

Bebauungsplan Nr. 1/134 **"Innerer Planungsbereich - Humboldtstraße"**

gemäß § 9 Absatz 2c Baugesetzbuch (BauGB)

Textliche Festsetzungen

Satzung

Erstellt durch die Stadt Wesseling
Bereich 61/Stadtentwicklung und Umwelt

Stand: August 2020

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Teilfläche 1 (T 1)

Gemäß § 9 Abs. 2c BauGB sind innerhalb der Teilfläche 1 (T 1) nur die Nutzungen der Stufe 1 (vgl. Tabelle) gemäß dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie 2019 (Schlussbericht StEK 2019, vom Rat beschlossen am 09.07.2019) zulässig.

1.2 Teilfläche 2 (T 2)

Gemäß § 9 Abs. 2c BauGB sind innerhalb der Teilfläche 2 (T 2) die Nutzungen der Stufen 1, 2, 3 und 4 (vgl. Tabelle) gemäß dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie 2019 (Schlussbericht StEK 2019, vom Rat beschlossen am 09.07.2019) zulässig.

Tabelle: Typisierung und Einstufung schutzbedürftiger bzw. nicht schutzbedürftiger Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie

Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie 2019, Tabelle 2, S. 47 (Schlussbericht StEK 2019, vom Rat beschlossen am 09.07.2019)

	Stufe 1 kein Schutzstatus i.S.d. Seveso-III-Richtlinie	Stufe 2 normaler Schutzstatus	Stufe 3 hoher Schutzstatus	Stufe 4 besonderer Schutzstatus
Vorhaben	- Umbauten im Bestand bei schutzbedürftigen Nutzungen (Instandhaltung, Modernisierung) unter Beibehaltung der bestehenden, baurechtlich genehmigten Wohneinheiten bzw. Nutzungs-frequenzen - Betriebsgebundene Wohnungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 - Gewerbe-/Büro-/Infrastrukturnutzungen mit betriebsbezogenem und klar abgrenzbarem Personenaufkommen (z.B. Geschäftspartner, Kunden mit Terminvereinbarung)	- Baulückenschließungen innerhalb bebauter Gebiete mit einer Wohneinheitenzahl von 1 WE bis maximal 6 WE - Baulückenpotenziale, die in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen, sind gemeinsam zu betrachten		
Wohn- bzw. Bau-gebiete und öffentlich genutzte Gebiete		- Spiel-, Freizeit-, Sport- und Grünanlagen sowie öffentliche Platzräume, die der wohngebietsbezogenen Versorgung dienen (z.B. Kinderspielplatz, Quartierspark/-platz) - Öffentliche Grünflächen und Freibereiche ohne bzw. mit geringer Aufenthaltsfunktion (z.B. Friedhöfe)	- Reine und Allgemeine Wohngebiete (WR/WA) - Besondere Wohngebiete (WD) - Mischgebiete und Kerngebiete (MI/MK) - Urbane Gebiete und Dorfgebiete (MU/MD) - Sonstige Baugebiete mit schutzbedürftigen Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie (z.B. vorhabenbezogene Bebauungspläne) - Sondergebiete mit schutzbedürftigen Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie (z.B. großflächiger Einzelhandel) - Öffentliche Grünflächen mit hoher Aufenthaltsfunktion (z.B. Parkanlagen, Rheinpark) - Öffentliche Platzräume/Veranstaltungsflächen im Freien mit hoher Aufenthaltsfunktion oder stadtweiter Bedeutung (z.B. Stadtfeste)	
Öffentlich genutzte Gebäude und Einrichtungen		- Umbauten im Bestand (Instandhaltung, Modernisierung) bei Gemeinbedarfs-/Infrastruktureinrichtungen der Stufe 3, die der wohngebietsbezogenen Versorgung dienen, ohne Erhöhung der Nutzungsfrequenzen (z.B. Kindergärten, Grundschulen, Sozialstation) - Kleinteilige öffentlich genutzte Gebäude und Einrichtungen, die der wohngebietsbezogenen Versorgung mit Waren/Dienstleistungen dienen (z.B. kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsflächen ≤ 800 qm, z.B. Bäckerei, Nachbarschaftsladen, Kiosk), Arztpraxis, Pflegestützpunkt) - Atypische Einzelhandelsbetriebe mit geringem Personenaufkommen (z.B. Autohaus) - Tankstellen (mit Einzelhandels- und Gastronomiebereich, TÜV-Stellen) - Öffentliche Parkplatzanlagen, Parkhäuser/ Großgaragen	- Umbauten im Bestand (Instandhaltung, Modernisierung) bei Gemeinbedarfs-/Infrastruktureinrichtungen der Stufe 4, ohne Erhöhung der Nutzungsfrequenzen (z.B. Alten- und Pflegeheime, weiterführende Schulen) - Öffentlich genutzte Gebäude und Einrichtungen mit hohem Personenaufkommen, die der stadtteilbezogenen oder stadtweiten Versorgung mit Waren/ Dienstleistungen dienen (z.B. Büros/Verwaltungen, Banken, Arzt-häuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsflächen > 800 qm, z.B. Discounter, Verbrauchermärkte/SB-Warenhaus, Bau- und Gartenfachmärkte, Möbelmarkt, Fachmärkte)) - Gemeinbedarfseinrichtungen/Nutzungen und öffentliche Infrastruktureinrichtungen mit hohem Personenaufkommen, die der stadtteilbezogenen oder stadtweiten Versorgung dienen (z.B. Rathaus, Kirchen und Gemeindezentren, Jugendzentren, Kindergärten, Grundschulen, Bibliotheken) - Spiel-, Freizeit- und Sporteinrichtungen, die der stadtteilbezogenen oder stadtweiten Versorgung dienen (z.B. Hallenbad, Stadion) - Hotels/sonstige Beherbergungseinrichtungen	- Weiterführende Schulen, Fach- und Hochschulen mit interkommunalem/regionalem Einzugsbereich (z.B. Berufskolleg, VHS) - Krankenhäuser und zugehörige Einrichtungen des Gesundheitswesens - Alten- und Pflegeheime - Sammelunterkünfte für Asylsuchende - Veranstaltungshallen/Großveranstaltungen mit erheblichem Personenaufkommen und interkommunalem/regionalem Einzugsbereich (z.B. Messen, Konzerte)
Verkehrswege	- Bundes-, Landes- und Kreisstraßen mit geringer Verkehrsfrequenz (≤ 10.000 PKW/24 Stunden) - Schienenwege mit Personenbeförderung mit geringer Verkehrsfrequenz (≤ 50 Personenzüge/24 Stunden)	- Autobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen mit hoher Verkehrsfrequenz (> 10.000 PKW/24 Stunden) - Schienenwege mit Personenbeförderung mit hoher Verkehrsfrequenz (> 50 Personenzüge/24 Stunden)		

B. HINWEISE

Planungsrechtliche Rahmenvorgaben

Der Bebauungsplan Nr. 1/13, der seit seinem Inkrafttreten 1966 die planungsrechtliche Grundlage für einige Grundstücke beiderseits der Humboldtstraße darstellt, wird entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom 03.12.2019 aufgehoben.

Das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 1/13 wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/134 durchgeführt, so dass nach Abschluss beider Planverfahren nur noch der Bebauungsplan Nr. 1/134 rechtswirksam sein wird.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 1/134 um einen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2c BauGB handelt, der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung umfasst (A 1.1, 1.2), ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB „Zulässigkeit der Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/134 zu beurteilen. Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Vorhaben (z.B. im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche) ergeben sich ausschließlich aus § 34 BauGB.

Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Baudenkmäler und ein Bodendenkmal, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen wurden; die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (z.B. § 9 DSchG NW) sind zu beachten.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Wesseling als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bodenversiegelung

Nach § 1a BauGB und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Wasserwirtschaft

Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder in ein oberirdisches Gewässer ist nach §§ 8, 9 und 10 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu stellen.

Südlich der Humboldtstraße ist die Errichtung privater Grundwasserbrunnen unzulässig. Entsprechend Abschnitt 6 des WHG wurde u.a. für die Flussgebietseinheit „Rhein“ das Hochwasserrisiko bewertet. Das Plangebiet ist als Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (§ 73 WHG, Risikogebiete) ausgewiesen. Bei der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Bauvorhaben sind die Regelungen der §§ 78b und 78c WHG zu beachten.

Kampfmittelfunde

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe.

Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung und militärische Anlage) in einem Teilbereich des Plangebietes (vgl. Stellungnahme/Karte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der BR Düsseldorf, August 2019).

Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie der konkreten Verdachte empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung* auf der Internetseite des KBD.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung* zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., so wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das *Merkblatt für Baugrundeingriffe* auf der Internetseite des KBD zu beachten.

Anwendungsbereich der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU)

Das Plangebiet liegt innerhalb gutachterlich ermittelter Sicherheitsabstände von Störfall-Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG und fällt damit in den Anwendungsbereich des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU).

Die angemessenen Sicherheitsabstände wurden durch ein gesamtstädtisches Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie (Artikel 13) ermittelt (TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Fassung 12/2015).

Artenschutz

Rodungs- und Fällungsarbeiten dürfen außerhalb der Vogelbrutzeit nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 01.03. des folgenden Jahres erfolgen.

Einsichtnahme in technische Regelwerke

DIN-Vorschriften und andere Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan-Urkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können während der üblichen Öffnungszeiten beim Bereich 61/Stadtentwicklung und Umwelt im Neuen Rathaus, 3. Etage, Alfons-Müller-Platz, 50389 Wesseling eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN-Vorschriften besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.