

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan	1/141 (in Aufstellung)



Beschreibung

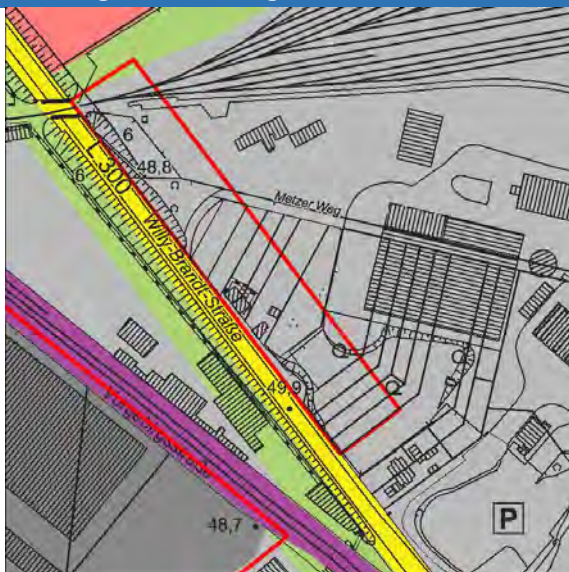
Die bestehende Grünfläche liegt am Nordwestlichen Rand des Werksgeländes der Shell und bildet den Übergang zur Willy-Brandt-Straße aus. Im Rahmen der Bauleitplanung „Energie Campus Shell“ erfolgte eine Neuordnung der Grünflächen, so dass diese künftig die baulichen Anlagen des Campusareals einrahmen und optisch von der benachbarten Willy-Brandt-Straße sowie den restlichen Anlagen des Energy an Chemicals Parks Rheinland abgrenzen.

Mit der geplanten Rücknahme Gewerblicher Bauflächen in diesem Bereich wird der Erhalt und die Weiterentwicklung der Grünkulisse entlang der Willy-Brandt-Straße angestrebt.

Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-1.8 Shell-Willy-Brandt-Straße

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	GIB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht Umgebungsnutzung	
Innenentwicklung	Wiedernutzung innerhalb des Siedlungszusammenhangs	
Immissionsschutz		
Entfernung zu empfindlichen / schutzwürdigen Nutzungen	ca. 400 m	
Verkehr		
Anbindung an Autobahn	< 1.500 m (Wesseling)	
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 600 m (Feldmühle)	
SPNV-Anbindung	< 750 m (Wesseling-Süd)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Obwohl die Fläche aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge und der guten verkehrlichen Anbindung grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung geeignet ist, soll diese gemäß der Gesamtkonzeption zum geplanten „Energy-Campus“ als Grünfläche gesichert und weiterentwickelt werden.	
Entwicklungsvorschlag	naturnahe Grünfläche	

G-1.10 Bunsenstraße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	9,3 ha
Aktuelle Nutzung	Grünfläche
Umgebung	Gewerbe, Industrie

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche, Grünfläche
Bebauungsplan	1/141 (in Aufstellung)



Beschreibung

Die ehemalige Werksiedlung der Shell an der Bunsenstraße ist aufgrund der Nähe zum Betriebsbereich der Shell bereits zurückgebaut. Die Shell plant in diesem Bereich die Entwicklung des „Energy-Campus“, der einen zentralen Baustein bei der Transformation des „Energy and Chemicals Park Rheinland“ am Standort Wesseling bildet.

Mit der in Aufstellung befindlichen 76. FNP-Änd. und dem im Parallelverfahren geführten Bebauungsplanverfahren 1/141 sollen dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes übernimmt die Inhalte der 76. FNP-Änderung.

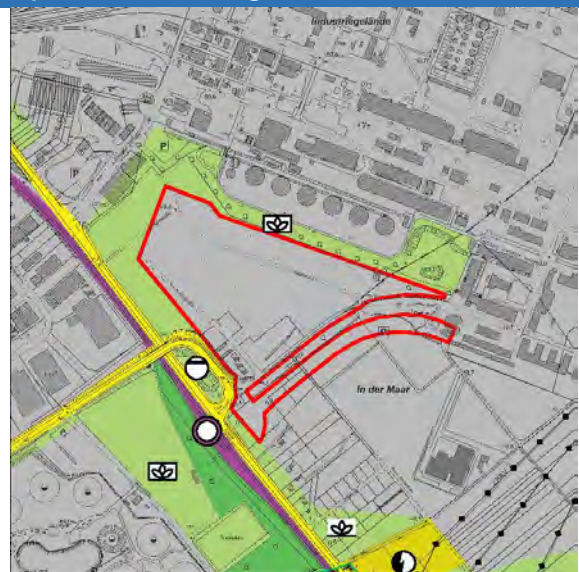
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-1.10 Bunsenstraße

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	GIB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht Umgebungsnutzung	
Innenentwicklung	Wiedernutzung innerhalb des Siedlungszusammenhangs	
Immissionsschutz		
Entfernung zu empfindlichen / schutzwürdigen Nutzungen	ca. 700 m	
Verkehr		
Anbindung an Autobahn	< 1.500 m (Wesseling)	
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 800 m (Hunsrückstraße)	
SPNV-Anbindung	ca. 200 m (Wesseling-Süd)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Aufgrund der Lage und der guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche für die Entwicklung Gewerblicher Bauflächen grundsätzlich geeignet.	
Entwicklungsvorschlag	Gewerbliche Baufläche	

G-1.11 Theodor-Heuss-Straße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	0,5 ha
Aktuelle Nutzung	Grünfläche, Wald
Umgebung	Gewerbe, Industrie

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Grünfläche
Bebauungsplan	-



Beschreibung

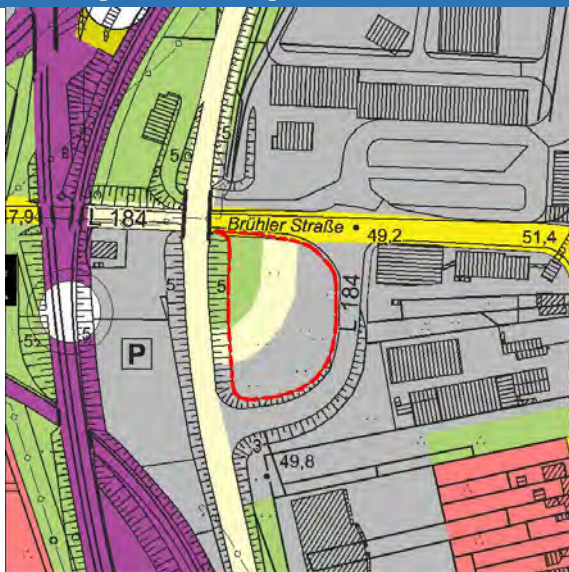
Die Fläche umfasst die „Verkehrinsel“ an der Auf- bzw. Abfahrt von der L300 zur Brühler Straße. Für diesen Bereich gab es in der Vergangenheit Planungen des benachbarten Industrieunternehmens für eine Betriebserweiterung.

Mit der Änderung der Darstellung von Grünfläche in gewerbliche Baufläche werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen.

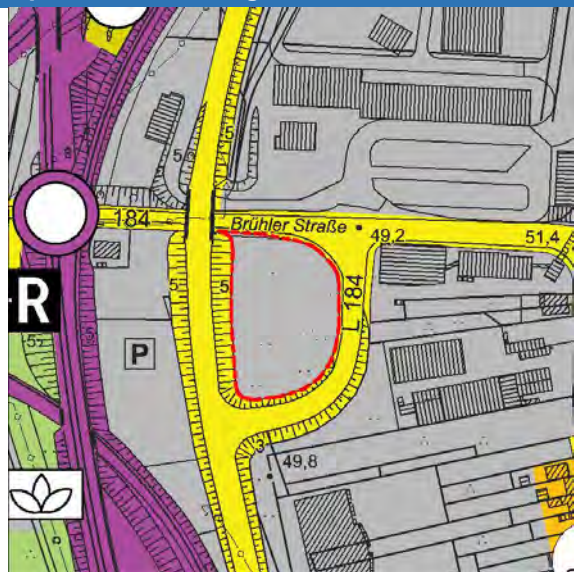
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-1.11 Theodor-Heuss-Straße

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB (angrenzend GIB)	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht Umgebungsnutzung	
Innenentwicklung	Wiedernutzung innerhalb des Siedlungszusammenhangs	
Immissionsschutz		
Entfernung zu empfindlichen / schutzwürdigen Nutzungen	ca. 200 m	
Verkehr		
Anbindung an Autobahn	ca. 1.800 m (Godorf)	
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 400 m (Gartenstraße)	
SPNV-Anbindung	ca. 150 m (Wesseling-Süd)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Aufgrund der Lage und der guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche für die Entwicklung Gewerblicher Bauflächen grundsätzlich geeignet.	
Entwicklungsvorschlag	Gewerbliche Baufläche	

G-1.13 Erftstraße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	1,9 ha
Aktuelle Nutzung	Betriebshof, Kleingartenanlage
Umgebung	Gewerbe, Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Grünfläche, Gemeinbedarf
Bebauungsplan	-



Beschreibung

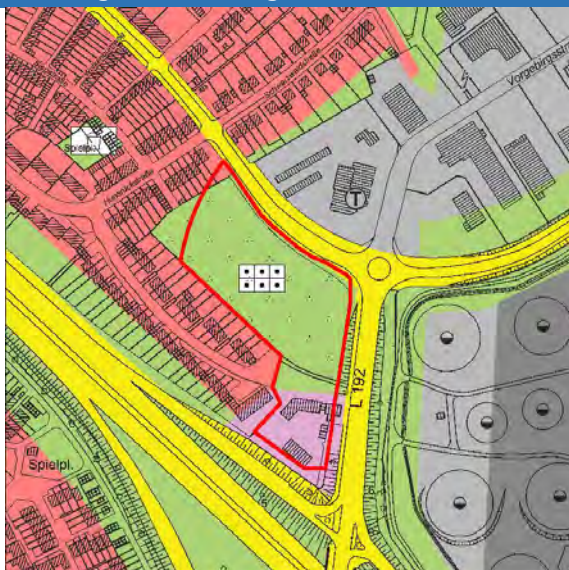
Die Fläche liegt am südlichen Rand von Wesseling Mitte unmittelbar an der Auffahrt zur A555. Aktuell wird die Fläche durch den Betriebshof der Stadt Wesseling sowie eine Kleingartenanlage genutzt. Die Fläche liegt gem. StEK 2019 innerhalb des Inneren Planungsbereiches in dem künftig ausschließlich nicht-schutzbedürftige Nutzungen der Stufe 1 zugelassen werden sollen. Schutzbedürftige Nutzungen der Stufen 2 bis 4 sollen langfristig auslaufen.

Die bestehende Kleingartenanlage wird gem. StEK 2019 als Grünanlage, die der wohngebietsbezogenen Versorgung dient der Schutzstufe 2 zugeordnet. Der Standort der bestehenden Kleingartenanlage soll deshalb mittel- bis langfristig aufgegeben werden.

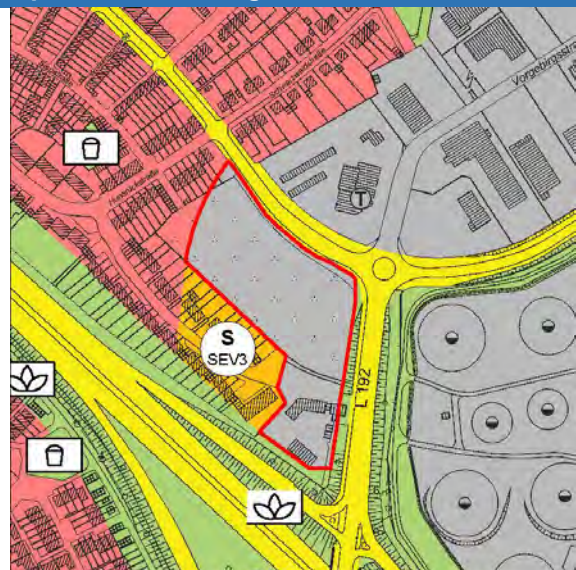
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-1.13 Erftstraße

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	ASB (angrenzend GIB)	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht teilweise der Umgebungs- nutzung	
Innenentwicklung	Wiedernutzung innerhalb des Siedlungszu- sammenhangs	
Immissionsschutz		
Entfernung zu empfindlichen / schutzwürdigen Nutzungen	ca. 100 m	
Verkehr		
Anbindung an Autobahn	ca. 200 m (Wesseling)	
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 100 m (Hunsrückstraße)	
SPNV-Anbindung	ca. 700 m (Wesseling-Süd)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Aufgrund der Lage und der guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche für die Entwicklung Gewerblicher Bauflächen grund- sätzlich geeignet.	
Entwicklungsvorschlag	Gewerbliche Baufläche	

G-3.8 Brühler Straße

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	0,9 ha
Aktuelle Nutzung	Grünfläche / Brache, Tankstelle
Umgebung	Gewerbe, Wohnen, Bahnanlage

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	Landschaftsschutzgebiet
Flächennutzungsplan	Grünfläche, Bahnanlage
Bebauungsplan	3/14 Blatt C



Beschreibung

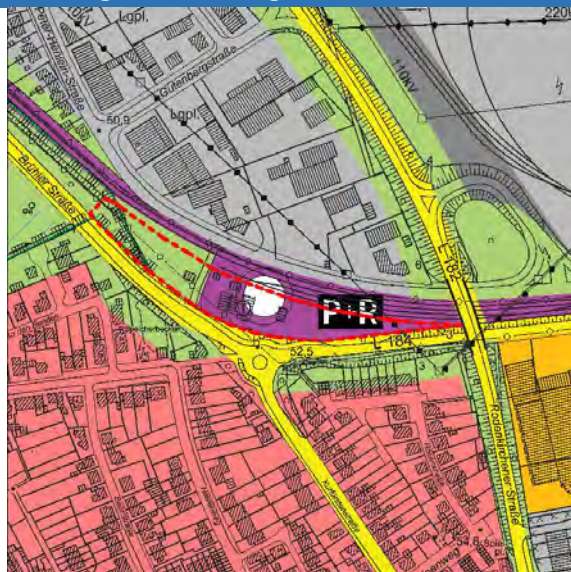
Die Fläche grenzt unmittelbar nördlich an den Kreisverkehr Brühler Straße / Kurfürstenstraße und wird aktuell durch eine Tankstelle genutzt, bzw. ist in weiten Teilen der natürlichen Sukzession überlassen. Für den Bereich besteht der seit dem 19.11.1974 rechtskräftige Bebauungsplan 3/14C der hier „Eisenbahn“ festsetzt. Nach Auskunft des Eigentümers werden die Flächen nicht mehr für Bahnbetriebszwecke benötigt und sollen langfristig einer kleinteiligen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Mit der Darstellung als Gewerbliche Baufläche wird den Entwicklungsabsichten Rechnung getragen.

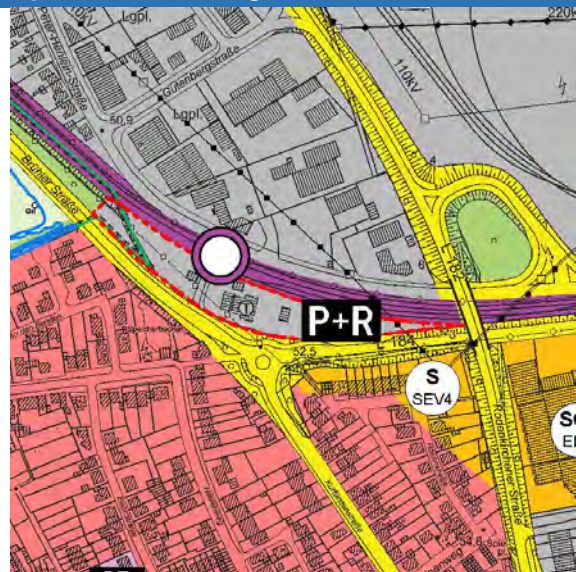
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-3.8 Brühler Straße

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	GIB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht teilweise der Umgebungsnutzung	
Innenentwicklung	Wiedernutzung innerhalb des Siedlungszusammenhangs	
Immissionsschutz		
Entfernung zu empfindlichen / schutzwürdigen Nutzungen	< 100 m	
Verkehr		
Anbindung an Autobahn	ca. 1.600 m (Brühl-Ost)	
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 250 m (Entenfangstraße)	
SPNV-Anbindung	ca. 1.100 m (Wesseling-Nord)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Aufgrund der Lage und der guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche für die Entwicklung Gewerblicher Bauflächen grundsätzlich geeignet.	
Entwicklungsvorschlag	Gewerbliche Baufläche	

G-4.3 Shell-Süd

Allgemeine Daten

Lage	Urfeld
Größe	22,4 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Wohnen
Umgebung	Industrie, Landwirtschaft

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan	1/141 (in Aufstellung)



Beschreibung

Die Fläche liegt im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 76. FNP-Änderung „Energie Campus Shell“, deren Inhalte und Ziele in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes übernommen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes 1/141 werden die städtebaulichen Ziele weiter konkretisiert.

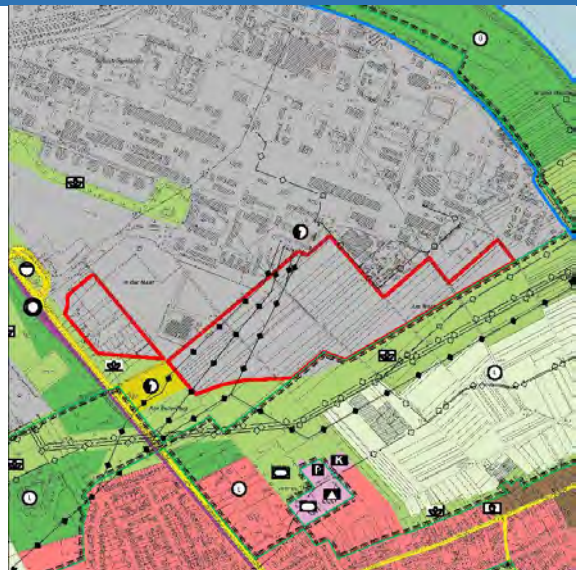
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-4.3 Shell-Süd		
Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	GIB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht teilweise der Umgebungsnutzung, Arrondierung Siedlungsrand	
Innenentwicklung	angrenzend an Siedlungsbereich	
Immissionsschutz		
Entfernung zu empfindlichen / schutzwürdigen Nutzungen	< 400 m	
Verkehr		
Anbindung an Autobahn	< 1.500 m (Wesseling)	
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 800 m (Mieler Berg)	
SPNV-Anbindung	< 750m (Wesseling-Süd)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Aufgrund der Lage am Werksgelände und der guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche für die Entwicklung Gewerblicher Bauflächen grundsätzlich geeignet.	
Entwicklungsvorschlag	Gewerbliche Baufläche	

G-4.4 Grüngürtel Shell

Allgemeine Daten

Lage	Mitte / Urfeld
Größe	3,4 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Grünfläche
Umgebung	Industrie, Landwirtschaft

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan	1/141 (in Aufstellung)

Beschreibung

Die Fläche liegt im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 76. FNP-Änderung „Energie Campus Shell“, deren Inhalte und Ziele in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes übernommen werden.

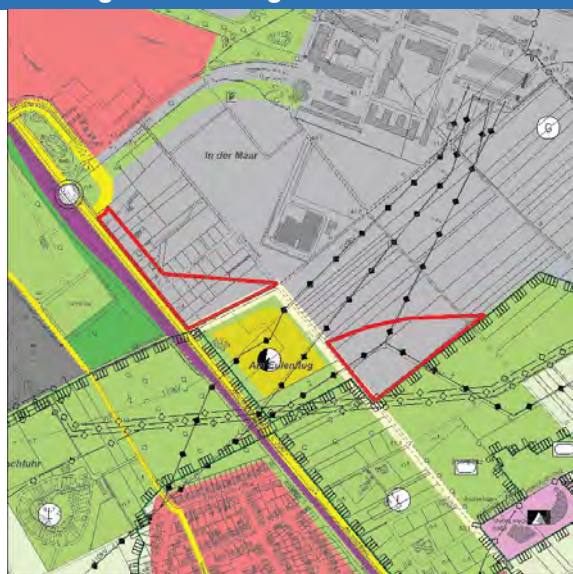
Im Rahmen des Bebauungsplanes 1/141 werden die städtebaulichen Ziele weiter konkretisiert.



Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-4.4 Grüngürtel Shell

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	GIB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht teilweise der Umgebungs- nutzung, Arrondierung Siedlungsrand	
Innenentwicklung	angrenzend an Siedlungsbereich	
Immissionsschutz		
Entfernung zu empfindlichen / schutzwürdigen Nutzungen	< 400 m	
Verkehr		
Anbindung an Autobahn	< 1.500 m (Wesseling)	
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 700 m (Mieler Berg)	
SPNV-Anbindung	< 750m (Wesseling-Süd)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Obwohl die Fläche aufgrund der Lage am Werksgelände und der guten verkehrlichen Anbindung für die Entwicklung Gewerblicher Bauflächen grundsätzlich geeignet ist, soll die Darstellung Gewerblicher Bauflächen in diesem Bereich zurückgenommen werden. Ziel ist es zum einen, die vorhandenen Grünflächen und raumbildenden Baumreihen entlang der Willy-Brandt-Straße zu sichern und als südlicher Eingang zur Innenstadt von Wesseling weiterzuentwickeln. Zum anderen soll dadurch der geplante Grünzug zwischen dem Werksgelände der Shell und dem Orts- teil Urfeld gestärkt und weiterentwickelt werden.	
Entwicklungsvorschlag	naturnahe Grünfläche	

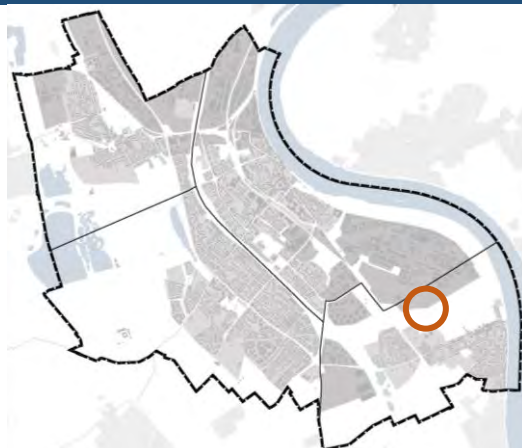
G-4.5 Shell-Süd-Arrondierung

Allgemeine Daten

Lage	Urfeld
Größe	0,5 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Umgebung	Landwirtschaft

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIB
Landschaftsplan	Landschaftsschutzgebiet
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan	1/141 (in Aufstellung)

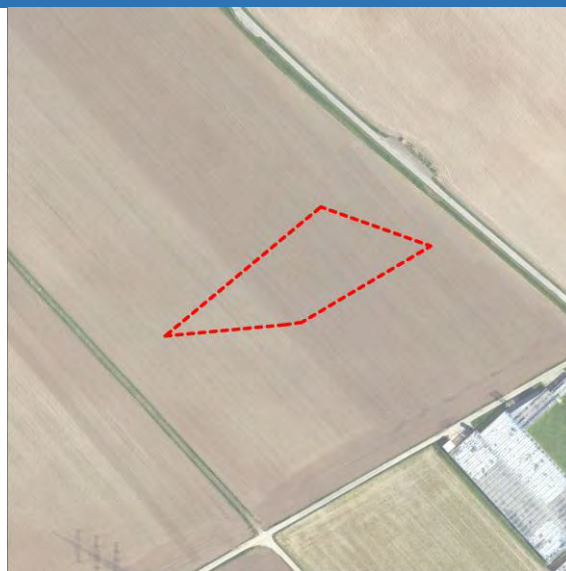


Beschreibung

Die Fläche liegt im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 76. FNP-Änderung „Energie Campus Shell“, deren Inhalte und Ziele in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes übernommen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes 1/141 werden die städtebaulichen Ziele weiter konkretisiert.

Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-4.4 Grüngürtel Shell

Kriterium	aktuelle Situation	Bewertung
Lage im Siedlungsgefüge		
Darstellung im Regionalplan	GIB	
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht teilweise der Umgebungs- nutzung, Arrondierung Siedlungsrand	
Innenentwicklung	angrenzend an Siedlungsbereich	
Immissionsschutz		
Entfernung zu empfindlichen / schutzwürdigen Nutzungen	< 400 m	
Verkehr		
Anbindung an Autobahn	< 1.500 m (Wesseling)	
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	
ÖPNV-Anbindung	ca. 600 m (Mieler Berg)	
SPNV-Anbindung	< 750m (Wesseling-Süd)	
technische Infrastruktur		
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren	
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren	
Bewertung	Die Fläche ist aufgrund der Lage am Werksgelände der Shell und der guten verkehrlichen Anbindung für die Entwicklung Gewerblicher Bauflächen grundsätzlich geeignet. Ziel der Planung ist es, den südlichen Rand des Werksgeländes zu arrondieren und die Nutzbarkeit der nördlich angrenzenden Bauflächen zu optimieren, um die Umsetzung des der Planung zugrundeliegenden Masterplanes „Energy Campus Shell“ zu ermöglichen.	

G-1.1 Hubertusstraße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	1,2 ha
Aktuelle Nutzung	Moschee, Lagerfläche, Parkplatz
Umgebung	Wohnen, Gewerbe, Bahnanlage

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche, Grünfläche
Bebauungsplan	-



Beschreibung

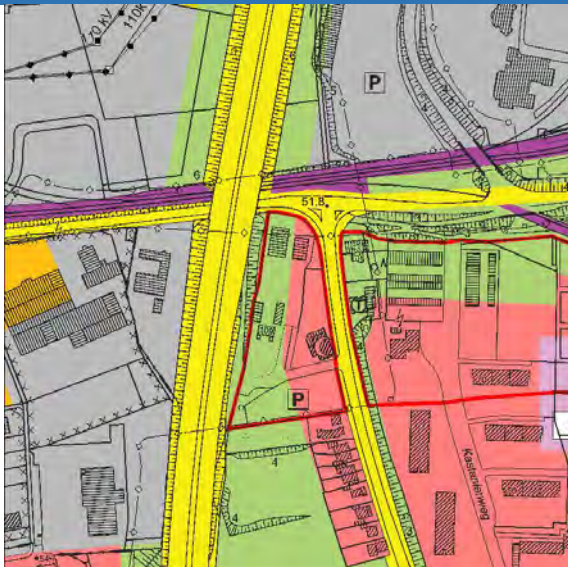
Die Fläche liegt im nördlichen Teil von Wesseling und grenzt unmittelbar südlich an die „Querbahn“ bzw. die Brühler Straße. Zwischen der Moschee und der Autobahn befindet sich ein Lagerplatz, südlich daran grenzt ein Parkplatz an, der zu einem im nördlichen Stadtgebiet gelegenen Industriebetrieb gehört.

Die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche entspricht damit der tatsächlichen Nutzung und trägt der Lage innerhalb des Inneren Planungsbereichs Rechnung, in dem künftig ausschließlich „nicht-schutzbedürftige Nutzungen der Stufe 1“ i.S.d. StEK 2019 angesiedelt werden sollen.

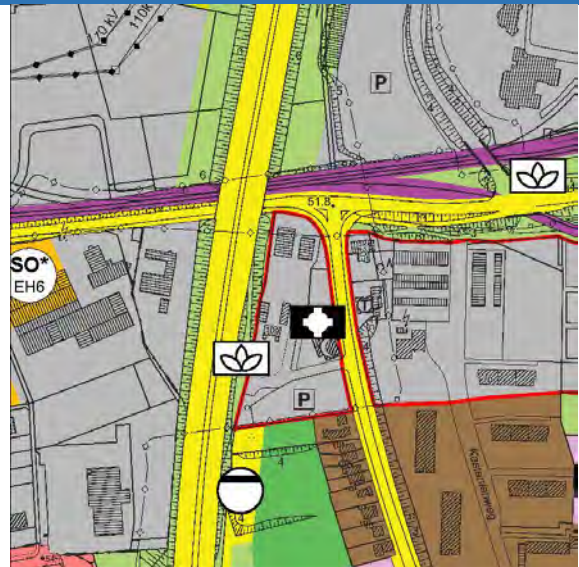
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-1.5 Brühler Straße 1

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	0,7 ha
Aktuelle Nutzung	Gewerbe
Umgebung	Gewerbe, Bahnanlagen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Grünfläche
Bebauungsplan	-



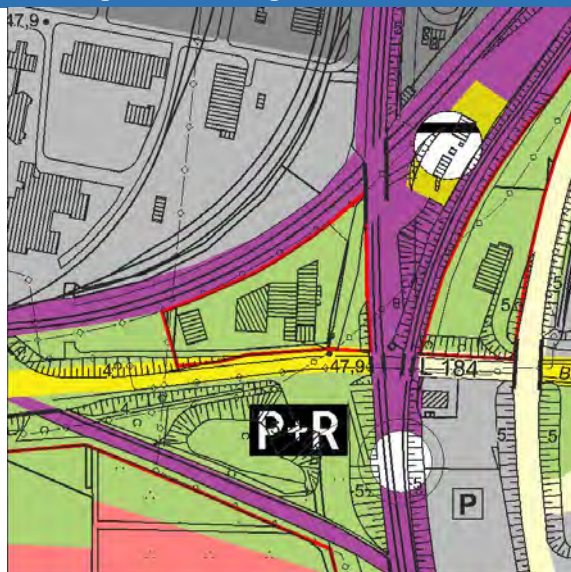
Beschreibung

Die Fläche liegt nördlich der Brühler Straße und wird aktuell durch einen Gewerbebetrieb genutzt. Mit der Änderung der Darstellung von Grünfläche in Gewerbliche Baufläche wird die tatsächliche Nutzung planungsrechtlich gesichert.

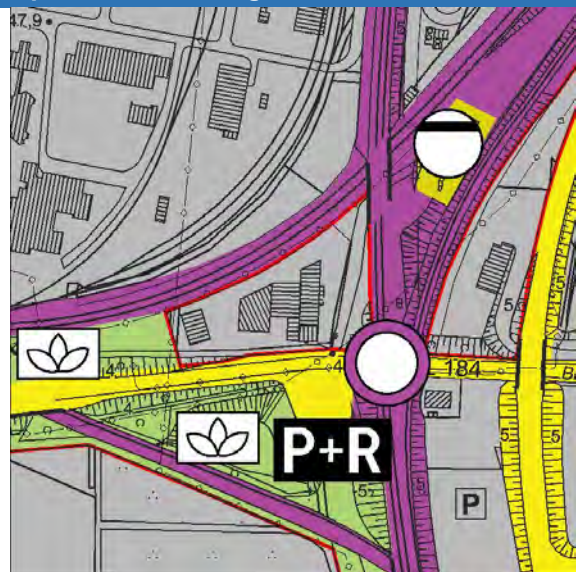
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-1.5 Brühler Straße 2

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	0,7 ha
Aktuelle Nutzung	Gewerbe, Lagerfläche
Umgebung	Gewerbe, Bahnanlagen, Verkehrsfläche

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Grünfläche
Bebauungsplan	-



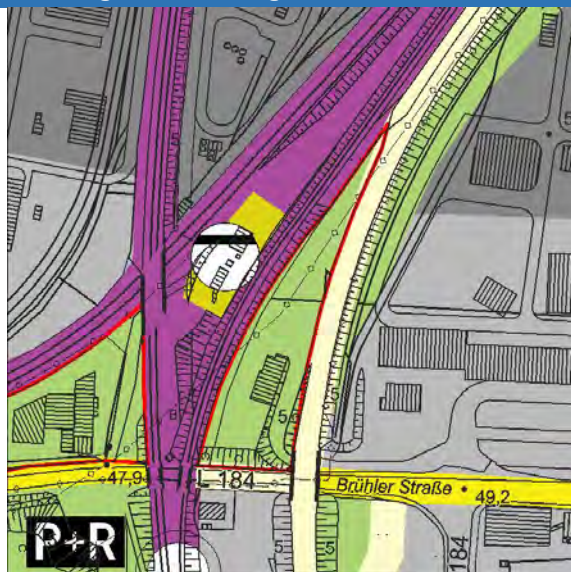
Beschreibung

Die Fläche liegt nördlich der Brühler Straße und wird aktuell als Lagerfläche bzw. Betriebshof eines benachbarten Industrieunternehmens genutzt. Mit der Änderung der Darstellung von Grünfläche in Gewerbliche Baufläche wird die tatsächliche Nutzung planungsrechtlich gesichert.

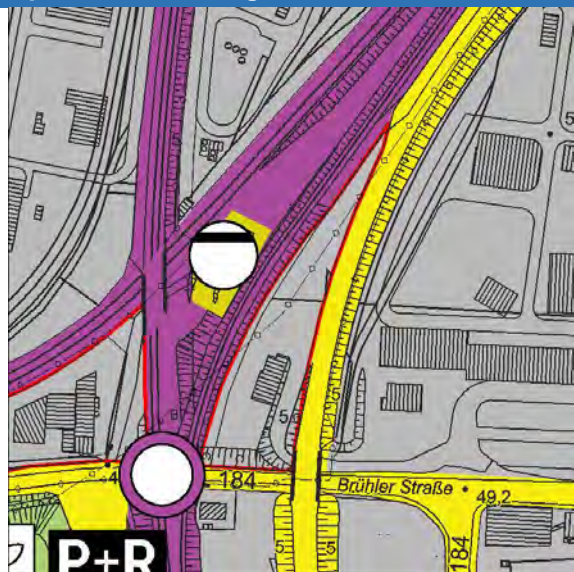
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-1.7 Norton-Gelände

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	8,9 ha
Aktuelle Nutzung	Brache
Umgebung	Gewerbe, Industrie, Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Gewerbe- / Industriegebiet
Bebauungsplan	1/144 (in Aufstellung)



Beschreibung

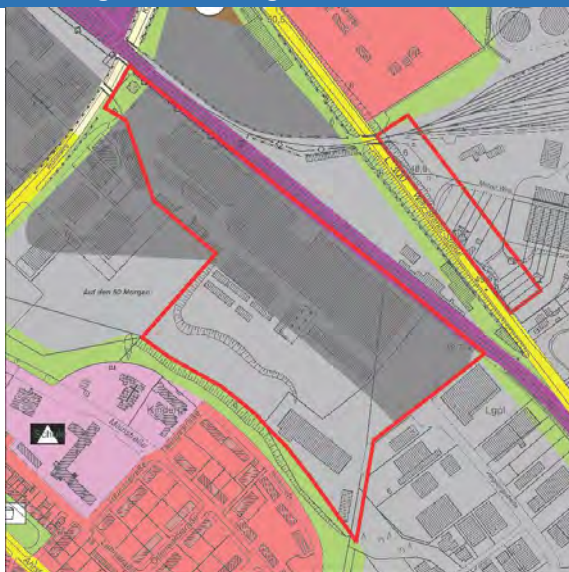
Mit dem Erwerb des Norton-Geländes durch die Kölner Verkehrs-Betriebe AG (KVB) hat sich die planerische Zielstellung für diesen Bereich grundlegend geändert. Die KVB plant auf dem Areal die Errichtung eines neuen Betriebshofes mit Werkstatthallen, Abstell- und Lagerkapazitäten für die Stadtbahn. Der neue Betriebshof soll bis 2030 fertig gestellt sein.

Die Fläche steht damit nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Die Darstellung als Fläche für Bahnanlagen wird im Flächennutzungsplan-Vorentwurf vermerkt.

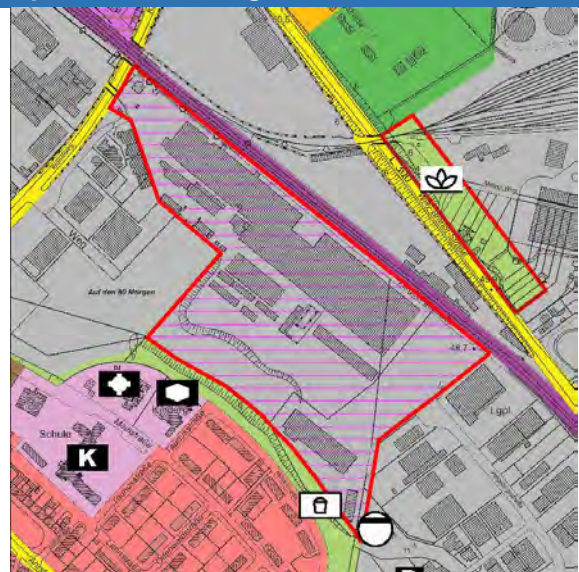
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-1.9 Konrad-Adenauer-Straße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	0,5 ha
Aktuelle Nutzung	Gewerbe
Umgebung	Gewerbe

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	-



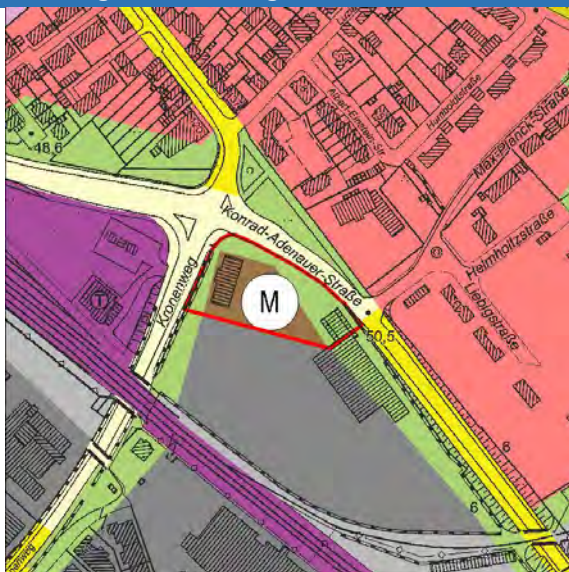
Beschreibung

Die Fläche wird durch einen bestehenden Gewerbebetrieb genutzt. Mit der Änderung der Darstellung von Gemischte Baufläche in Gewerbliche Baufläche, soll die bestehende gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

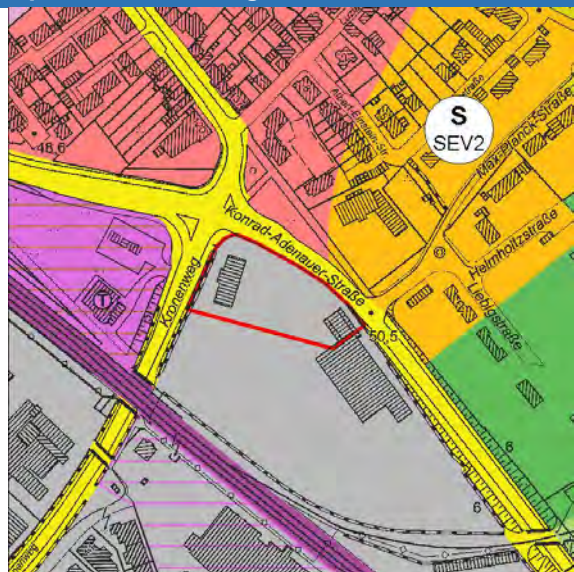
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-1.12 GE Kronenweg

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	0,5 ha
Aktuelle Nutzung	Gewerbe
Umgebung	Gewerbe, Feuerwehr

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Grünfläche
Bebauungsplan	1/72B



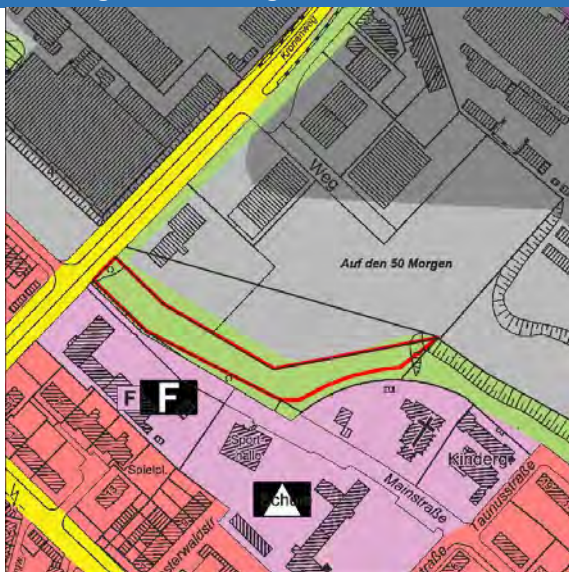
Beschreibung

Die Fläche wird durch einen bestehenden Gewerbebetrieb genutzt. Mit der Änderung der Darstellung von Grünfläche in Gewerbliche Baufläche, soll die bestehende gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

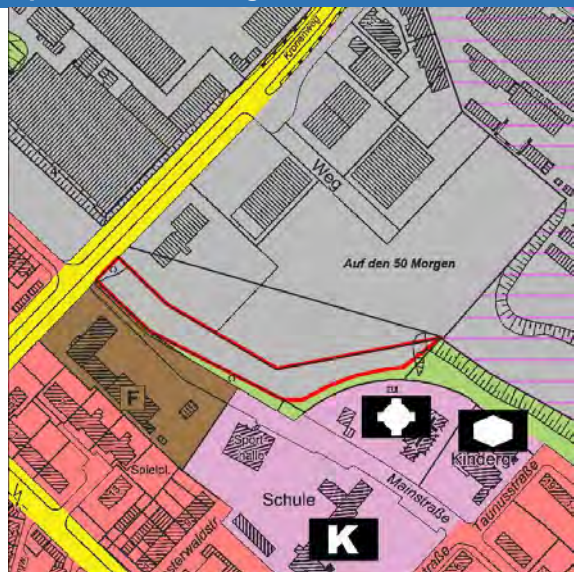
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-3.1 Lindenstraße

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	6,1 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Umgebung	Gewerbe, Landwirtschaft, Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Gewerbe-/Industriegebiet
Bebauungsplan	3/40



Beschreibung

Die Fläche liegt an der nordwestlichen Stadtgebietsgrenze zu Köln und umfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der seit dem 25.06.1997 rechtskräftige Bebauungsplan 3/40 setzt für den Bereich Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI) und eine Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannwerk) fest. Mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche werden die bisherigen städtebaulichen Entwicklungsziele bestätigt und planungsrechtlich gesichert.

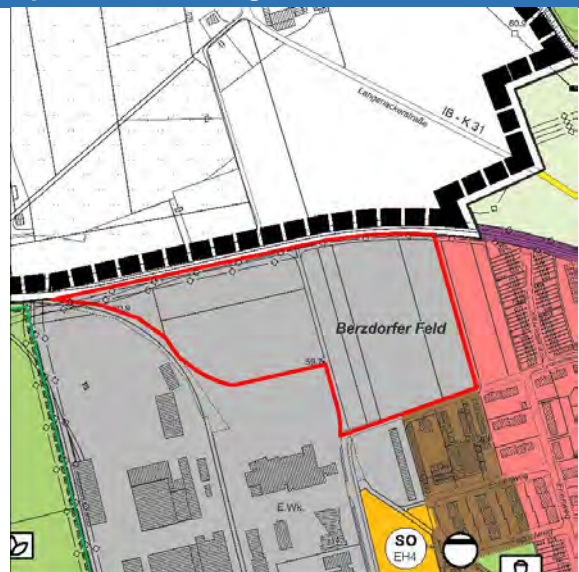
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-3.2 RWE

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	2,1 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Umgebung	Gewerbe, Landwirtschaft, Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Gewerbe-/Industriegebiet
Bebauungsplan	3/40



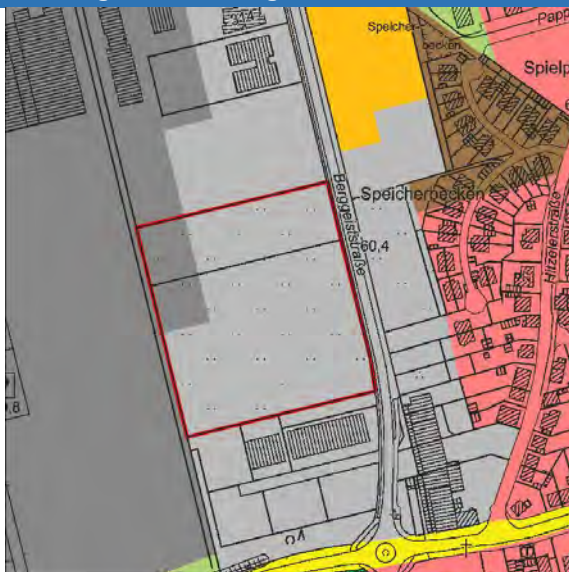
Beschreibung

Für die westlich der Berggeiststraße gelegene Freifläche setzt der seit dem 25.06.1997 rechtskräftige Bebauungsplan 3/40 Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) fest. Mit der Darstellung einer Gewerblichen Baufläche werden die bisherigen städtebaulichen Entwicklungsziele bestätigt und planungsrechtlich gesichert.

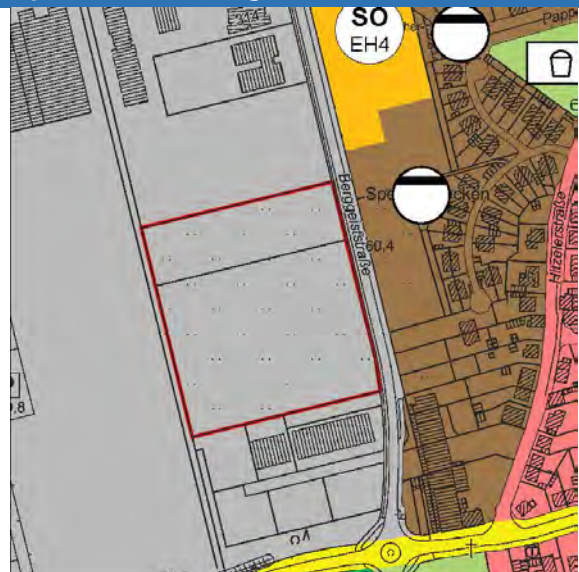
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-3.3 Curiestraße

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	9,4 ha
Aktuelle Nutzung	Brache
Umgebung	Gewerbe, Industrie, Landwirtschaft

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan	3/15



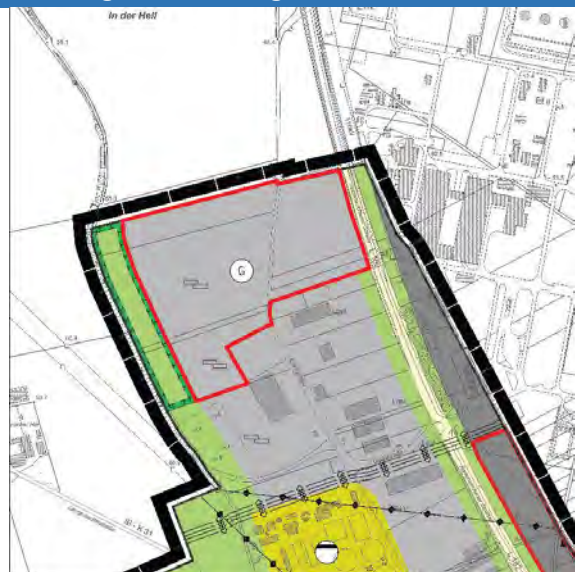
Beschreibung

Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes werden übernommen und planungsrechtlich gesichert.

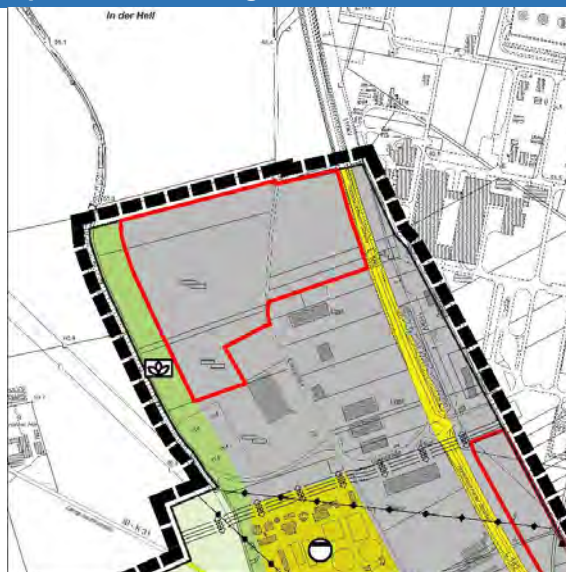
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-3.4 Basell-Rodenkirchner Straße

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	4,5 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Industrie
Umgebung	Industrie, Gewerbe

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Industriegebiet
Bebauungsplan	3/14 (tw.)

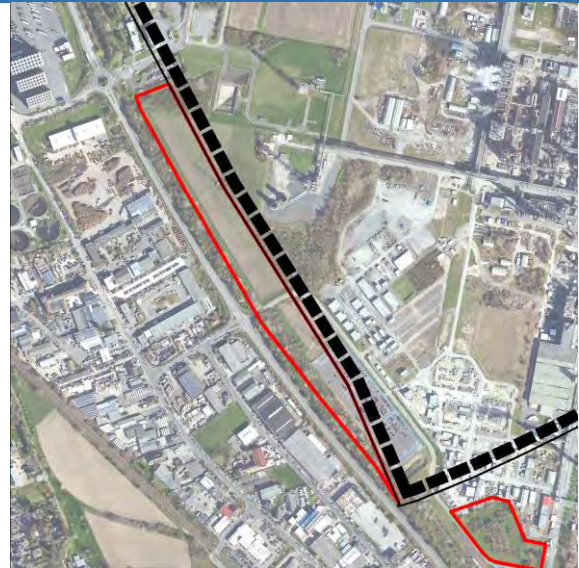


Beschreibung

Die Fläche liegt an der nördlichen Stadtgebietsgrenze zu Köln und umfasst Flächenreserven eines benachbarten Industrieunternehmens.

Die Entwicklungsziele des wirksamen Flächennutzungsplanes werden übernommen und mit der Darstellung einer Gewerblichen Baufläche planungsrechtlich gesichert.

Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-3.5 Industriestraße

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	0,6 ha
Aktuelle Nutzung	Brache
Umgebung	Gewerbe, Industrie, Landwirtschaft

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Gewerbegebiet
Bebauungsplan	3/14-4.Änd.



Beschreibung

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des seit dem 28.10.1983 rechtskräftigen Bebauungsplanes 3/14-4.Änd. der hier Gewerbegebiet (GE) festsetzt.

Mit der Darstellung einer Gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplanes werden die städtebaulichen Entwicklungsziele für diesen Bereich bestätigt und planungsrechtlich gesichert.

Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-3.6 Basell-Bollenacker

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	1,1 ha
Aktuelle Nutzung	Grünfläche
Umgebung	Industrie, Gewerbe

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Industrie-/ Gewerbegebiete
Bebauungsplan	1/70C



Beschreibung

Die Fläche liegt an der nördlichen Stadtgebietsgrenze zu Köln und umfasst Flächenreserven des dort ansässigen Industrieunternehmens. Für den Bereich besteht der seit dem 31.12.1974 rechtskräftige Bebauungsplan 1/70C der hier Industriegebiet (GI) festsetzt.

Mit der Darstellung einer Gewerblichen Baufläche werden die bisherigen städtebaulichen Entwicklungsziele bestätigt und planungsrechtlich gesichert.

Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-3.7 Basell

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	5,5 ha
Aktuelle Nutzung	Grünfläche
Umgebung	Industrie, Gewerbe, Umspannwerk

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Gewerbegebiete
Bebauungsplan	1/70C



Beschreibung

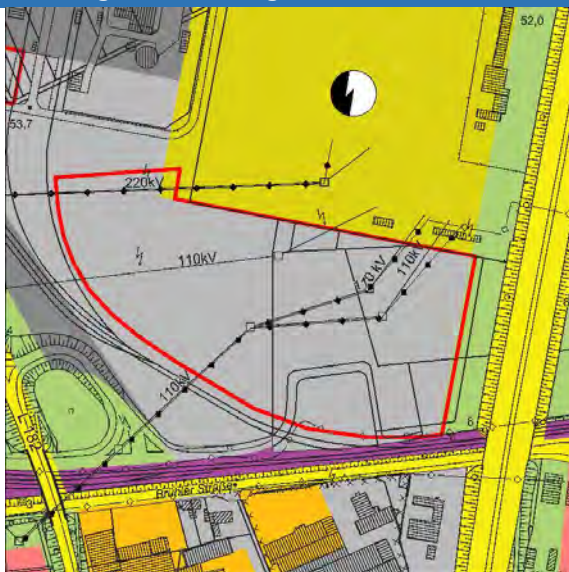
Die Fläche grenzt unmittelbar südlich an das Werksgelände der Firma Basell bzw. an das Umspannwerk „Bollenacker“. Seitens des Industrieunternehmens besteht Interesse die Fläche als Entwicklungspotential und Reservefläche vorzuhalten.

Der seit dem 31.12.1974 rechtskräftige Bebauungsplan 1/70C setzt für den Bereich südlich des Umspannwerks Gewerbegebiet (GE) fest. Mit der Darstellung einer Gewerblichen Baufläche werden die Entwicklungsabsichten der Eigentümerin planungsrechtlich gesichert.

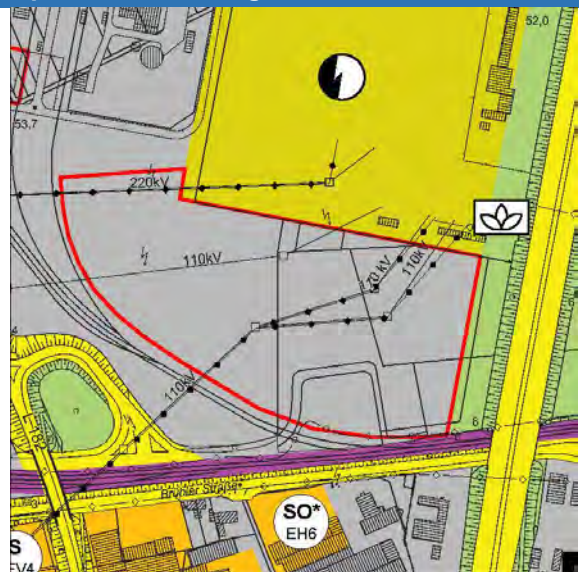
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-3.9 EVA

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	2,4 ha
Aktuelle Nutzung	Grünfläche, Lagerplatz, Bahnfläche
Umgebung	Industrie, Gewerbe, Landschaftsraum

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Industriegebiete
Bebauungsplan	3/40



Beschreibung

Die Fläche grenzt unmittelbar nördlich an das Betriebsgelände der Waggonwerke Brühl. Der seit dem 25.06.1997 rechtskräftige Bebauungsplan 3/40 setzt für den Bereich Industriegebiet (GI) fest und bietet dem benachbarten Industrieunternehmen Erweiterungsmöglichkeiten, die durch die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich gesichert wird.

Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



G-4.2 Gewerbepark Wesseling-Urfeld

Allgemeine Daten

Lage	Urfeld
Größe	22,4 ha
Aktuelle Nutzung	Brache (ehemals landwirtschaftl. Nutzung)
Umgebung	Gewerbe, Landschaftsraum

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIB
Landschaftsplan	Landschaftsschutzgebiet (temporär)
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan	3/128 (in Aufstellung)



Beschreibung

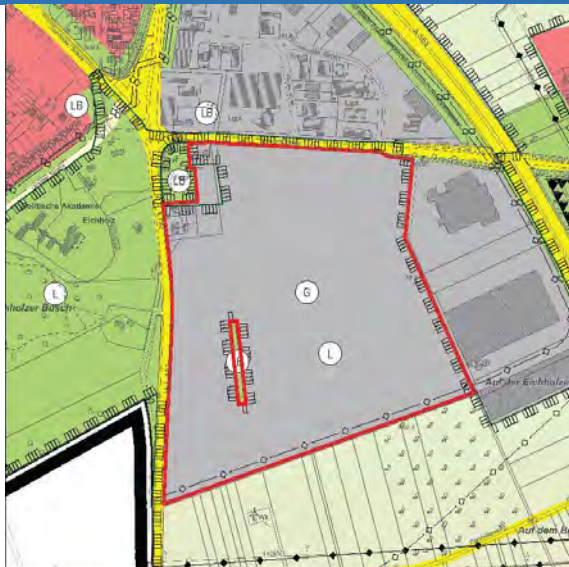
Für den Bereich besteht die seit dem 25.08.2023 wirksame 67. Flächennutzungsplanänderung. Aktuell werden die Planungen im Bebauungsplanverfahren 1/128 weiter konkretisiert.

Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (67. FNP-Änd.) werden in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes übernommen.

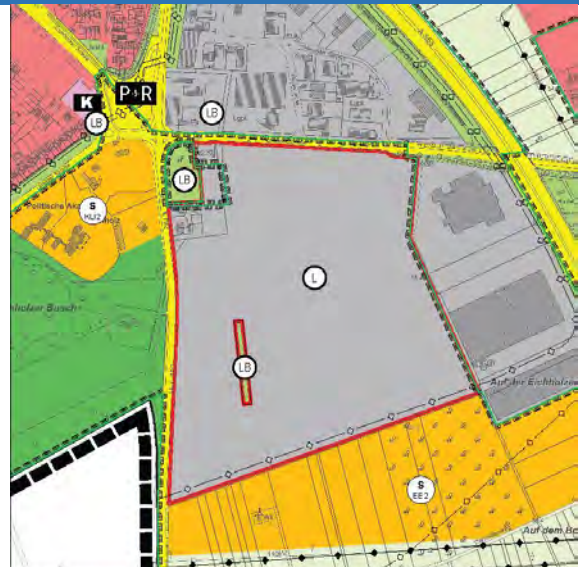
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



S-EE1 Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien / Freiflächen-Photovoltaikanlage Brühler-Straße“

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	1,5 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Umgebung	Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Grünfläche
Bebauungsplan	-



Beschreibung

Die Stadtwerke Brühl GmbH plant im Umfeld des Wasserwerkes an der Brühler Straße die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Um die Fläche vor der Inanspruchnahme durch andere Nutzungen zu sichern, wird im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien / Freiflächen-Photovoltaikanlage Brühler Straße“ dargestellt. Die Konkretisierung der Nutzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

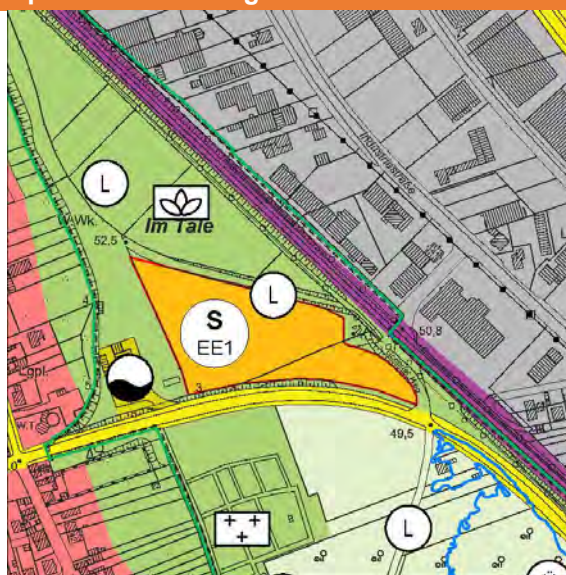
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



S-EE2 Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien Eichholz“

Allgemeine Daten

Lage	Urfeld
Größe	14,2 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft Windkraftanlagen
Umgebung	Landwirtschaft, Gewerbe

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	GIRegional
Landschaftsplan	Landschaftsschutzgebiet
Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft, WKZ
Bebauungsplan	-



Beschreibung

Vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung des „Gewerbeparks Urfeld“ zu einem innovativen, grünen und nachhaltigen Gewerbegebiet soll die unmittelbar südlich daran angrenzende Fläche als Sonderbaufläche für Erneuerbare Energien gesichert werden. Neben den grundsätzlichen Voraussetzungen zum Repowering und zur Ergänzung der bestehenden Windkraftanlagen, bietet die Fläche zudem das Potenzial, weitere Anlagen zur Erzeugung, Speicherung und Verteilung erneuerbarer Energien aufzunehmen (z.B. Freiflächen-PV, Biogasanlagen, etc.).

Die Konkretisierung der Nutzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



S-KLI1 Sonderbaufläche „Krankenhaus“

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	2,6 ha
Aktuelle Nutzung	Krankenhaus
Umgebung	Wohnen, Einzelhandel

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Flächen für Gemeinbedarf (Krankenhaus)
Bebauungsplan	-



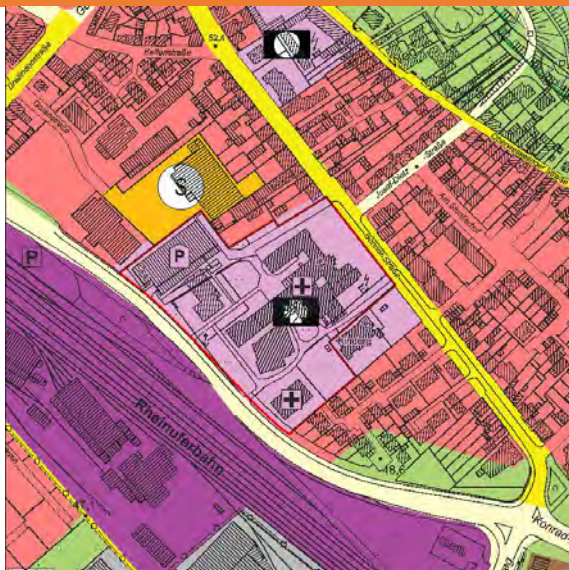
Beschreibung

Mit dem Dreifaltigkeitskrankenhaus in Wesseling-Mitte steht eine zentral gelegene Einrichtung für die stationäre Krankenpflege zur Verfügung. Das gesamte Areal des Dreifaltigkeitskrankenhauses wurde im Flächennutzungsplan bisher als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheit“ dargestellt. Um der Größe und der vielfältigen Nutzungsstrukturen auf dem Areal gerecht zu werden, wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dargestellt. Die darin zulässigen Nutzungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

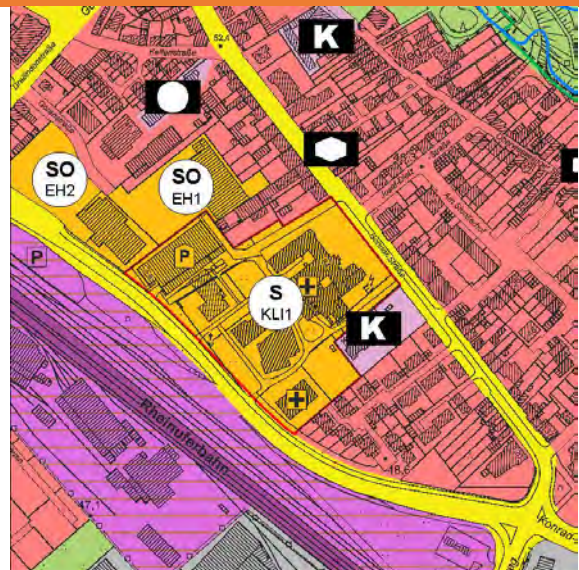
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



S-KLI2 Sonderbaufläche „Fachkrankenhaus Schloss Eichholz“

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	4,2 ha
Aktuelle Nutzung	privates Fachkrankenhaus
Umgebung	Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	Waldbereich, Regionaler Grünzug
Landschaftsplan	Landschaftsschutzgebiet
Flächennutzungsplan	Grünfläche
Bebauungsplan	-

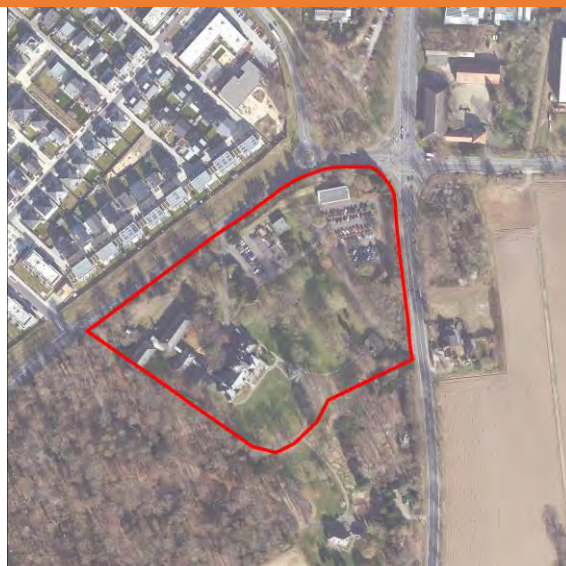


Beschreibung

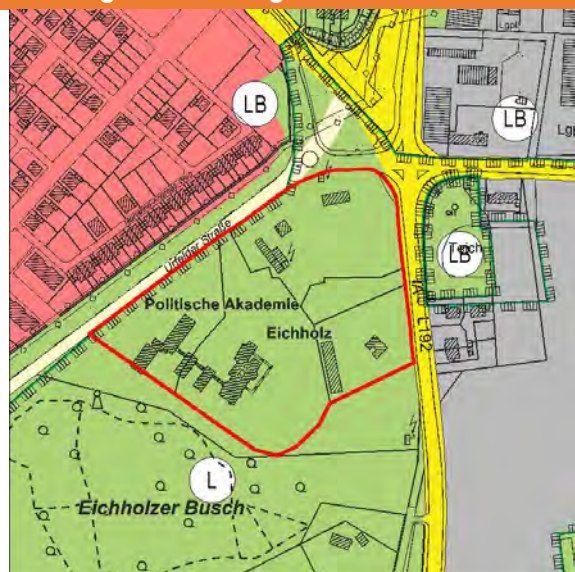
Das Gelände des „Schloss Eichholz“ wird durch die „Gezeiten Haus Klinik“ als privates Fachkrankenhaus für psychosomatische Medizin genutzt.

Das gesamte Gelände des ehemaligen Schlosses Eichholz wird im Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche dargestellt. Um die derzeitige Nutzung planungsrechtlich zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten, wird im neuen Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fachkrankenhaus Schloss Eichholz“ dargestellt.

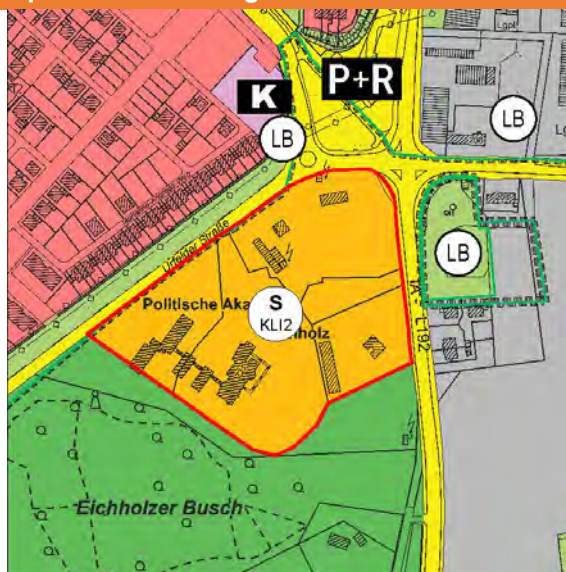
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



S-SEV1 Sonderbaufläche Seveso-III-Richtlinie „Nördliche Kölner Straße“

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	3,7 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen
Umgebung	Wohnen, Gewerbe

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	BP 1/137 (in Aufstellung)



Beschreibung

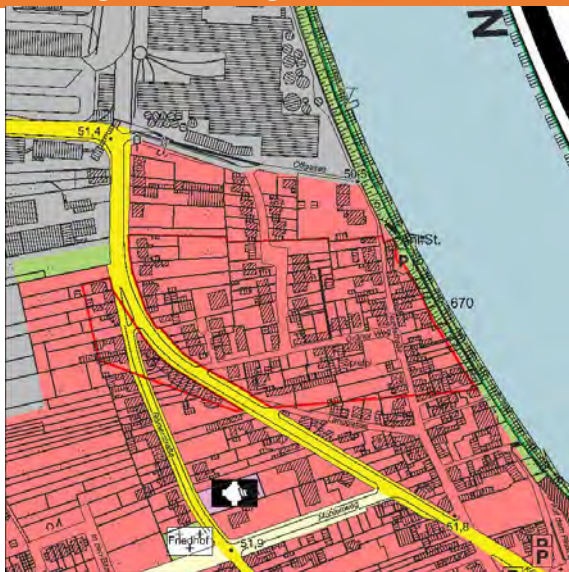
Die Siedlungsbereiche im nördlichen Abschnitt der Kölner Straße grenzen unmittelbar an das Werks-
gelände der Evonik und werden deshalb im StEK
2019 dem „Inneren Planungsbereich“ zugeordnet.

Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche S-
SEV1 sollen die planungsrechtlichen Vorausset-
zungen für die bau- und nutzungsbezogene Wei-
terentwicklung des bestehenden Siedlungsbe-
reichs unter Berücksichtigung der Vorgaben und
Regelungen sowohl der Seveso-III-Richtlinie als
auch des StEK 2019 geschaffen werden. Die zu-
lässigen Nutzungen werden auf der Ebene der
verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

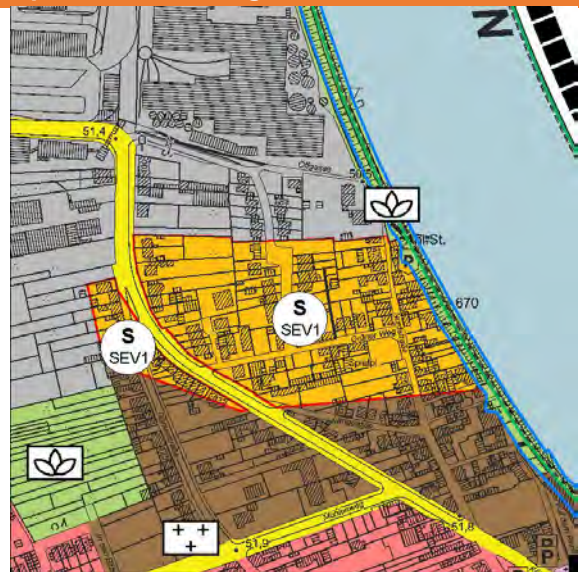
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



S-SEV2 Sonderbaufläche Seveso-III-Richtlinie „Humboldtstraße“

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	4,2 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen, Gewerbe
Umgebung	Wohnen, Industrie

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche, Grünfläche
Bebauungsplan	1/134

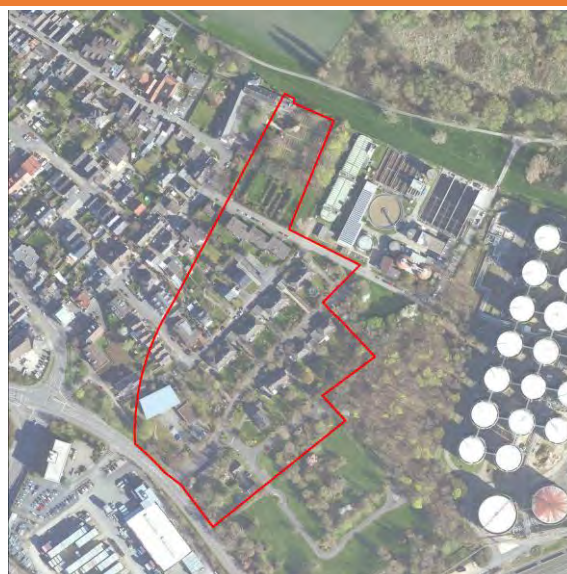


Beschreibung

Die Fläche liegt innerhalb des „Inneren Planungsbereichs“ i.S.d. StEK 2019. Mit dem seit dem 23.10.2020 rechtskräftigen BP 1/134 wurde die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Nutzungsarten, Unterarten und bestimmten Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2c BauGB festgesetzt.

Da einerseits die vorhandene Wohnnutzung Bestandsschutz (inklusive Instandsetzung und Modernisierung) genießt und andererseits künftig ausschließlich nicht schutzbedürftige Nutzungen der Stufe 1 gem. StEK 2019 zulässig sind, soll im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die bisherige Darstellung einer Wohnbaufläche in Sonderbaufläche Seveso-III-Richtlinie geändert.

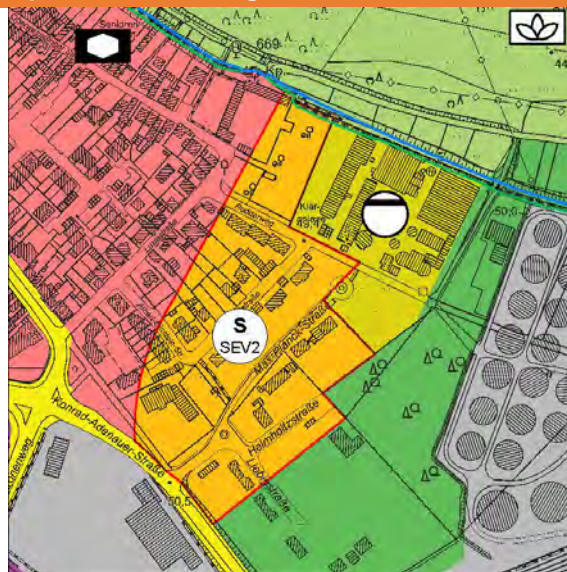
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



S-SEV3 Sonderbaufläche Seveso-III-Richtlinie „Erfststraße“

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	0,8 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen
Umgebung	Wohnen, Betriebshof, Kleingartenanlage

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	-



Beschreibung

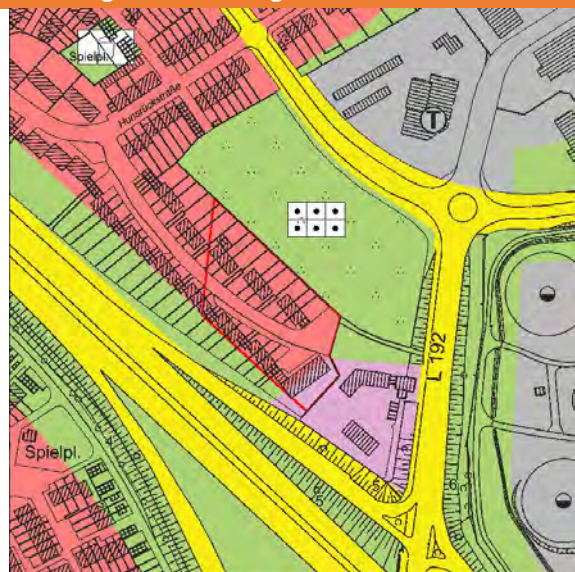
Die Fläche liegt innerhalb des „Inneren Planungsbereichs“ i.S.d. StEK 2019. Aufgrund der Seveso-III-Richtlinie und den Regelungen des StEK 2019 soll in diesem Bereich künftig keine neue Entwicklung, Neuansiedlung bzw. Erweiterung schutzbedürftiger Nutzungen der Stufe 2-4 i.S.d. StEK 2019 erfolgen.

Die Darstellung einer Sonderbaufläche Seveso-III-Richtlinie trägt diesen Vorgaben Rechnung und berücksichtigt gleichzeitig die vorhandene, unter Bestandsschutz stehende schutzbedürftige Wohnbebauung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Umsetzung der Vorgaben aus dem StEK unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur zu prüfen und über geeignete Festsetzungen zu sichern.

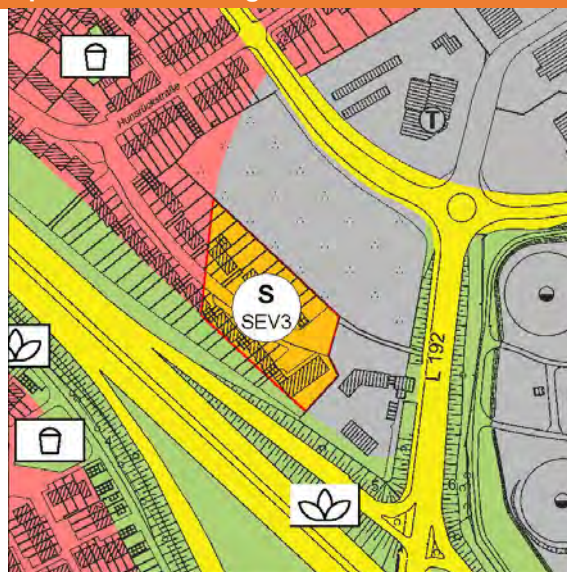
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



S-SEV4 Sonderbaufläche Seveso-III-Richtlinie „Rosenstraße“

Allgemeine Daten

Lage	Berzdorf
Größe	0,8 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnen
Umgebung	Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche, Grünfläche
Bebauungsplan	3/64



Beschreibung

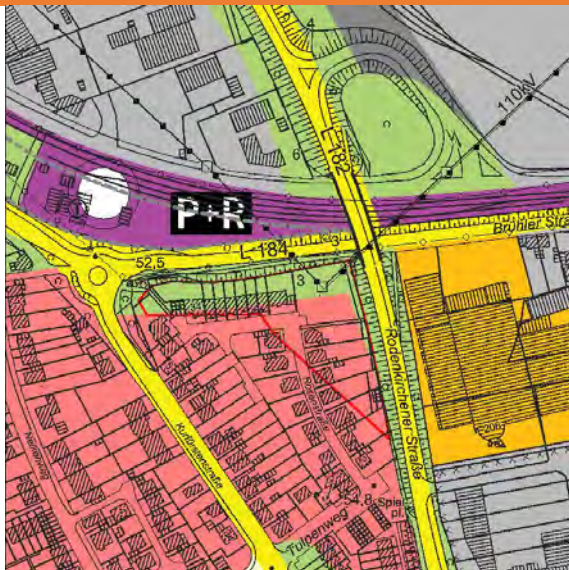
Die Fläche liegt innerhalb des „Inneren Planungsbereichs“ i.S.d. StEK 2019. Aufgrund der Seveso-III-Richtlinie und den Regelungen des StEK 2019 soll in diesem Bereich künftig keine neue Entwicklung, Neuansiedlung bzw. Erweiterung schutzbedürftiger Nutzungen der Stufe 2-4 i.S.d. StEK 2019 erfolgen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll die bisherige Darstellung von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche Seveso-III-Richtlinie geändert werden. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des BP 3/64 und zur Umsetzung der Vorgaben aus dem StEK 2019 unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur geschaffen.

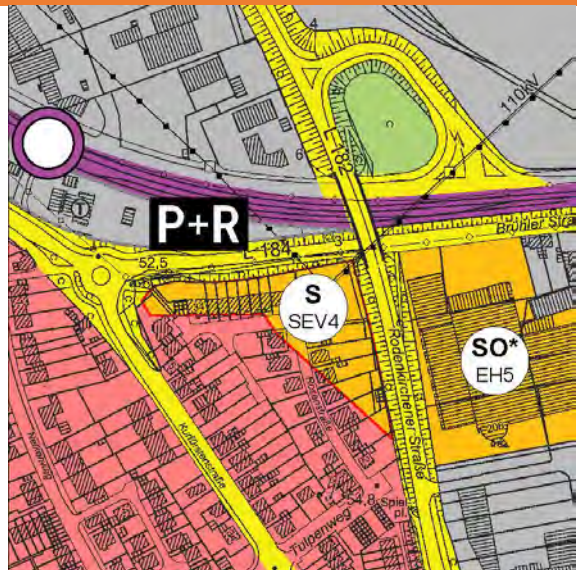
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



SO-SEN2 Seniorenheim Pontivystraße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	0,4 ha
Aktuelle Nutzung	Seniorenheim
Umgebung	Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	1/25-Teil 1



Beschreibung

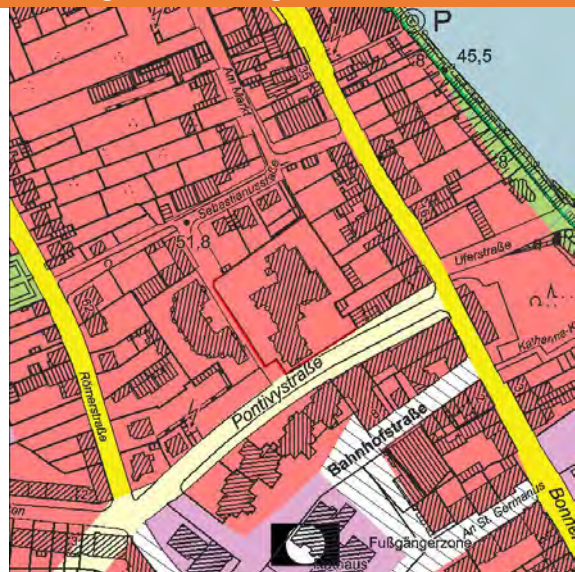
Das zentral am Rand der Innenstadt gelegene „CBT-Wohnhaus St. Luzia“ in der Pontivystraße ist mit 94 Pflegeplätzen eines der größten Pflegeheime im Stadtgebiet von Wesseling. Das Seniorenheim liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/25-Teil1, der hier Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenzentrum“ festsetzt.

Aufgrund seiner Größe des Pflegeheims wird die bisherige Darstellung von Wohnbaufläche in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeheim“ geändert.

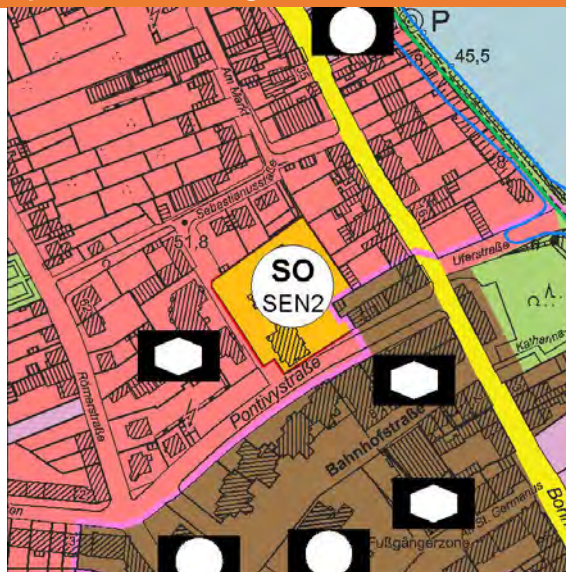
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



SO-SEN3 Seniorenheim Alterstraße

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	0,2 ha
Aktuelle Nutzung	Seniorenheim
Umgebung	Wohnen, Kindergarten

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Gemeinbedarfsfläche
Bebauungsplan	1/44



Beschreibung

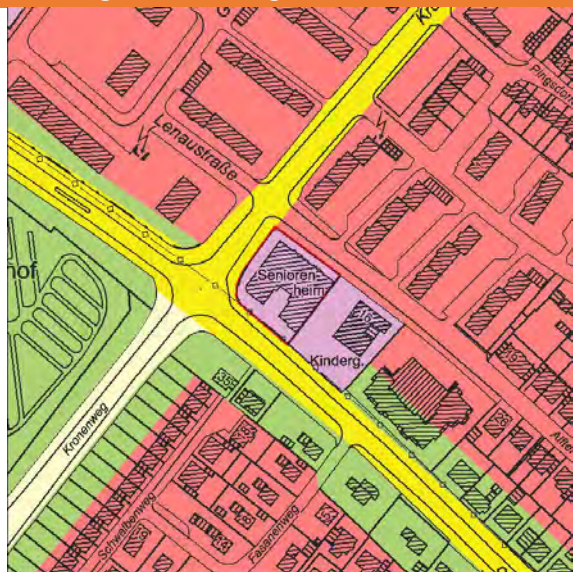
Das im Ortsteil Keldenich gelegene „Diakonie Michaelshoven Präses-Held-Haus“ verfügt über 80 Betreuungsplätze und bietet neben der Dauer- auch Kurzzeit- und Tagespflege an.

Das Seniorenheim liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/44 der hier Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten und Altenwohnheim“ festsetzt. Die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ wird für den Bereich des Seniorenheimes in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeheim“ geändert.

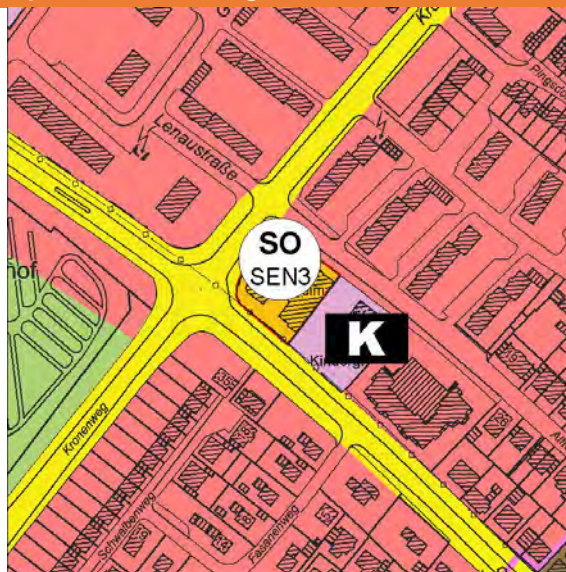
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



SO-EH2 Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt Gotenstraße

Allgemeine Daten

Lage	Mitte
Größe	0,7 ha
Aktuelle Nutzung	Einzelhandel, Wohnen
Umgebung	Wohnen, Einzelhandel, Krankenhaus

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	-



Beschreibung

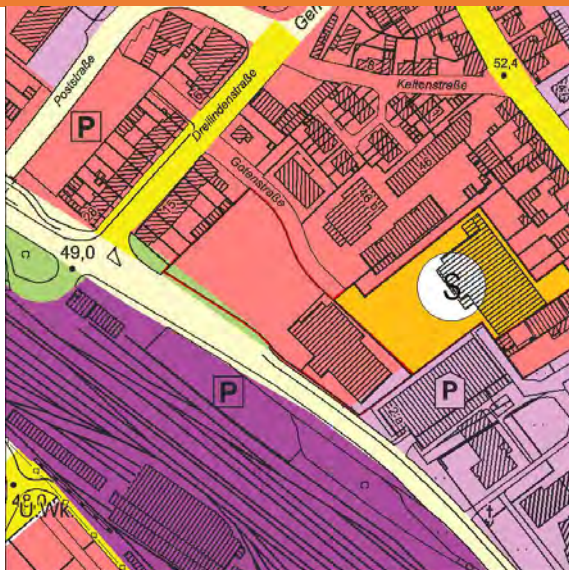
Der Standort des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes an der Gotenstraße schließt unmittelbar östlich an den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt an und dient der wohnortnahen Versorgung der nördlichen Innenstadt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Um eine Beeinträchtigung bestehender Versorgungslagen zu vermeiden, wird in den Flächennutzungsplan-Vorentwurf für den Nahversorgungsstandort an der Gotenstraße ein Sondergebiet mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche dargestellt, die sich am Bestand orientiert und in nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen ist.

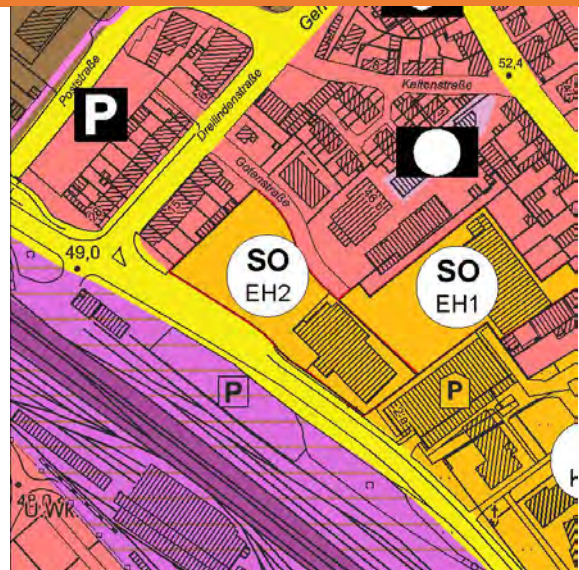
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



SO-EH3 Nahversorgungsstandort Im Blauen Garn

Allgemeine Daten

Lage	Keldenich
Größe	0,7 ha
Aktuelle Nutzung	Einzelhandel
Umgebung	Wohnen, Einzelhandel, Krankenhaus

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche, Grünfläche
Bebauungsplan	2/139 (in Aufstellung)



Beschreibung

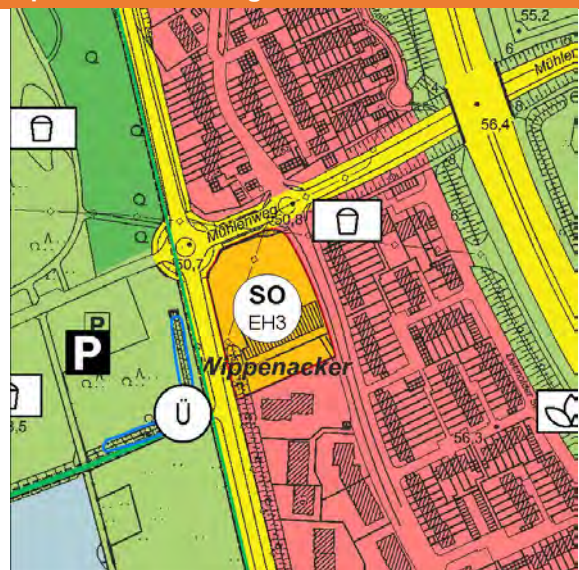
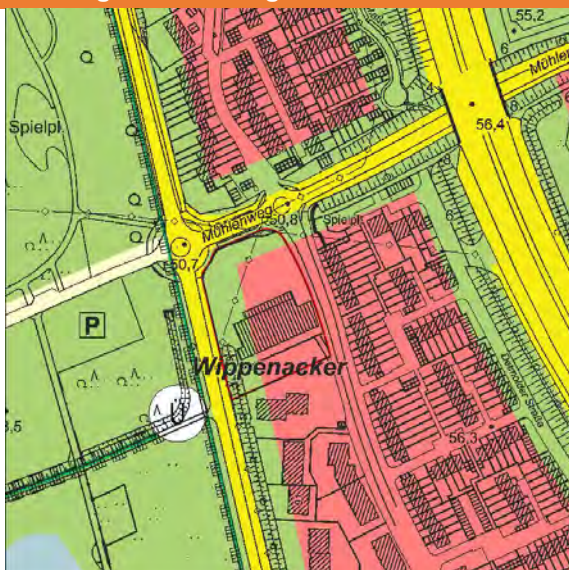
Luftbild

Der Standort SO-EH3 stellt die Erweiterung eines bestehenden, kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes dar, für den aktuell mit der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandel Im Blauen Garn“ und im Rahmen des im Parallelverfahren geführten Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung aus dem Vorentwurf der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet SO Nahversorgung mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter, Verkaufsfläche max. 1.280 m², davon mind. 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente“ übernommen.



Bisherige Darstellung

Geplante Darstellung



Bildungscampus Urfeld

Allgemeine Daten

Lage	Urfeld
Größe	1,1 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Umgebung	Landwirtschaft, Wohnen

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche, Grünfläche
Bebauungsplan	4/145



Beschreibung

Die Stadt Wesseling plant auf einem städtischen Grundstück südlich der Urfelder Straße den Neubau einer 2-zügigen Grundschule inklusive einer Zweifachturnhalle sowie den Neubau einer Kindertagesstätte. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 21.11.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 77. FNP-Änderung und die Aufstellung des BP 4/145 beschlossen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird der Standort als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Kindergarten und Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen planungsrechtlich gesichert.

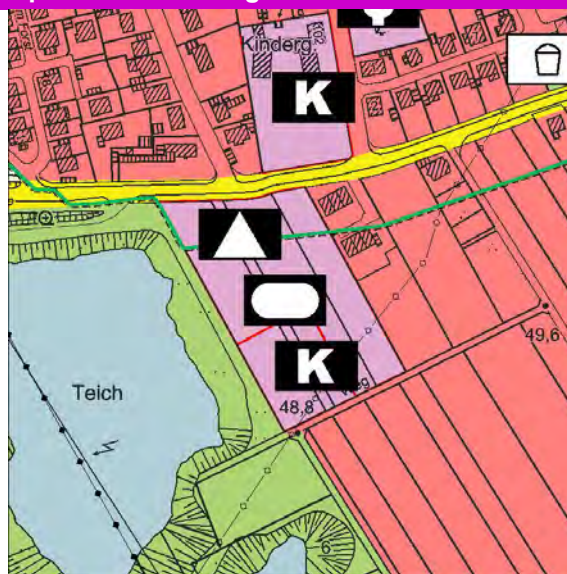
Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



Kita Josef-Kuth-Weg

Allgemeine Daten

Lage	Urfeld
Größe	1,1 ha
Aktuelle Nutzung	Kindertagesstätte
Umgebung	Landwirtschaft, Schule, Parkplatz

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan (2021)	ASB
Landschaftsplan	-
Flächennutzungsplan	Grünfläche (Sportplatz)
Bebauungsplan	4/102



Beschreibung

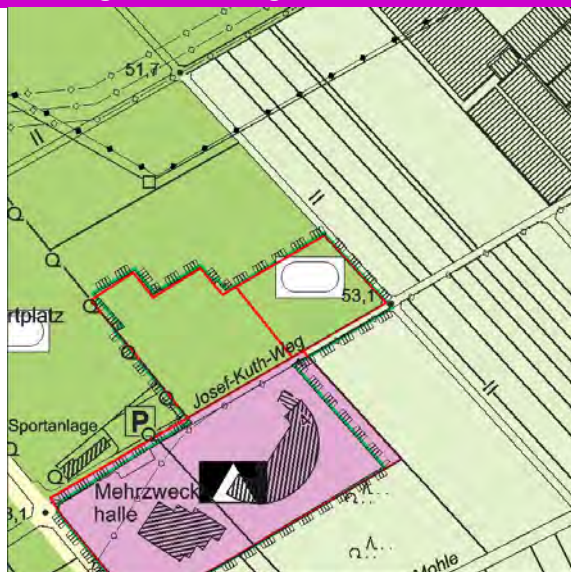
Die Fläche liegt nördlich des Josef-Kuth-Weges in unmittelbarer Nachbarschaft zur Rheinschule und zum Sportplatz Urfeld.

Um die bestehende Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern, soll im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die bisherige Darstellung „Grünfläche“ in Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten und Parkplatz geändert werden.

Luftbild



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung

