

Bundesstadt Bonn  
Der Oberbürgermeister  
Amt 62

TOP

BE

## Beschlussvorlage

- öffentlich nach § 48 Abs. 2 Satz 1 GO NRW

Drucksachen-Nr.	Kosten der Drucksachen-Gruppe
<b><u>1111946</u></b>	2.904,43 € 17.06.11

### Externe Dokumente

- [Übersichtsplan](#)

### Betreff

Öffentliche Auslegung zum Zwecke der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7820-23 der Bundesstadt Bonn für ein Gebiet im **Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Kessenich, "Pützstraße"**

### Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

### Finanzielle Auswirkungen

### Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	Ja, sh. Begründung	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

### Verwaltungsinterne Abstimmung

hh:mm

Datum

Unterschrift

Federführung: Amt 62		19.05.2011	gez. Hawlitzky
Amt 03		23.05.2011	gez. Ziegenhagen
Amt 61		23.05.2011	gez. Isselmann
Amt 63		19.05.2011	gez. Dormagen
Amt 66		25.05.2011	gez. Bergmann
Dez. VI-23		23.05.2011	gez. Beißel
Dez. VI		26.05.2011	gez. Wingenfeld
Genehmigung/Freigabe durch OB / Amt 02		16.06.2011	gez. J. Nimptsch

* Zuständigkeiten	1 = Beschluss 5 = Anreg. an Rat 9 = Anhörung	2 = Empf. an Rat 6 = Anreg. an HA 10 = Stellungnahme	3 = Empf. an HA 7 = Anreg. an FachA	4 = Empf. an BV 8 = Anreg. an OB
-------------------	--	--	--	-------------------------------------

Beratungsfolge	Sitzung	Ergebnis	Z.*
Bezirksvertretung Bonn	21.06.2011	nicht in TO aufgenommen, Dringlichkeit abgelehnt	9
Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz	05.07.2011		2
Rat	14.07.2011		1
Bezirksvertretung Bonn	21.07.2011		9

## Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan Nr. 7820-23 der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Kessenich für einen Bereich zwischen Hausdorffstraße, Wolterstraße, Burbacher Straße und Pützstraße ist gemäß § 2 ff Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 a BauGB aufzuheben und zum Zwecke der Aufhebung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einschließlich der dazugehörenden Begründung öffentlich auszulegen.

## Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 7820-23 aus dem Jahre 1966 bestimmt die städtebaulichen Zielsetzungen für den im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Kessenich, gelegenen Bereich zwischen Hausdorffstraße, Wolterstraße, Burbacher Straße und Pützstraße. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit geschlossener dreigeschossiger Bauweise entlang der Wolterstraße, Burbacher Straße und Pützstraße fest. Entlang der Hausdorffstraße ist im südlichen Bereich eine eingeschossige Bebauung, im nördlichen Bereich eine Stellplatzanlage vorgesehen. Die im Blockinnenbereich ebenfalls zulässige eingeschossige Bebauung ermöglicht sowohl den Gebäuden entlang der Pützstraße als auch den Gebäuden entlang der Burbacherstraße umfangreiche rückwärtige Anbauten.

Die Grundstücke des Gebietes sind bebaut, die Bebauung weicht dabei aber teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Für die Burbacher Straße sieht der Bebauungsplan eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche vor und greift dabei in die vorhandene Straßenrandbebauung ein. Die Hausdorffstraße weitet sich, ausgehend von der Wolterstraße, bis zur Ecke Pützstraße auf. Hier befindet sich auch im Eckbereich zur Pützstraße das der Nahversorgung von Kessenich dienende Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft REWE (Pützstraße Nr. 27). Das Plangebiet bildet mit den an der Pützstraße gelegenen Einzelhandelseinrichtungen einen Teil des Nahversorgungszentrums Kessenich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus heutiger Sicht als überholt anzusehen. So ist insbesondere die Verbreiterung der Burbacher Straße mit dem damit einhergehenden notwendigen Abriss der Straßenrandbebauung weder mit den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar noch aus Sicht der damit verbundenen finanziellen Folgen vertretbar. Die Hausdorffstraße ist in ihrem heutigen Ausbaustand ebenfalls als ausreichend bemessen anzusehen. Auch bei einer Rücknahme von Straßenbauflächen zwischen Wolterstraße und Pützstraße zugunsten einer Erweiterung einer Straßenrandbebauung kann von einer ausreichenden Straßenbaubreite ausgegangen werden.

Darüber hinaus ist seitens des Eigentümers des Wohn- und Geschäftshauses Pützstraße 27 beabsichtigt, das Gebäude zu erweitern. Damit soll die zur Verfügung stehende Verkaufsfläche des REWE-Marktes von 450 m<sup>2</sup> auf 650 m<sup>2</sup> vergrößert und der Markt in seiner Funktion gestärkt werden. Gleichzeitig zur Erweiterung der Flächen im Erdgeschoss soll durch die geplante Aufstockung und architektonische Neugestaltung des Objektes der Übergang zur Pützstraße in die Hausdorffstraße dauerhaft aufgewertet werden. In den Obergeschossen sollen attraktive und zentral gelegene Wohnungen entstehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen diesen aus städtebaulicher Sicht positiv zu beurteilenden Entwicklungen entgegen.

Der gesamte Bereich des Bebauungsplangebietes ist durch die vorhandene Bebauung und Nutzung in seinem Charakter derart bestimmt, dass nach einer Aufhebung des Bebauungsplanes weitere, die vorhandene Bebauung ergänzenden Bautätigkeiten (z. B. Anbauten und Erweiterungen) nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage unter Anpassung an die Eigenart der näheren Umgebung) ausreichend beurteilt werden können. Die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan soll daher aufgehoben werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden hierzu in der Zeit vom 24.01.2011 bis zum 01.03.2011 gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) angehört. Bedenken, die gegen eine Aufhebung des Bebauungsplanes sprechen würden, wurden dabei nicht vorgebracht. Die Versorgungsträger (SWB und Deutsche Telekom) wiesen lediglich auf vorhandene Versorgungsleitungen hin, die bei einer Inanspruchnahme von bislang öffentlich genutzten Flächen für eine Bebauung verlegt werden müssten.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13 a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet und die angrenzenden Nachbargebiete zu erwarten. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes werden die Bürger sowie erneut die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit haben, sich über die Folgen

der Aufhebung des Bebauungsplanes zu informieren und gegebenenfalls Anregungen vorzubringen. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7820-23 können die seitens des Eigentümers des Grundstückes Pützstraße 27 beabsichtigten Baumaßnahmen auf der Grundlage des § 34 BauGB ermöglicht und damit der Nahversorgungsbereich des Stadtteiles Kessenich gestärkt werden.

Die Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes ist beigelegt.

**Bundesstadt Bonn**

**Stadtbezirk Bonn  
Ortsteil Kessenich**

**Begründung  
zur Aufhebung  
des  
Bebauungsplanes Nr. 7820-23  
der Bundesstadt Bonn**

## **1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. 7820-23 aus dem Jahre 1966 bestimmt die städtebaulichen Zielsetzungen für den im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Kessenich, gelegenen Bereich zwischen Hausdorffstraße, Wolterstraße, Burbacher Straße und Pützstraße.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit geschlossener dreigeschossiger Bauweise entlang der Wolterstraße, der Burbacher Straße und der Pützstraße fest. Entlang der Hausdorffstraße ist im südlichen Bereich eine eingeschossige, im nördlichen Bereich eine Stellplatzanlage vorgesehen. Die im Blockinnenbereich ebenfalls zulässige eingeschossige Bebauung ermöglicht sowohl den Gebäuden entlang der Pützstraße als auch den Gebäuden entlang der Burbacherstraße umfangreiche rückwärtige Anbauten. Die Grundstücke des Gebietes des Bebauungsplanes sind bebaut, die Bebauung weicht dabei teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

Für die Burbacher Straße sieht der Bebauungsplan eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche vor und greift dabei in die vorhandene Straßenrandbebauung ein. Die Hausdorffstraße weitet sich, ausgehend von der Wolterstraße, bis zur Ecke Pützstraße auf. Hier befindet sich auch im Eckbereich zur Pützstraße das der Nahversorgung von Kessenich dienende Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft REWE (Pützstraße Nr. 27). Das Plangebiet bildet mit den an der Pützstraße gelegenen Einzelhandelseinrichtungen einen Teil des Nahversorgungszentrums Kessenich.

## **2. Ziele und Zwecke der Aufhebung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus heutiger Sicht als überholt anzusehen. So ist insbesondere die Verbreiterung der Burbacher Straße mit dem damit einhergehenden notwendigen Abriss der Straßenrandbebauung weder mit den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar noch aus Sicht der damit verbundenen finanziellen Folgen vertretbar.

Darüber hinaus ist seitens des Eigentümers des Wohn- und Geschäftshauses Pützstraße 27 beabsichtigt, das Gebäude zu erweitern. Damit soll die zur Verfügung stehende Verkaufsfläche des REWE-Marktes

von 450 m<sup>2</sup> auf 650 m<sup>2</sup> vergrößert und der Markt damit in seiner Funktion gestärkt werden. Gleichzeitig zur Erweiterung der Flächen im Erdgeschoss soll durch die geplante Aufstockung und architektonische Neugestaltung des Objektes der Übergang zur Pützstraße in die Hausdorffstraße dauerhaft aufgewertet werden. In den Obergeschossen sollen attraktive und zentral gelegene Wohnungen entstehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen diesen aus städtebaulicher Sicht positiv zu beurteilenden Entwicklungen entgegen.

Diese beabsichtigte bauliche Entwicklung auf dem Grundstück im Eckbereich der Hausdorffstraße mit der Pützstraße entspricht den Zielsetzungen des für das gesamte Stadtgebiet aufgestellten Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2008. Zum C-Zentrum Kessenich ist darin folgendes ausgeführt:

*„Der zentrale Bereich Kessenichs liegt im Süden des Bonner Stadtbezirks, an der stark befahrenen Hausdorffstraße. Der Kern liegt an der Straßenbahnhaltestelle der Linien 61/62 in der Pützstraße zwischen Hausdorff- und Burbacherstraße und läuft in beiden Straßen langsam nach Süden aus. Kessenich ist eines der größten C-Zentren und bedarf dringend Erweiterungsflächen. Diese sollen in dem Bereich der Hausdorffstraße und Burbacher Straße zwischen Pützstraße und Bergstraße entwickelt werden. Hier befinden sich einige größere Grundstücke, die für eine notwendige Erweiterung insbesondere der Lebensmittelversorgung geeignet sind. Zur Sicherung und Stärkung dieses Zentrums sollen keine anderen Standorte ausgewiesen werden.“*

Der gesamte Bereich des Bebauungsplangebietes ist durch die vorhandene Bebauung und Nutzung in seinem Charakter derart bestimmt, dass nach einer Aufhebung des Bebauungsplanes weitere Bautätigkeiten (z. B. rückwärtige Anbauten und Erweiterungen) nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile unter Anpassung an die Eigenart der näheren Umgebung) ausreichend beurteilt werden können.

Ein Vorhaben ist gemäß § 34 Baugesetzbuch nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Hierbei darf zum Einen das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden, zum Anderen müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Die Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch bilden in dem fast vollständig bebauten Gebiet eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für künftige Bautätigkeiten. Im Einzelfall kann die Anwendung des § 34 Baugesetzbuch für Erweiterungs- und Ersatzbauvorhaben eine ausreichende Verträglichkeit im Sinne eines geordneten Einfügens in die vorhandene Gebäudestruktur und deren Nutzung gewährleisten.

Die vorhandene charakteristische Struktur des Gebietes wird also auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes gesichert sein.

### **3. Wesentliche Auswirkungen**

Wesentliche Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Auch auf die Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sind wesentliche Auswirkungen im Sinne von § 180 BauGB nicht zu erwarten, da künftige Vorhaben den vorhandenen Gebietscharakter aufnehmen und berücksichtigen müssen.

Sowohl die Burbacher Straße als auch die Hausdorffstraße sind in ihrem heutigen Ausbaustand als ausreichend bemessen anzusehen. Bei einem Verzicht auf die nach dem Bebauungsplan noch vorgesehene Verbreiterung der Burbacher Straße ist auch der damit verbundene notwendige Abriss der Straßenrandbebauung nicht mehr erforderlich, so dass die damit verbundenen erheblichen Eingriffe in das Eigentum vermieden werden können.

Auch bei einer Rücknahme von Straßenbauflächen zwischen Wolterstraße und Pützstraße zugunsten einer Erweiterung einer Straßenrandbebauung kann von einer ausreichenden Straßenbaubreite ausgegangen

werden.

**Aufgestellt:** Bonn im Mai 2011