

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Amt für Stadtentwicklung			23	60	80	
Vorlage für 15.11.2022 Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)						
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/139 "Einzelhandel Im Blauen Garn" hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter*in	Leiter*in	Datum	23	60	80	
		18.10.2022				
Namenszeichen						
Co-Dezernent*in	Fachdezernent	Kämmerin	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 191/2022

Sachbearbeiter/in: Svetlana Braun
Datum: 18.10.2022

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/139 "Einzelhandel Im Blauen Garn"
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt der vorliegenden Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“ (einschließlich Begründungsvorentwurf) als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Sachdarstellung:

Auf dem Grundstück „Im Blauen Garn 101“ ist seit vielen Jahren der Lebensmitteldiscounter NORMA ansässig. Dieser Lebensmittelmarkt übernimmt die Nahversorgungsfunktion für den nördlichen Bereich von Wesseling-Keldenich. Durch den Wegfall des Einzelhandelsstandortes „Im Blauen Garn 35“ (ehemals Netto) vor einigen Jahren hat der NORMA-Markt als einziger Nahversorgungsbetrieb in diesem Bereich zusätzlich an Bedeutung gewonnen.

1. Problem

Der Eigentümer der Fläche „Im Blauen Garn 101“ und der Betreiber des NORMA-Marktes beabsichtigen den bestehenden Standort in Wesseling-Keldenich zu erweitern und umzugestalten. Durch einen Anbau im rückwärtigen Bereich des Marktes soll die derzeitige Verkaufsfläche (VK) von 799 qm auf künftig ca. 1.160 qm vergrößert werden. Die Flächen der am Standort integrierten Bäckerei und Metzgerei von zusammen ca. 120 qm sollen unverändert bleiben. Bei dem derzeitigen NORMA-Markt handelt es sich um einen sogenannten kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 799 qm. Die zugelassene Verkaufsfläche liegt knapp unter der Grenze für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe (ab 800 qm). Die letzte Erweiterung und Umgestaltung des Marktes wurde 2014 genehmigt und umgesetzt.

Die Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling aus dem Jahr 2018 weist als zentrale Versorgungsbereiche das Hauptzentrum Innenstadt, das Nahversorgungszentren Eichholzer Straße und das potenzielle Nahversorgungszentrum Urfeld aus. Darüber hinaus soll die wohnungsnah Versorgung durch nahversorgungsbezogene Ergänzungsstandorte (Nahversorgungsstandorte) sichergestellt werden. Eine besondere Bedeutung wird den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten Im Blauen Garn (Stadtteil Keldenich) und Bergegeiststraße (Stadtteil Berzdorf) beigemessen, denen jeweils ein Nahversorgungsbereich planerisch zugeordnet wird. So umfasst der Nahversorgungsbereich Im Blauen Garn die südlich angrenzenden Wohngebiete bis zur Keldenicher Straße mit ca. 4.065 Einwohnern.

Eine angemessene Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes an diesem Standort folgt somit im Grundsatz den Zielen des Masterplanes. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach den Zielen der Landesplanung nur in Kerngebieten und in Sondergebieten im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 1/68A aus dem Jahr 1992 setzt aktuell für den Marktstandort ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, so dass die Änderung / Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“ überplant einen Teilbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1/68 A. Es ist geplant, als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Nahversorgung“ sowie der Regelung der Verkaufsflächen festzusetzen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes (73. Änderung) wird der Prämisse des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, die eine Entwicklung des Bebauungsplanes (VEP) aus dem Flächennutzungsplan erfordert.

Im rückwärtigen Bereich des Marktes ist ergänzend eine Garagenzeile geplant, die über eine eigenständige Zufahrt von der Straße Im Blauen Garn erschlossen wird. Diese Garagen sollen nicht dem Lebensmittelmarkt zugeordnet, sondern an die Einwohner aus der Umgebung vermietet werden. Aufgrund eines sehr hohen Parkdruckes in der Umgebung werden zusätzliche Stellplätze nach Aussagen des Vorhabenträgers stark nachgefragt. Diese Nutzung soll im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche gesichert werden.

2. Lösung

Der inzwischen vorbereitete Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/139 gibt den aktuellen Sachstand der planerischen Festlegungen auf der Grundlage der verfügbaren Informationen wieder. Zur weiteren Konkretisierung der Planung müssen die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der erforderlichen Gutachten abgewartet werden. Das Gutachtenerfordernis wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren weiter konkretisiert.

Es wird vorgeschlagen, mit der vorliegenden Vorentwurfsfassung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der interessierten Öffentlichkeit wird im Rahmen der Auslage der Vorentwurfsunterlagen (Aushang im Neuen Rathaus) die Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren und Anregungen zu äußern. Durch

die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können neue Erkenntnisse gewonnen werden, die insbesondere für die durchzuführende Umweltprüfung von Relevanz sind.

3. Alternativen

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden und etablierten Standortes. Alternative Standorte kommen daher nicht in Frage.

Ohne die geplante Erweiterung kann der bestehende Standort nach Angaben des Betreibers in Zukunft nicht mehr rentabel betrieben werden. Dies kann zur Standortaufgabe führen. Damit würde ein fußläufig erreichbarer Nahversorgungsstandort für den nördlichen Bereich von Wesseling-Keldenich wegfallen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Erarbeitung der 73. FNP-Änderung „Einzelhandel Im Blauen Garn“ und erforderliche Fachgutachten) werden vom Vorhabenträger getragen.

5. Klimaauswirkungen

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Durch die Nachverdichtung innerstädtischer Flächen werden Flächen im Außenbereich, die ggf. für die Kaltluftproduktion von Bedeutung sind, vor der Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken geschützt. Weitere Klimaauswirkungen dieser Bauleitplanung werden im Umweltbericht geprüft und dokumentiert.

Anlagen:

- Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/139 "Einzelhandel Im Blauen Garn"
- Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/139 "Einzelhandel Im Blauen Garn " (Vorentwurf)
- Begrünung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/139 "Einzelhandel Im Blauen Garn " (Vorentwurf)
- Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/139 "Einzelhandel Im Blauen Garn " (Vorentwurf)

Die Fraktionen erhalten jeweils ein Exemplar der Planzeichnung im Originalmaßstab.

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Amt für Stadtentwicklung			23	60	80	
Vorlage für 15.11.2022 Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)						
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/139 "Einzelhandel Im Blauen Garn" hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter*in	Leiter*in	Datum	23	60	80	
		18.10.2022				
Namenszeichen						
Co-Dezernent*in	Fachdezernent	Kämmerin	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 191/2022

Sachbearbeiter/in: Svetlana Braun
Datum: 18.10.2022

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/139 "Einzelhandel Im Blauen Garn"
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt der vorliegenden Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“ (einschließlich Begründungsvorentwurf) als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Sachdarstellung:

Auf dem Grundstück „Im Blauen Garn 101“ ist seit vielen Jahren der Lebensmitteldiscounter NORMA ansässig. Dieser Lebensmittelmarkt übernimmt die Nahversorgungsfunktion für den nördlichen Bereich von Wesseling-Keldenich. Durch den Wegfall des Einzelhandelsstandortes „Im Blauen Garn 35“ (ehemals Netto) vor einigen Jahren hat der NORMA-Markt als einziger Nahversorgungsbetrieb in diesem Bereich zusätzlich an Bedeutung gewonnen.

1. Problem

Der Eigentümer der Fläche „Im Blauen Garn 101“ und der Betreiber des NORMA-Marktes beabsichtigen den bestehenden Standort in Wesseling-Keldenich zu erweitern und umzugestalten. Durch einen Anbau im rückwärtigen Bereich des Marktes soll die derzeitige Verkaufsfläche (VK) von 799 qm auf künftig ca. 1.160 qm vergrößert werden. Die Flächen der am Standort integrierten Bäckerei und Metzgerei von zusammen ca. 120 qm sollen unverändert bleiben. Bei dem derzeitigen NORMA-Markt handelt es sich um einen sogenannten kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 799 qm. Die zugelassene Verkaufsfläche liegt knapp unter der Grenze für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe (ab 800 qm). Die letzte Erweiterung und Umgestaltung des Marktes wurde 2014 genehmigt und umgesetzt.

Die Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling aus dem Jahr 2018 weist als zentrale Versorgungsbereiche das Hauptzentrum Innenstadt, das Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße und das potenzielle Nahversorgungszentrum Urfeld aus. Darüber hinaus soll die wohnungsnah Versorgung durch nahversorgungsbezogene Ergänzungsstandorte (Nahversorgungsstandorte) sichergestellt werden. Eine besondere Bedeutung wird den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten Im Blauen Garn (Stadtteil Keldenich) und Bergegeiststraße (Stadtteil Berzdorf) beigemessen, denen jeweils ein Nahversorgungsbereich planerisch zugeordnet wird. So umfasst der Nahversorgungsbereich Im Blauen Garn die südlich angrenzenden Wohngebiete bis zur Keldenicher Straße mit ca. 4.065 Einwohnern.

Eine angemessene Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes an diesem Standort folgt somit im Grundsatz den Zielen des Masterplanes. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach den Zielen der Landesplanung nur in Kerngebieten und in Sondergebieten im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 1/68A aus dem Jahr 1992 setzt aktuell für den Marktstandort ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, so dass die Änderung / Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“ überplant einen Teilbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1/68 A. Es ist geplant, als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Nahversorgung“ sowie der Regelung der Verkaufsflächen festzusetzen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes (73. Änderung) wird der Prämisse des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, die eine Entwicklung des Bebauungsplanes (VEP) aus dem Flächennutzungsplan erfordert.

Im rückwärtigen Bereich des Marktes ist ergänzend eine Garagenzeile geplant, die über eine eigenständige Zufahrt von der Straße Im Blauen Garn erschlossen wird. Diese Garagen sollen nicht dem Lebensmittelmarkt zugeordnet, sondern an die Einwohner aus der Umgebung vermietet werden. Aufgrund eines sehr hohen Parkdruckes in der Umgebung werden zusätzliche Stellplätze nach Aussagen des Vorhabenträgers stark nachgefragt. Diese Nutzung soll im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche gesichert werden.

2. Lösung

Der inzwischen vorbereitete Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/139 gibt den aktuellen Sachstand der planerischen Festlegungen auf der Grundlage der verfügbaren Informationen wieder. Zur weiteren Konkretisierung der Planung müssen die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der erforderlichen Gutachten abgewartet werden. Das Gutachtenerfordernis wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren weiter konkretisiert.

Es wird vorgeschlagen, mit der vorliegenden Vorentwurfsfassung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der interessierten Öffentlichkeit wird im Rahmen der Auslage der Vorentwurfsunterlagen (Aushang im Neuen Rathaus) die Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren und Anregungen zu äußern. Durch

die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können neue Erkenntnisse gewonnen werden, die insbesondere für die durchzuführende Umweltprüfung von Relevanz sind.

3. Alternativen

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden und etablierten Standortes. Alternative Standorte kommen daher nicht in Frage.

Ohne die geplante Erweiterung kann der bestehende Standort nach Angaben des Betreibers in Zukunft nicht mehr rentabel betrieben werden. Dies kann zur Standortaufgabe führen. Damit würde ein fußläufig erreichbarer Nahversorgungsstandort für den nördlichen Bereich von Wesseling-Keldenich wegfallen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Erarbeitung der 73. FNP-Änderung „Einzelhandel Im Blauen Garn“ und erforderliche Fachgutachten) werden vom Vorhabenträger getragen.

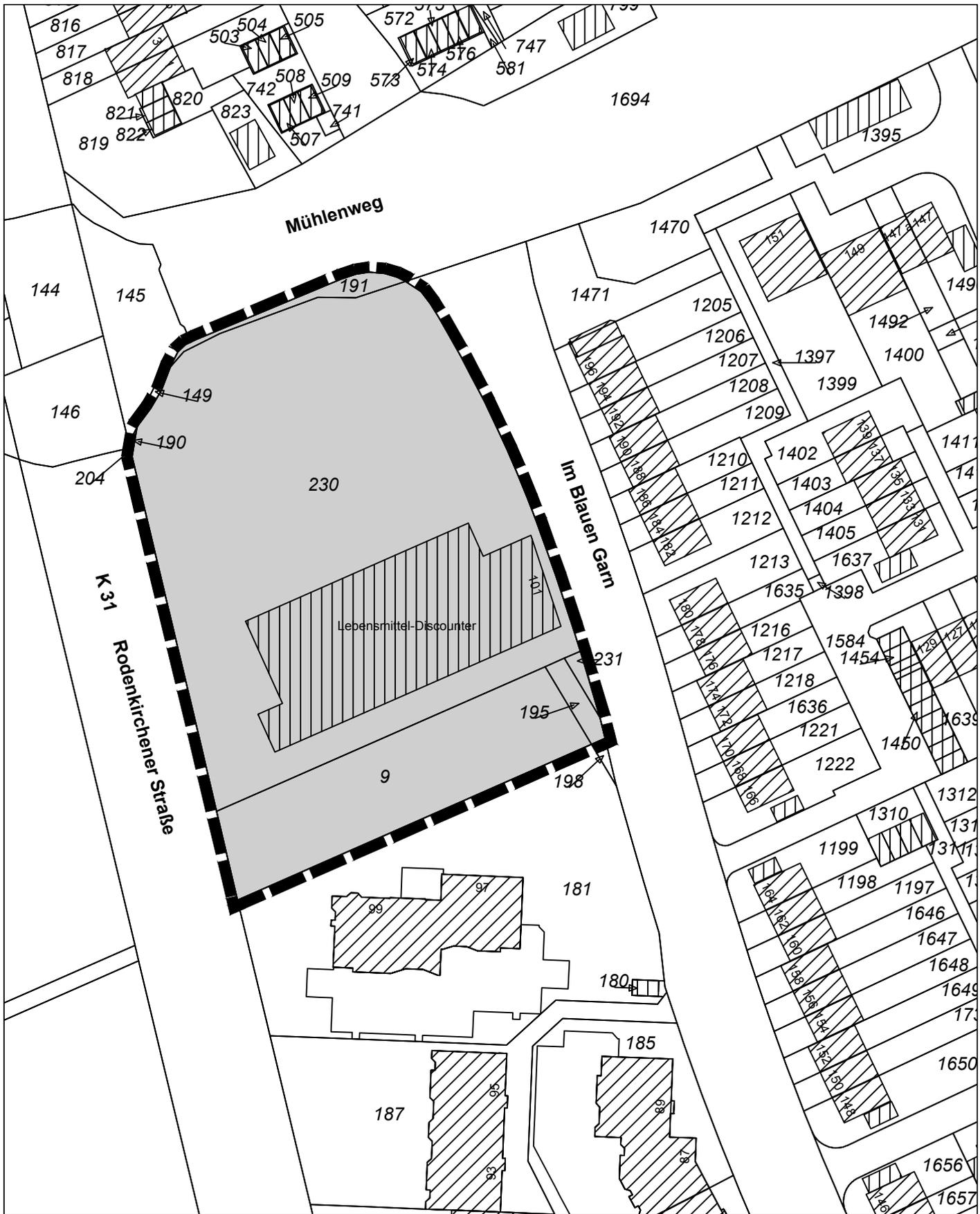
5. Klimaauswirkungen

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Durch die Nachverdichtung innerstädtischer Flächen werden Flächen im Außenbereich, die ggf. für die Kaltluftproduktion von Bedeutung sind, vor der Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken geschützt. Weitere Klimaauswirkungen dieser Bauleitplanung werden im Umweltbericht geprüft und dokumentiert.

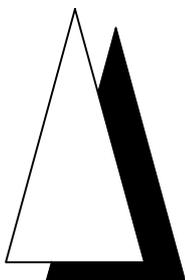
Anlagen:

- Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/139 "Einzelhandel Im Blauen Garn"
- Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/139 "Einzelhandel Im Blauen Garn " (Vorentwurf)
- Begrünung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/139 "Einzelhandel Im Blauen Garn " (Vorentwurf)
- Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/139 "Einzelhandel Im Blauen Garn " (Vorentwurf)

Die Fraktionen erhalten jeweils ein Exemplar der Planzeichnung im Originalmaßstab.



1:1.000



Stadt Wesseling

Der Bürgermeister
Amt für Stadtentwicklung

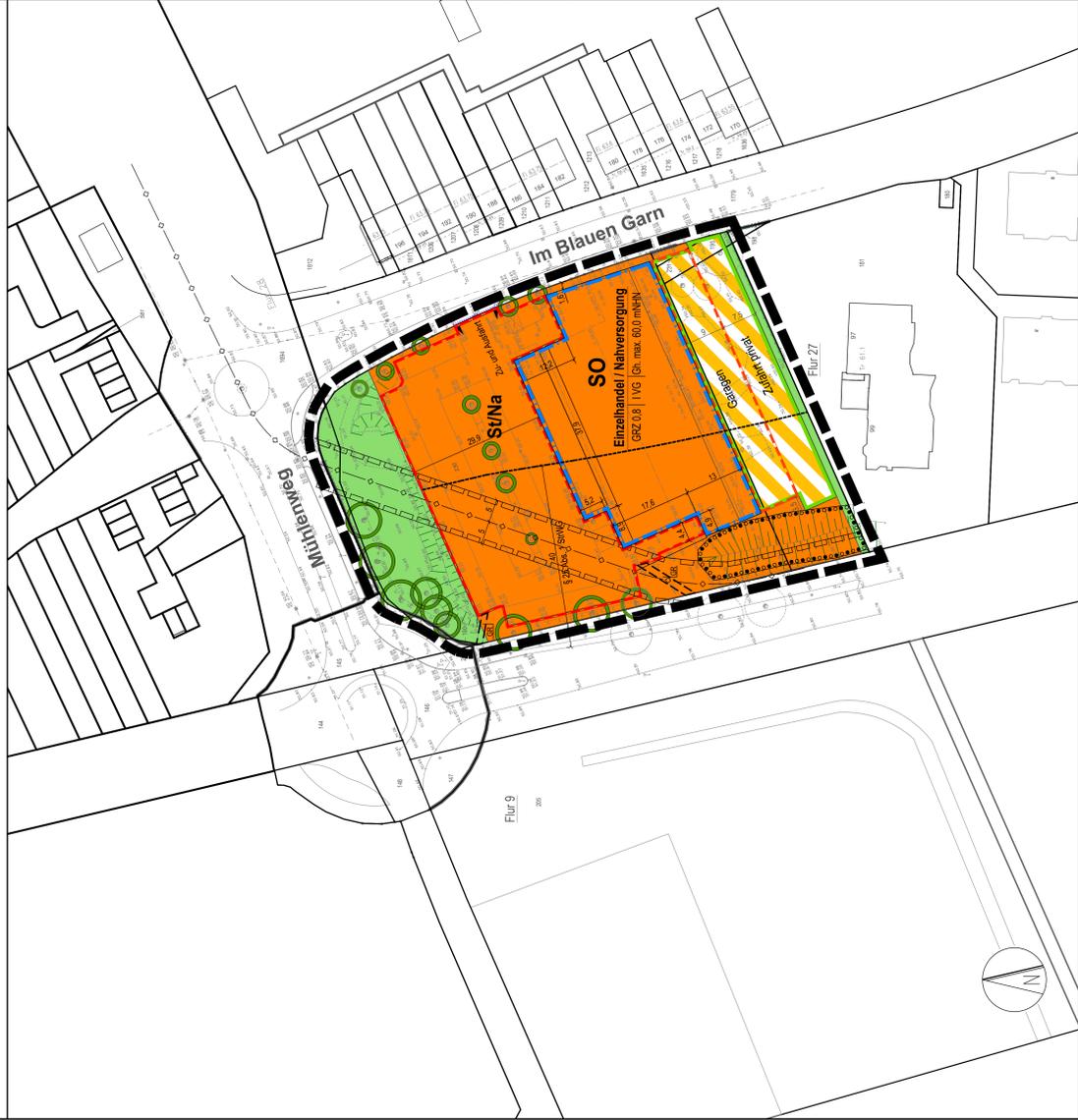


vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/139 "Einzelhandel Im Blauen Garn"

Plangeltungsbereich



Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)



Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)



Legende (VBP):

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - SO Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel/Nahversorgung"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 10 m max. Grundflächentiefe in Meter über Normalhöhenmaß (NNH)
 - 10 m max. Grundflächentiefe in Meter über Normalhöhenmaß (NNH)
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze / überbaubare Grundstücksfläche
 - private Verkehrsfläche (Gehweg / Zufahrt)
 - private Verkehrsfläche
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - private Grünfläche
 - vorhandener Baum (Erhaltung)
 - Fläche mit Bäumen für Baufälligkeiten und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (Landschutzziel zur K. 31)
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Nebenflächen
 - SU/Na Zweckbestimmung, Stellplätze / Nebenflächen
 - Garagen
 - Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger
 - Gehweg (G) zugunsten der Allgemeinheit
 - Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (VBP)

Legende (VEP):

- vorhandene Gebäude (Nutzungen un. Planmischgebiet)
- geplante Erweiterung (Nutzungen un. Planmischgebiet)
- vorhandene Stellplätze / Nebenflächen
- Fahrgassen / Abfuhrung / Zufahrt privat
- Grün- und Freiflächen
- Bischofsweg / Wall
- vorhandener Baum / Gehölz
- Freihaltezone beidseitig der Erdreichs
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (VEP)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Sonstiges Sondergebiet (SO) "Einzelhandel/Nahversorgung"
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundflächenzahl (GFZ) 0,8
 - Maximale Geschosshöhe (G) 10 m
 - Maximale Grundflächentiefe (G) 10 m
 - Flächen für Nebenflächen sowie Flächen für Stellplätze**
 - Stellplätze (S) 4 bis 12 Bsp/100 m² und Nebenflächen (N) 4 bis 14 Bsp/100 m² sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche des zugehörigen Grundstücks zulässig.
 - Grün- und Freiflächen (GF) sind innerhalb der überbaubaren Fläche des zugehörigen Grundstücks zulässig.
 - Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Im Falle von Grün- und Freiflächen (GF) sind die Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu reservieren.
 - Die vorhandenen Gebäude innerhalb der privaten Grünfläche sowie die in der Planzeichnung markierten Flächen sind zu erhalten. Die Baurechtszeitung der Stadt Wesseling vom 20.02.2022 ist zu berücksichtigen.
 - Die Flächen der geplanten Garagen mit bis zu maximal 15° Neigung sind weiterhin zu baulichen, dauerhaft zu erhalten und zu bepflanzen zu pflegen.
 - Die Flächen der geplanten Garagen mit bis zu maximal 15° Neigung sind weiterhin zu baulichen, dauerhaft zu erhalten und zu bepflanzen zu pflegen.
 - Die Flächen der geplanten Garagen mit bis zu maximal 15° Neigung sind weiterhin zu baulichen, dauerhaft zu erhalten und zu bepflanzen zu pflegen.
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Wohnanlagen im Sondergebiet (SO) sind nur auf Flächen der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeteilen zulässig. Auf den Gebäudeteilen sind Wohnanlagen nicht zulässig.
 - Lehrerwohnungen mit beweglichen, höhenverstellbaren, beidseitigen oder in zeitlichem Wechsel auf- und abzufahrenden Treppenelementen sind zulässig.
 - Die Flächen der geplanten Garagen mit bis zu maximal 15° Neigung sind weiterhin zu baulichen, dauerhaft zu erhalten und zu bepflanzen zu pflegen.

Angabe

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Flächen für Nebenflächen sowie Flächen für Stellplätze	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
SO	GFZ 0,8	Stellplätze (S) 4 bis 12 Bsp/100 m² und Nebenflächen (N) 4 bis 14 Bsp/100 m²	Wohnanlagen im Sondergebiet (SO) sind nur auf Flächen der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeteilen zulässig.
SU/Na	G 10 m	Grün- und Freiflächen (GF) sind innerhalb der überbaubaren Fläche des zugehörigen Grundstücks zulässig.	Lehrerwohnungen mit beweglichen, höhenverstellbaren, beidseitigen oder in zeitlichem Wechsel auf- und abzufahrenden Treppenelementen sind zulässig.
SU/Na	G 10 m	Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Die Flächen der geplanten Garagen mit bis zu maximal 15° Neigung sind weiterhin zu baulichen, dauerhaft zu erhalten und zu bepflanzen zu pflegen.

Verfahren

Verfahren	Verfahren	Verfahren	Verfahren
Aufstellung	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 20.02.2021 dem § 1 Abs. 3 der BauGB beschlossene, diesen Auslegung und Umweltschutz, mit dem am 15.10.2021 öffentlich befragt wurde.	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit
Stimmungsbeschluss	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 20.02.2021 dem § 1 Abs. 3 der BauGB beschlossene, diesen Auslegung und Umweltschutz, mit dem am 15.10.2021 öffentlich befragt wurde.	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit
Stimmungsbeschluss	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 20.02.2021 dem § 1 Abs. 3 der BauGB beschlossene, diesen Auslegung und Umweltschutz, mit dem am 15.10.2021 öffentlich befragt wurde.	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Verfahren

Verfahren	Verfahren	Verfahren	Verfahren
Aufstellung	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 20.02.2021 dem § 1 Abs. 3 der BauGB beschlossene, diesen Auslegung und Umweltschutz, mit dem am 15.10.2021 öffentlich befragt wurde.	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit
Stimmungsbeschluss	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 20.02.2021 dem § 1 Abs. 3 der BauGB beschlossene, diesen Auslegung und Umweltschutz, mit dem am 15.10.2021 öffentlich befragt wurde.	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit
Stimmungsbeschluss	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 20.02.2021 dem § 1 Abs. 3 der BauGB beschlossene, diesen Auslegung und Umweltschutz, mit dem am 15.10.2021 öffentlich befragt wurde.	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Verfahren

Verfahren	Verfahren	Verfahren	Verfahren
Aufstellung	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 20.02.2021 dem § 1 Abs. 3 der BauGB beschlossene, diesen Auslegung und Umweltschutz, mit dem am 15.10.2021 öffentlich befragt wurde.	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit
Stimmungsbeschluss	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 20.02.2021 dem § 1 Abs. 3 der BauGB beschlossene, diesen Auslegung und Umweltschutz, mit dem am 15.10.2021 öffentlich befragt wurde.	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit
Stimmungsbeschluss	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 20.02.2021 dem § 1 Abs. 3 der BauGB beschlossene, diesen Auslegung und Umweltschutz, mit dem am 15.10.2021 öffentlich befragt wurde.	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Verfahren

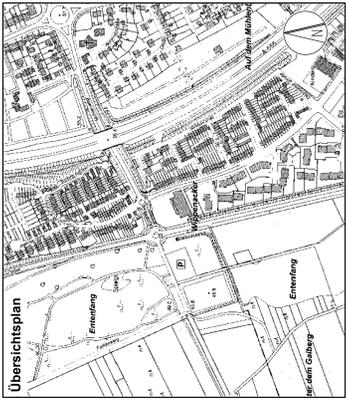
Verfahren	Verfahren	Verfahren	Verfahren
Aufstellung	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 20.02.2021 dem § 1 Abs. 3 der BauGB beschlossene, diesen Auslegung und Umweltschutz, mit dem am 15.10.2021 öffentlich befragt wurde.	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit
Stimmungsbeschluss	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 20.02.2021 dem § 1 Abs. 3 der BauGB beschlossene, diesen Auslegung und Umweltschutz, mit dem am 15.10.2021 öffentlich befragt wurde.	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit
Stimmungsbeschluss	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 20.02.2021 dem § 1 Abs. 3 der BauGB beschlossene, diesen Auslegung und Umweltschutz, mit dem am 15.10.2021 öffentlich befragt wurde.	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Verfahren

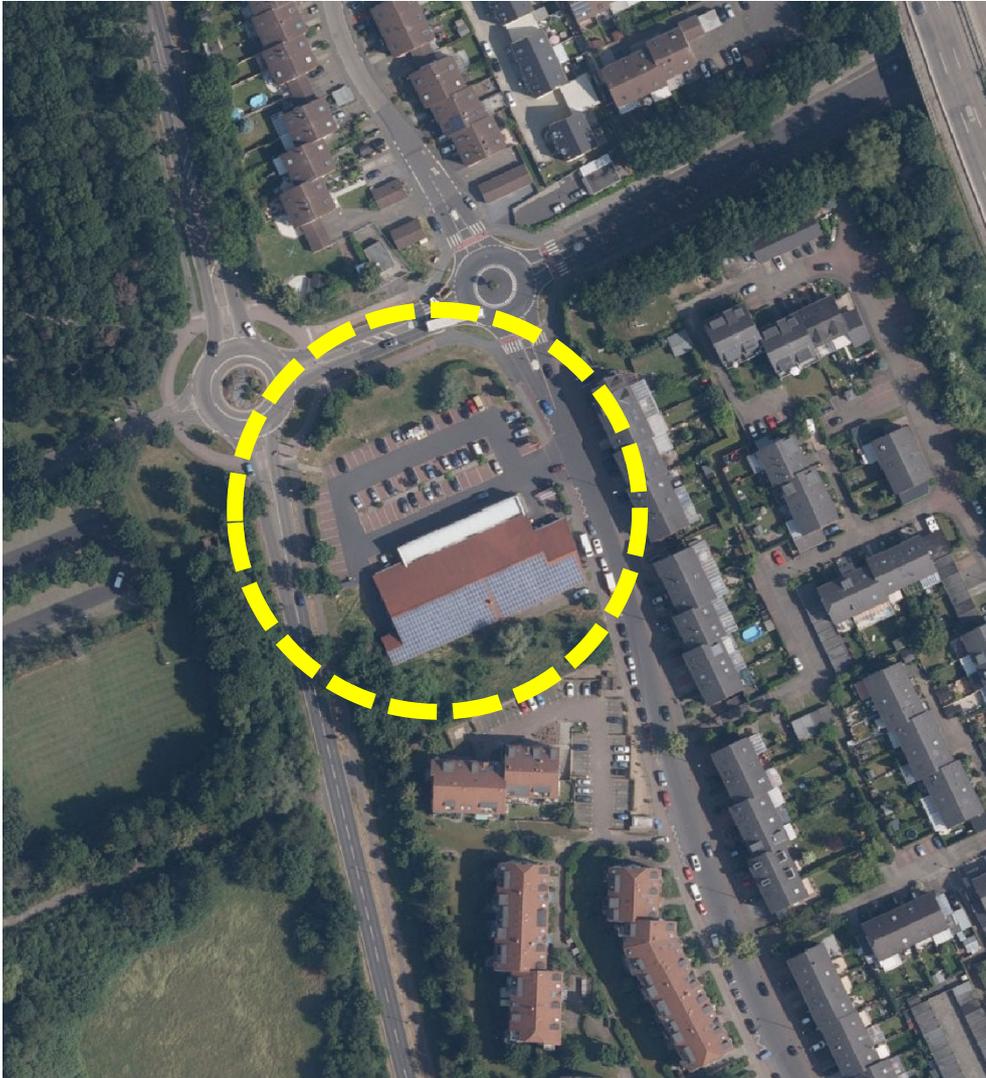
Verfahren	Verfahren	Verfahren	Verfahren
Aufstellung	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 20.02.2021 dem § 1 Abs. 3 der BauGB beschlossene, diesen Auslegung und Umweltschutz, mit dem am 15.10.2021 öffentlich befragt wurde.	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit
Stimmungsbeschluss	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 20.02.2021 dem § 1 Abs. 3 der BauGB beschlossene, diesen Auslegung und Umweltschutz, mit dem am 15.10.2021 öffentlich befragt wurde.	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit
Stimmungsbeschluss	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 20.02.2021 dem § 1 Abs. 3 der BauGB beschlossene, diesen Auslegung und Umweltschutz, mit dem am 15.10.2021 öffentlich befragt wurde.	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Verfahren

Verfahren	Verfahren	Verfahren	Verfahren
Aufstellung	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 20.02.2021 dem § 1 Abs. 3 der BauGB beschlossene, diesen Auslegung und Umweltschutz, mit dem am 15.10.2021 öffentlich befragt wurde.	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit
Stimmungsbeschluss	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 20.02.2021 dem § 1 Abs. 3 der BauGB beschlossene, diesen Auslegung und Umweltschutz, mit dem am 15.10.2021 öffentlich befragt wurde.	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit
Stimmungsbeschluss	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 20.02.2021 dem § 1 Abs. 3 der BauGB beschlossene, diesen Auslegung und Umweltschutz, mit dem am 15.10.2021 öffentlich befragt wurde.	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit



STADT WESSELING



Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“

Textliche Festsetzungen – Vorentwurf
Oktober 2022

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung (SO) „Einzelhandel/Nahversorgung“

1.1.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) „Einzelhandel/Nahversorgung“ ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 1.160 m² - davon mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Liste zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Wesseling vom 29.05.2018 (siehe Anlage) - zulässig.

1.1.2 Im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel/Nahversorgung“ sind zudem dem Lebensmittelmarkt ergänzende Nutzungen bis zu einer Verkaufsfläche von 120 m², Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie untergeordnete nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Gh_{max.}) ist für technische Aufbauten (z.B. Aufzugsschächte, Lüftungen) um maximal 1,5 m auf höchstens 10 % der Dachflächen zulässig.

3.0 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze

3.1 Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zeichnerisch festgesetzten Flächen im Sondergebiet (SO) mit der Bezeichnung „St/Na“ zulässig.

3.2 Garagen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Garagen“ zulässig.

4.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

4.2 Die vorhandenen Gehölze innerhalb der privaten Grünfläche sowie die in der Planzeichnung markierten Bäume sind zu erhalten. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wesseling vom 26.02.2022 ist zu berücksichtigen.

4.3 Die Dächer der geplanten Garagen mit bis zu maximal 15° Neigung sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

4.4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Lärmschutzwall zur K 31) sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind entsprechend zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen im Sondergebiet (SO) sind nur auf den der Stellplatzanlage zugewandten Gebäude-seiten zulässig. Auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Lichtwerbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchten-dem Licht (Lichtbänder) sind unzulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszieren-der Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

Fremdwerbung ist nicht zulässig.

C. Hinweise

1.0 Erdbebenzonen

Keldenich befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken).

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsicht-lich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Be-deutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungs-beiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen etc.

2.0 Bodendenkmäler

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

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

3.0 Kampfmittelfunde

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., empfiehlt sich vorab eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundein-griffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düssel-dorf zu beachten.

4.0 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 Stadtplanung in der 3. Etage des Neuen Rathauses, Al-fons-Müller-Platz, 50389 Wesseling eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN-Vor-schriften besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

Anlage**Sortimentsliste - „Wesseling Liste“ (Stand 29.05.2018)**

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Wesseling als sog. „Wesseling Liste“. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich zugleich auch immer als zentrenrelevant definiert.

Sortimentsliste für die Stadt Wesseling („Wesseling Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008¹	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (inkl. Motorradfunktionsbekleidung; ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren (ohne Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)

¹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i>
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (OHNE: Einzelhandel mit Postern)</i>
Schuhe, Lederwaren	47.72	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	47.65	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR Einzelhandel mit Sportartikeln inkl. Sportbekleidung; daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln)</i>
Telekommunikationsartikel	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)</i>
Uhren/Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)	47.43 47.63	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilder-rahmen/Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)</i>

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant)		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)</i>
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

Nicht zentrenrelevante Sortimente²

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Wesseling als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

Baumarktsortiment i. e. S.	aus 47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt: Einzelhandel mit Metallkurzwaren und Kleinwaren für den Garten, Einzelhandel mit Werkzeugen für den Garten, Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Sortiment Gartenartikel) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (Unterategorie: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz (daraus nur Einzelhandel mit Holz)</i>
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)</i>
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)</i>
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>

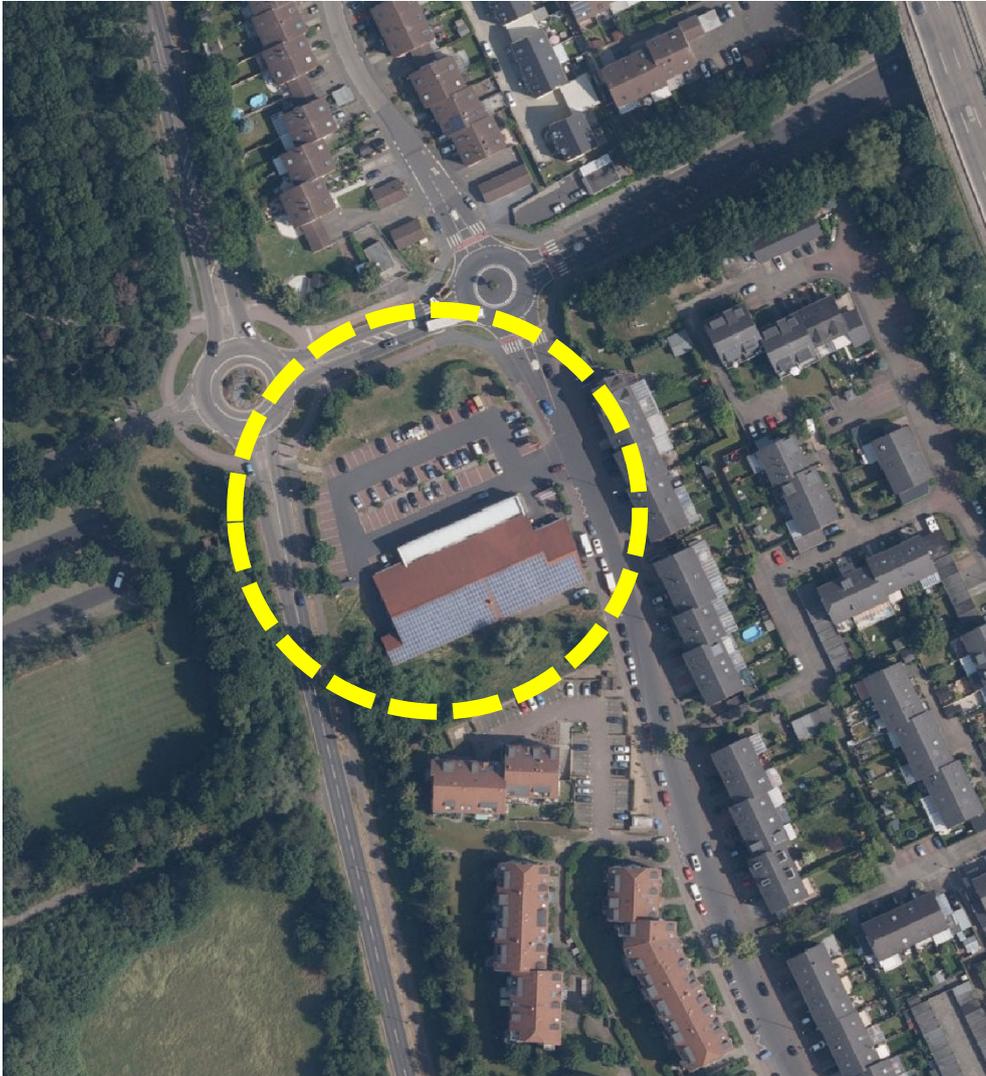
Kurzform für nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.52.1	<i>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Metallkurzwaren und Kleinwaren für den Garten, Einzelhandel mit Werkzeugen für den Garten sowie Einzelhandel mit Rasenmähern)</i>
Kinderwagen	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)</i>
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	aus 45.32 aus 45.40	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör) OHNE Motorradfunktionsbekleidung</i>
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)</i>
Matratzen	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)</i>
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)</i>

Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)</i>
Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen etc.)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln wie Sätteln, Halftern, Trensen, etc.)</i>
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	<i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Anglerbedarf)</i>
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016 sowie voranstehenden Erläuterungen.

STADT WESSELING



Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“

Begründung – Vorentwurf
Oktober 2022

Inhalt

1.0	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2.0	Verfahren.....	3
3.0	Erläuterungen zum Plangebiet.....	3
3.1	Abgrenzung des Plangebietes / Eigentumsverhältnisse.....	3
3.2	Verkehrliche Anbindung und Erschließung.....	4
4.0	Übergeordnete Vorgaben / Planungsrecht.....	5
4.1	Landesentwicklungsplan NRW und Regionalplan.....	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
4.3	Landesplanerische Anfrage.....	6
4.4	Masterplan Einzelhandel.....	7
4.5	Überschwemmungsgebiete / Hochwassergefahrenkarten.....	7
4.6	Landschaftsplan.....	7
4.7	Bebauungsplan.....	8
4.8	Seveso-III-Richtlinie und städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling.....	8
5.0	Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	12
5.1	Erschließungs- und Bauungskonzept.....	12
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	13
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	14
5.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	14
5.6	Private Verkehrsflächen.....	14
5.7	Grünflächen.....	14
5.8	Leitungsrechte.....	14
6.0	Standortalternativen.....	14
7.0	Auswirkungen der Planung.....	15
7.1	Verträglichkeit.....	15
7.2	Berücksichtigung der Seveso-III-Richtlinie und Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung.....	16
7.3	Umweltbelange.....	17
8.0	Flächenbilanz.....	18
9.0	Kennzeichnungen und Hinweise.....	19

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück Im Blauen Garn 101 ist bereits seit vielen Jahren ein Lebensmitteldiscounter der Fa. NORMA ansässig. Dieser Lebensmittelmarkt übernimmt die Nahversorgungsfunktion für den nördlichen Bereich von Wesseling-Keldenich. Durch den Wegfall des Einzelhandelsstandortes „Im Blauen Garn 35“ (ehemals Netto) vor einigen Jahren hat der NORMA-Markt als einziger Nahversorgungsbetrieb in diesem Bereich zusätzlich an Bedeutung gewonnen.

Bereits seit Jahren ist ein deutlicher Trend zu erkennen, dass Nahversorgungs- und Lebensmitteldiscountmärkte ihre Verkaufsstätten vergrößern und umgestalten. Der Hintergrund des Flächenwachstums ist eine durchgängige Verbreiterung der Gänge, geringere Regalhöhen, mehr Platz an der Kassenzone und im Eingangsbereich sowie eine flächenintensivere Warenpräsentation ohne dabei eine wesentliche Erweiterung der Sortimente vorzunehmen.

Auch die NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG als Betreiber des Lebensmitteldiscounters am Standort Im Blauen Garn 101 strebt eine Umgestaltung und Erweiterung der Verkaufsfläche an. Durch die Errichtung eines Anbaus soll die Verkaufsfläche von heute ca. 799 m² auf künftig ca. 1.160 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Die Geschäftsfläche für die Konzessionsbetriebe einer Bäckerei und einer Metzgerei von zusammen ca. 120 m² sollen unverändert bleiben.

Mit der angestrebten Erweiterung wird der heutige Markt die Großflächigkeit erreichen. Von Großflächigkeit im Einzelhandel ist ab einer Verkaufsfläche von 800 m² beziehungsweise ab einer Geschossfläche von 1.200 m² zu sprechen.

Die Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling aus dem Jahr 2018 weist als zentrale Versorgungsbereiche das Hauptzentrum Innenstadt, das Nahversorgungszentren Eichholzer Straße und das potenzielle Nahversorgungszentrum Urfeld aus. Darüber hinaus soll die wohnungsnah Versorgung durch nahversorgungsbezogene Ergänzungsstandorte (Nahversorgungsstandorte) sichergestellt werden. Eine besondere Bedeutung wird den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten Im Blauen Garn (Stadtteil Keldenich) und Bergegeiststraße (Stadtteil Berzdorf) beigemessen, denen jeweils ein Nahversorgungsbereich planerisch zugeordnet wird. So umfasst der Nahversorgungsbereich Im Blauen Garn die südlich angrenzenden Wohngebiete bis zur Keldenicher Straße mit ca. 4.065 Einwohnern.

Eine angemessene Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes an diesem Standort folgt somit im Grundsatz den Zielen des Masterplanes.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach den Zielen der Landesplanung nur in Kerngebieten und in Sondergebieten im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling für den Bereich Wohnbaufläche und Grünfläche darstellt, erfordert das Erweiterungsvorhaben die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Auch der Bebauungsplan Nr. 1/68A aus dem Jahr 1992 setzt aktuell für den Marktstandort ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, so dass die Änderung / Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“ überplant einen Teilbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/68 A. Es ist geplant, als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Nahversorgung“ sowie der Regelung der Verkaufsflächen festzusetzen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes (73. Änderung) wird der Prämisse des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, die eine Entwicklung des Bebauungsplanes (VEP) aus dem Flächennutzungsplan erfordert.

2.0 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet weitergehende Regelungs- und Festsetzungsmöglichkeiten als dies im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans möglich ist.

So ist dieser nicht auf die Regelungsinhalte des § 9 BauGB beschränkt. Art und Maß der baulichen Nutzung können konkreter festgesetzt werden. So wird sichergestellt, dass das Vorhaben auch in der vorgestellten Form umgesetzt wird und keine hiervon wesentlich abweichende Bebauung erfolgen kann. Der Bebauungsplan nimmt Bezug auf die unmittelbare objektbezogene Planung des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger hat am 07.07.2021 den Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“ gestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.10.2021. Als nächster Verfahrensschritt sind die Beschlüsse über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB geplant.

Parallel zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“ erfolgt die Aufstellung der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandel Im Blauen Garn“ der Stadt Wesseling.

3.0 Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebietes / Eigentumsverhältnisse

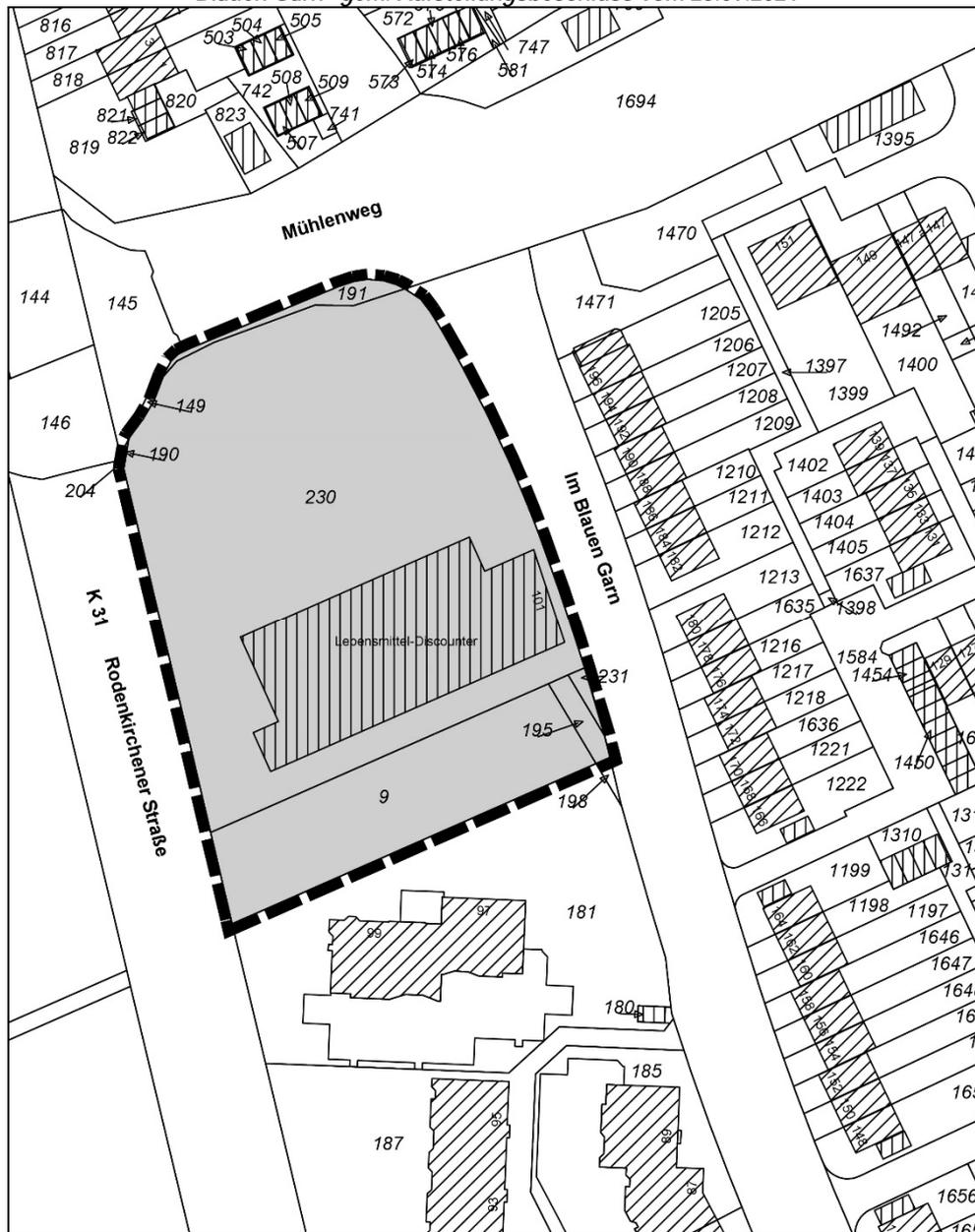
Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Keldenich, östlich der Rodenkirchener Straße (K 31) und südlich des Mühlenweges. Konkret wird das Untersuchungsgebiet von den Straßen Im Blauen Garn im Osten, der Rodenkirchener Straße im Westen und dem Mühlenweg im Norden begrenzt.

Westlich der Rodenkirchener Straße erstreckt sich das Naturschutzgebiet Entenfang. Die angrenzenden Wohnsiedlungsflächen weisen eine Nutzung aus kompakten Ein- und Mehrfamilienhäusern auf. Eine größere Wohnungsbauentwicklung wird aktuell mit dem Quartier "Am Entenfang" nördlich des Untersuchungsstandortes realisiert. In einem Radius von 700 m leben aktuell ca. 5.250 Einwohner (BBE Handelsberatung Köln, 02/2021), so dass eine hohe Bevölkerungsdichte im engeren fußläufig erreichbaren Umfeld zu verzeichnen ist.

Das Gebiet umfasst konkret die Grundstücke Gemarkung Wesseling, Flur 27, Nr. 191, 230, 231, 195 und 9. Das Grundstück Nr. 9 wurde – aufgrund der Erweiterungsabsichten - durch den Eigentümer der Handelsimmobilie erworben. Bei den Flurstücken Nr. 195 und 231 handelt es sich um städtische Flächen, die ebenfalls erworben werden sollen. Insgesamt beträgt die Größe des Plangebietes 7.011 m².

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/239 „Einzelhandel Im Blauen Garn“ gem. Aufstellungsbeschluss vom 28.09.2021



Stadt Wesseling, genordet, ohne Maßstab

3.2 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Rodenkirchener Straße (K 31) über den Kreisverkehrsplatz Rodenkirchener Straße / Mühlenweg und den Straßenzug Im Blauen Garn, die eine Erreichbarkeit aus den angrenzenden Siedlungsbereichen von Keldenich, Berzdorf und Wesseling-Mitte sicherstellen.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht durch die Buslinie 930 (Haltestelle Rodenkirchener Straße), die die Anbindung nach Wesseling-Mitte und nach Brühl herstellt.

Der Standort selbst wird über eine Zufahrt von der Straße Im Blauen Garn erreicht. Über diese Zufahrt erfolgt auch die Anlieferung.

Die zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (u.a. Strom, Wasser, Telekommunikation, Abwasser) liegen in den angrenzenden Straßenzügen und können weiter genutzt werden.

4.0 Übergeordnete Vorgaben / Planungsrecht

4.1 Landesentwicklungsplan NRW und Regionalplan

Im **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) wird Wesseling als Mittelzentrum eingestuft. Die angestrebte Bauleitplanung hat die Ziele der Raumordnung einzuhalten. Der LEP NRW definiert die mittel- und langfristigen strategischen Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung im Land Nordrhein-Westfalen.

So definiert der LEP NRW unter dem Punkt 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen.

Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Mit der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln sind zum Entwurfsstand 12/2021 keine Änderungen der zeichnerischen Darstellungen für das Plangebiet verbunden.

Damit wird dem Ziel 6.5.1 – Allgemeiner Siedlungsbereich – des LEP NRW entsprochen, wonach Sondergebiete für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden dürfen.

Auszug aus dem geltenden Regionalplan mit Verortung des Planbereiches (Pfeil)



*Bezirksregierung Köln, genordet, ohne Maßstab
(Quelle: Land NRW (2022) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) -)*

Gemäß dem Ziel 6.5-2 LEP NRW dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentren-relevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und

- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

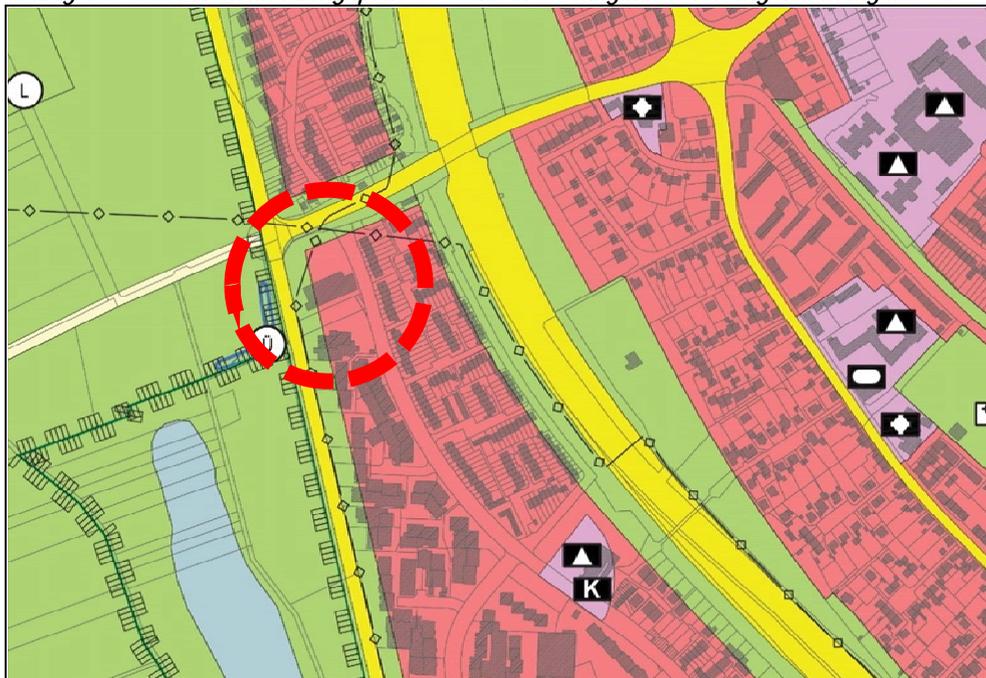
Der Untersuchungsstandort befindet sich ca. 1,5 km westlich des abgegrenzten Hauptzentrums Innenstadt und ca. 2 km nördlich des Nahversorgungszentrums Eichholzer Straße und fungiert als wohnungsnaher Ergänzungsstandort (Nahversorgungsstandort). Der Untersuchungsstandort kann Nahversorgungsfunktionen für einen „eigenen“ planerisch zugeordneten Nahversorgungsbereich mit ca. 4.065 Einwohnern erfüllen. Im fußläufig erreichbaren Naheinzugsgebiet (modifizierter 700 m-Radius) leben ca. 5.550 Einwohner (inkl. Einwohnerzuwachs durch Ausbau des Quartiers „Am Entenfang“). Die fußläufige Erreichbarkeit für die umgebende Wohnbevölkerung ist durch straßenbegleitende Fuß- und Radwege sowie durch Fußgängerüberwege gesichert. Zudem ist das Untersuchungsgrundstück mit einem unmittelbar zugeordneten Bushaltestpunkt in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Insgesamt konnte im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung Köln GmbH) nachgewiesen werden, dass von dem Erweiterungsvorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Entlang der Rodenkirchener Straße (K 31) ist ein Streifen von ca. 20 m als Grünfläche dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling mit Verortung des Plangebietes



genordert, ohne Maßstab

Im Rahmen der angestrebten Bauleitplanung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (73. Änderung). Zukünftig wird die Darstellung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung angestrebt.

4.3 Landesplanerische Anfrage

Gemäß § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG) zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung muss die Gemeinde bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans unter Vorlage der erforderlichen Planunterlagen bei der zuständigen Regionalplanungsbehörde anfragen, welche übergeordneten Ziele für den Planungsbereich bestehen. Für das vorliegende Planverfahren wird daher eine Landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Köln eingereicht.

4.4 Masterplan Einzelhandel

Die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel (Ratsbeschluss vom 29.05.2018) weist als zentrale Versorgungsbereiche das Hauptzentrum Innenstadt, das Nahversorgungszentren Eichholzer Straße und das potenzielle Nahversorgungszentrum Urfeld aus. Darüber hinaus soll die wohnungsnah Versorgung durch nahversorgungsbezogene Ergänzungsstandorte (Nahversorgungsstandorte) sichergestellt werden. Eine besondere Bedeutung wird den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten **Im Blauen Garn** (Stadtteil Keldenich) und Berggeiststraße (Stadtteil Berzdorf) beigemessen, denen – wie den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen – jeweils ein Nahversorgungsbereich planerisch zugeordnet wird. So umfasst der Nahversorgungsbereich die Standorte Im Blauen Garn (Untersuchungsstandort) die südlich angrenzenden Wohngebiete bis zur Keldenicher Straße mit ca. 4.065 Einwohnern.

Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von bestehenden Betrieben ist nach den Empfehlungen des Masterplans zu prüfen, ob das Vorhaben der Sicherung der Nahversorgung des umgebenden Gebietes (= Nahbereich) dient und ob dadurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen ausgelöst werden.

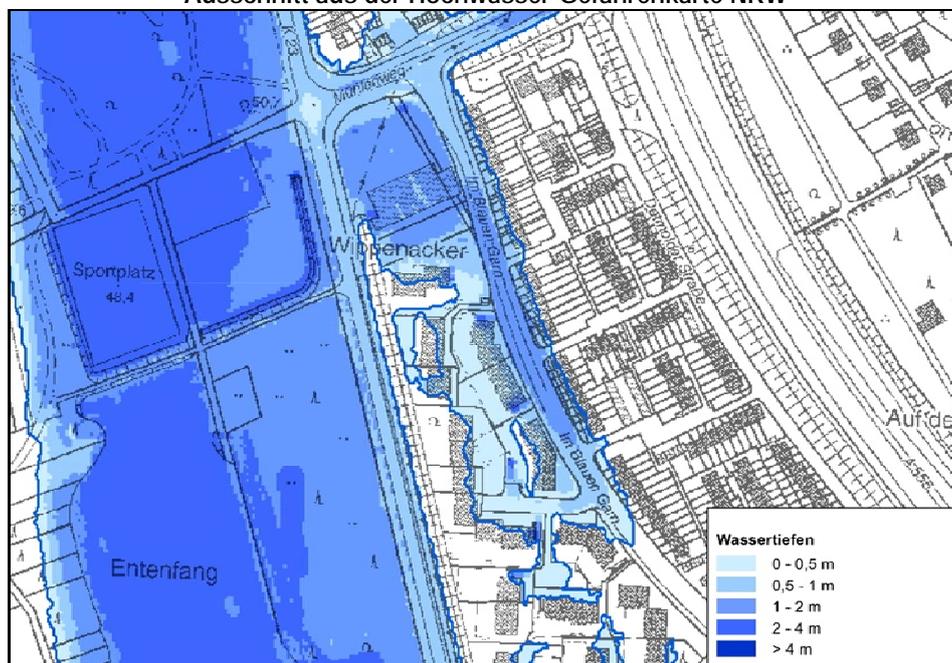
Im Ergebnis soll die wohnungsnah Versorgung erhalten und durch die bedarfsgerechte Ansiedlung / Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten weiterentwickelt werden. Dazu ist neben der Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche die Weiterentwicklung von Nahversorgungsstandorten möglich. Dabei soll sich – nach den Empfehlungen des Masterplans – die Ausstattung mit Nahversorgungsbetrieben an der zu versorgenden Bevölkerung orientieren.

4.5 Überschwemmungsgebiete / Hochwassergefahrenkarten

Das Plangebiet liegt außerhalb behördlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete des Rheins oder von untergeordneten Gewässern in seinem Einzugsgebiet.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Köln für den Rhein ist das Plangebiet bei einem Rheinhochwasser (HQ₁₀₀) nicht betroffen. Tritt ein Extremhochwasser (HQ_{extrem}) ein, so ist von einer Überschwemmung des gesamten Änderungsbereiches auszugehen. Wassertiefen von bis zu 2 m sind möglich.

Ausschnitt aus der Hochwasser-Gefahrenkarte NRW



Bezirksregierung Köln, genordet, ohne Maßstab

4.6 Landschaftsplan

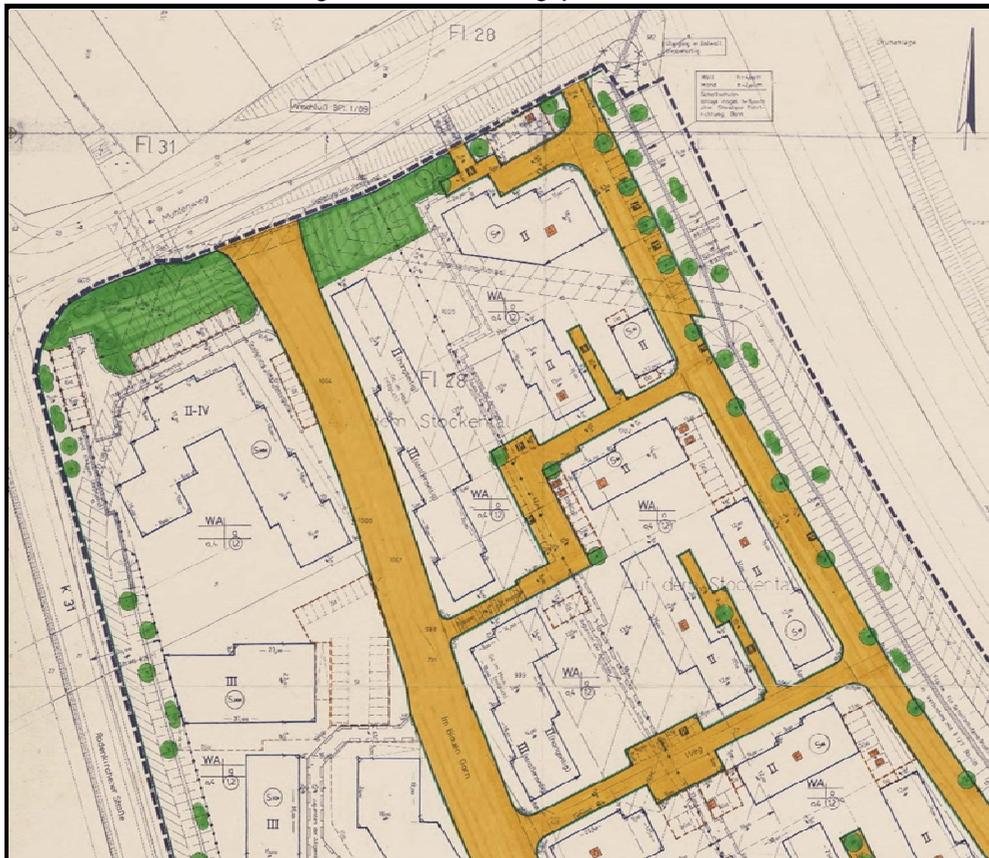
Der Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreises stellt das Plangebiet überwiegend als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil/Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes“ dar und trifft keine weiteren Aussagen.

4.7 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/68 A „Im Blauen Garn“, der seit 04.06.1992 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im Bereich des Plangebietes ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Einrichtungen, die zur Versorgung des Gebietes dienen vorgesehen. Daher ist eine zwei bis fünfgeschossige Bebauung zulässig. Weiterhin sind Garagen und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erreicht werden.

Entlang des Mühlenweges ist eine private Grünfläche festgesetzt. Durch das Gebiet verläuft eine Erdölleitung.

Auszug aus dem Bebauungsplan 1/68A Im Blauen Garn



Stadt Wesseling, ohne Maßstab

4.8 Seveso-III-Richtlinie und städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling

Die im Wesselingener Norden ansässigen Unternehmen der Chemie- und Raffinerieindustrie verarbeiten in ihren Betriebsbereichen verschiedene Gefahrenstoffe, die unter die sogenannte „Seveso-III-Richtlinie“ (RL 2012/18/EU) des Europäischen Parlaments und des Rates fallen. Nach Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie sorgen die Mitgliedstaaten dafür, dass das Ziel, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen für die menschliche Gesundheit und die Umwelt zu begrenzen, in ihren Politiken der Flächenausweisung oder Flächennutzung Berücksichtigung findet. Auf kommunaler Ebene ist die Bauleitplanung das zentrale Planungsinstrument zur Umsetzung der Anforderungen der Seveso-III-Richtlinie.

Die Stadt Wesseling als Trägerin der Planungshoheit hat bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2/139 „Einzelhandel im Blauen Garn“ dafür Sorge zu tragen, dass die europarechtlichen Seveso-Vorschriften und der „Trennungsgrundsatz“ des § 50 BImSchG sachgerecht berücksichtigt und umgesetzt werden.

Aufgrund ihrer erheblichen Betroffenheit durch die Seveso-III-Richtlinie hat die Stadt Wesseling frühzeitig die TÜV Nord Systems GmbH mit der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Gutachtens zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände (aSa) der Störfall-Betriebsbereiche im Stadtgebiet Wesseling beauftragt. Das TÜV-Gutachten liegt der Stadt Wesseling seit Dezember 2015 vor.

Im Ergebnis des TÜV-Gutachtens ist festzustellen, dass die ermittelten aSa außerhalb der Störfall-Betriebsbereiche (§ 3 Abs. 5a BImSchG) zwischen 200 m und 2.750 m betragen. Die ermittelten aSa wurden zu einem sogenannten „Umhüllenden“ aSa zusammengefasst und sowohl im TÜV-Gutachten im Luftbild als auch in der Plankarte zum

Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie zeichnerisch dargestellt (TÜV-Gutachten 12/2015, Kap. 5, S. 87; StEK 2019, Plankarte M. 1:10.000).

Aufgrund der historisch gewachsenen Gemengelage zwischen Stadt und Großindustrie überdecken diese erheblichen aSa weite Teile des Wesseling Stadtgebietes (ca. 70 %). Innerhalb der aSa befinden sich etliche Wohngebiete sowie der zentrale Innenstadtbereich mit zahlreichen Einkaufs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen mit mittelzentraler Funktion (u.a. Rathaus, Schulzentrum, Dreifaltigkeitskrankenhaus). Zudem befinden sich bestehende Hauptverkehrsstraßen, wie die Stadtbahnlinie 16 und die Bundesautobahn A 555 innerhalb der im TÜV-Gutachten ermittelten aSa.

Auch das Vorhabengebiet „Einzelhandel Im Blauen Garn“ liegt innerhalb gutachterlich ermittelten aSa zweier Störfall-Betriebsbereiche i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG und fällt damit in den Anwendungsbereich des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie. Es handelt sich um die Betriebsbereiche der Firmen Evonik und TRV der Stadt Wesseling.

Für den Betriebsbereich Evonik wurden aSa für mehrere Gefahrenstoffe ermittelt. Folgende aSa wurden für bestimmte gefährliche Stoffe ermittelt:

- Explosionsgefahr (ca. 200 m)
- Chlorcyan (1.150 m)
- Chlor (1.250 m)
- Acrolein (2.750 m)

(TÜV-Gutachten 12/2015/ StEK 2019 Plankarte).

Angemessener Sicherheitsabstand Betriebsbereich TRV Für den Betriebsbereich TRV wurden aSa ebenfalls für verwendbare Gefahrenstoffe ermittelt.

Folgende aSa wurden für bestimmte gefährliche Stoffe ermittelt:

- Acrolein (2.400 m)

(TÜV-Gutachten 12/2015/ StEK 2019 Plankarte).

Aufgrund der erheblichen Betroffenheit hat die Stadt Wesseling, aufbauend auf den Ergebnissen des TÜV-Gutachtens, ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III Richtlinie (StEK) erarbeitet. Der Rat der Stadt Wesseling hat den Schlussbericht des StEK im Juli 2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das StEK 2019 wird als planungsrelevanter Fachbeitrag sowohl bei der Aufstellung neuer als auch bei der Prüfung und Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne innerhalb der aSa in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Gleichwohl kommt dem StEK 2019 keine Bindungswirkung in Bezug auf die Regelungen eines Bebauungsplanes zu. Es wird im jeweiligen Bebauungsplanverfahren mit der ihm zukommenden objektiven Gewichtung in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Die Stadt Wesseling hat eine Gliederung der gutachterlich ermittelten, sehr großen aSa in die Planungsbereiche „Innerer/Mittlerer Planungsbereich, Äußere Planungsbereiche A/B“ vorgenommen (siehe Abbildung). Auf Grundlage der differenzierten Entwicklungsziele für diese Planungsbereiche wurden, die im StEK 2019 definierten nicht schutzbedürftigen bzw. schutzbedürftigen Vorhaben und Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie den vier Schutzstufen 1-4 (kein/normaler/hoher/besonderer Schutzstatus) zugeordnet.

Diese Schutzstufen wurden den vorgenannten Planungsbereichen zugeordnet und somit definiert, in welchen Planungsbereichen die zukünftige Neuansiedlung oder Erweiterung schutzbedürftiger Vorhaben/Nutzungen als grundsätzlich vorstellbar oder auch als künftig nicht mehr vorstellbar zu beurteilen ist (StEK 2019, Kapitel 3.3 und Plankarte).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“ liegt entsprechend der Zonierung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Seveso-III-Richtlinie im „Äußeren Planungsbereich A“ (Stufen 1, 2 und 3).

Die Schutzstufen sind insgesamt in vier Stufen gegliedert.

- Stufe 1 - kein Schutzstatus i.S.d. Seveso-III-Richtlinie
- Stufe 2 - normaler Schutzstatus
- Stufe 3 - hoher Schutzstatus
- Stufe 4 - besonderer Schutzstatus

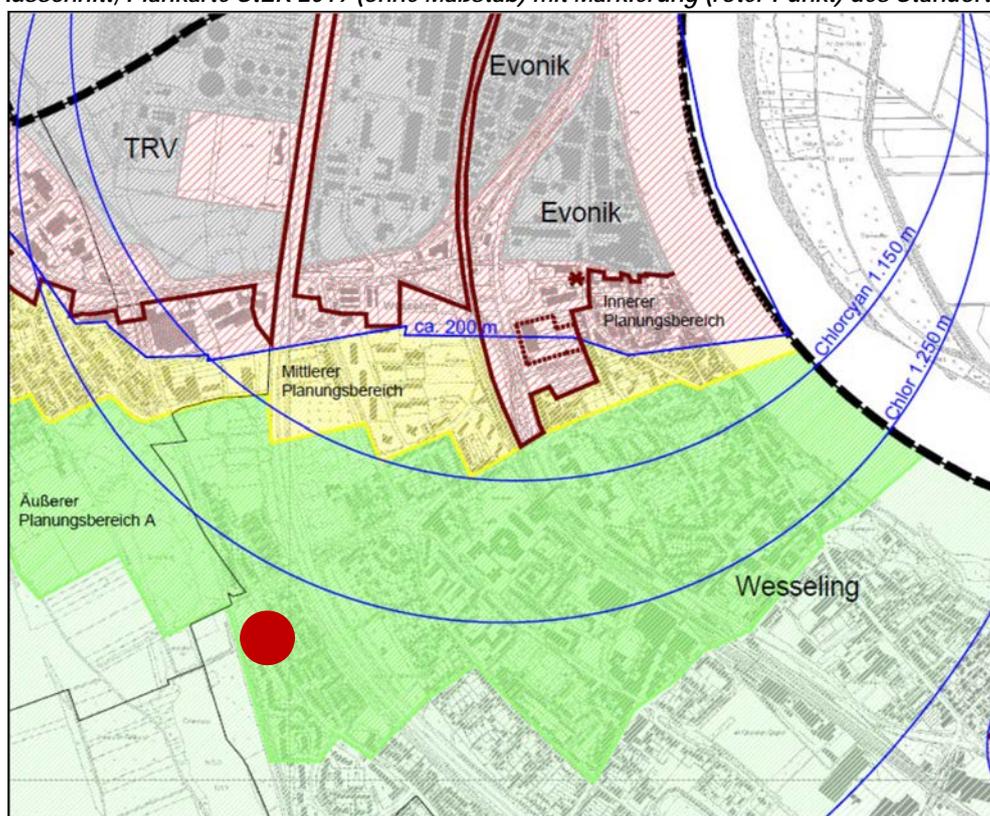
Mit einem besonderen Schutzstatus (Stufe 4) sind die Nutzungen und Vorhaben versehen, bei denen auf Grund der zu betreuenden Personengruppen (ältere, kranke, körperlich bzw. geistig eingeschränkte Personen oder Personen ohne Sprachkenntnisse) von einem hohen Betreuungsaufwand und Unterstützungsbedarf bei einem eventuellen „Dennoch-Störfall“ auszugehen ist.

Dies umfasst z.B. Krankenhäuser und zugehörige Einrichtungen des Gesundheitswesens, Alten- und Pflegeheime, weiterführende Schulen sowie Fach- und Hochschulen. Der Stufe 4 werden auch Sammelunterkünfte für Asylsuchende zugeordnet, da bei dieser Personengruppe in Anbetracht eingeschränkter Sprachkenntnisse und geringer Ortskundigkeit im Regelfall von einem erhöhten Betreuungsaufwand auszugehen ist.

Weiterhin werden der Stufe 4 - besonderer Schutzbedarf - Veranstaltungshallen und Großveranstaltungen mit interkommunalem oder regionalem Einzugsbereich zugeordnet, wie z.B. Konzerte oder Messen. Bei Großveranstaltungen ist grundsätzlich von einem hohen Personenaufkommen und einem erheblichen bzw. überwiegenden Anteil ortsfremder Besucher zu rechnen. Derartigen Veranstaltungen wird auf Grund der hohen Personendichte und des hohen Betreuungs- bzw. Unterstützungsaufwands in einem eventuellen „Dennoch-Störfall“ der besondere Schutzstatus der Stufe 4 zugeordnet.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe (z.B. Discounter, Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser, Bau- und Gartenmärkte, Möbelmärkte, Fachmärkte) werden der Schutzstufe 3 zugeordnet. Die vorhandene Einzelhandelsnutzungen einschließlich der Erweiterung sind somit möglich.

Ausschnitt, Plankarte StEK 2019 (ohne Maßstab) mit Markierung (roter Punkt) des Standortes



Quelle: Stadt Wesseling/StEK 2019, Plankarte

Auszug aus der Tabelle, Typisierung und Einstufung schutzbedürftiger bzw. nicht schutzbedürftiger Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie, Stufen 1, 2 und 3

	Stufe 1 kein Schutzstatus i.S.d. Seveso-III-Richtlinie	Stufe 2 normaler Schutzstatus	Stufe 3 hoher Schutzstatus
Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> - Umbauten im Bestand bei schutzbedürftigen Nutzungen (Instandhaltung, Modernisierung) unter Beibehaltung der bestehenden, baurechtlich genehmigten Wohneinheiten bzw. Nutzungsfrequenzen - 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) 	<ul style="list-style-type: none"> - 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- und Baugebiete und öffentlich genutzte Gebiete		<ul style="list-style-type: none"> - 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) 	<ul style="list-style-type: none"> - 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		<ul style="list-style-type: none"> - 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) 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 stadtteil-bezogenen oder stadtweiten Versorgung mit Waren/Dienstleistungen dienen (z.B. Büros/ Verwaltungen, Banken, Arzt Häuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsflächen > 800 qm, z.B. Discounter, Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus, Bau- und

		<ul style="list-style-type: none"> - Atypische Einzelhandelsbetriebe mit geringem Personenaufkommen (z.B. Autohaus) - Tankstellen (mit Einzelhandels- und Gastronomiebereich, TÜV-Stellen) - Öffentliche Parkplatzanlagen, Parkhäuser/ Großgaragen 	<ul style="list-style-type: none"> 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 Stadtteil bezogenen oder stadtweiten Versorgung dienen (z.B. Hallenbad, Stadion) - Hotels/sonstige Beherbergungseinrichtungen
Verkehrswege	Bundes-, Landes- und Kreisstraßen mit geringer Verkehrsfrequenz (< 10.000 PKW/24 Stunden)	<ul style="list-style-type: none"> - Autobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen mit hoher Verkehrsfrequenz (> 10.000 PKW/24 Stunden) - Schienenwege mit Personenbeförderung mit hoher Verkehrsfrequenz (> 50 Personenzüge/24 Stunden) 	

Quelle: StEK 2019, Tabelle 2, S. 47

5.0 Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1 Erschließungs- und Baukonzept

Das Vorhabengebiet wird von der Straße Im Blauen Garn erschlossen. Das vorhandene Handelsgebäude soll zukünftig in Richtung Süden, zur vorhandenen Wohnbebauung hin, um 5 m erweitert werden und eine Verkaufsfläche von bis zu 1.160 m² erhalten. Die angestrebte Flächenentwicklung folgt den Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel und speziell im Marktsegment der Lebensmitteldiscounter. Bereits seit mehreren Jahren ist ein deutlicher Trend zu erkennen, dass Nahversorgungs- und Lebensmitteldiscountmärkte ihre Verkaufsstätten vergrößern und aufwendig umgestalten. Der Hintergrund des Flächenwachstums ist eine durchgängige Verbreiterung der Gänge, mehr Platz an der Kassenzone und im Eingangsbereich sowie eine flächenintensivere Warenpräsentation, ohne dabei eine wesentliche Erweiterung der Sortimente vorzunehmen.

Separat zum Discounter soll die vorhandene Bäckerei erhalten werden. Die Sortimentsstruktur bleibt unverändert. Auch zukünftig soll das Gebäude von NORMA genutzt werden. Dem Marktgebäude vorgelagert sind rd. 74 Stellplätze vorhanden, die unverändert erhalten werden.

Die Anlieferung verbleibt im Westen des Gebäudes. Nördlich des Standortes verbleiben die vorhandenen Freiflächen mit einigen Solitäräumen.

Südlich des Marktgebäudes wurde nachträglich in Ergänzung zum Einzelhandel eine Garagenzeile mit 14 Einstellplätzen, vorrangig mit Wallbox, geplant. Die Garagenstellplätze werden direkt an das Gebäude angebaut und über eine gesonderte Zufahrt von der Straße Im Blauen Garn erreicht.

Durch die Errichtung der Garagen reduziert sich die ursprünglich vorgesehene Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf eine Größe von ca. 1.065 qm. Da im Einzelhandelsgutachten jedoch mit einer VK von ca. 1.160 qm gerechnet wurde, soll diese Fläche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Damit wird ein Spielraum für mögliche zukünftige Entwicklungen gesichert.

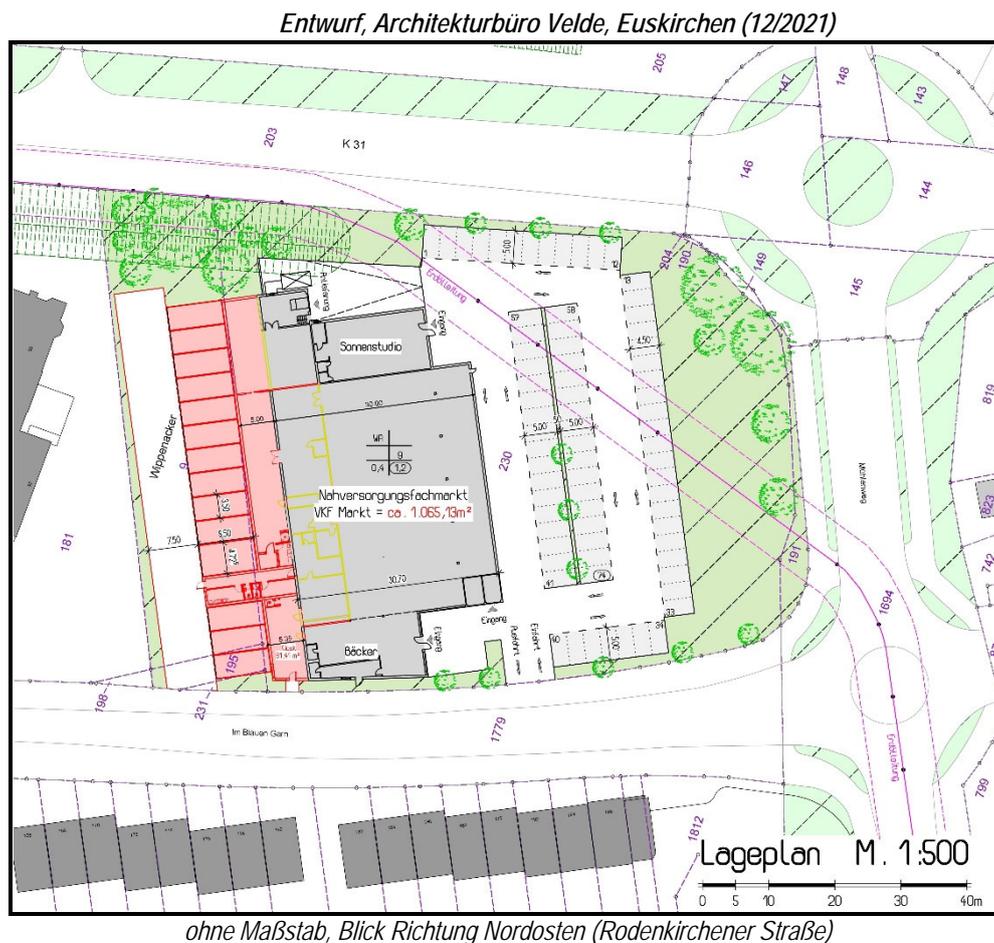
In der Straße Im Blauen Garn sowie im gesamten Umfeld ist der Parkdruck sehr hoch. Daher sind die öffentlichen Parkplätze im Straßenraum gerade ab Spätnachmittags zugesperrt. Mit dem Bau der 14 Garagen (ggfs. auch für Wohnmobile) möchte der Vorhabenträger Anwohnern im Umfeld sichere Stellplätze zur Miete anbieten.

Um den Bedarf zu ermitteln, wurde am NORMA-Markt, auf der Rückseite, ein Aushang gemacht. Inzwischen haben sich bereits 47 Interessenten gemeldet. 12 der Interessenten haben ein besonderes Interesse an einer Garage mit Wallbox vermittelt.

Gegenüber diesem zusätzlichen Angebot werden durch die neue Zufahrt 2 bis 3 Stellplätze im öffentlichen Raum entfallen. Zudem werden bisherige Freiflächen, teilweise mit Gehölzbestand, in Anspruch genommen.

Durch das Gebiet – unterhalb der vorhandenen Stellplatzanlage – verläuft eine Erdölleitung mit entsprechenden Schutzstreifen.

Nach dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf wird durch die Planung – innerhalb des Sondergebietes - eine Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,8 erreicht, wobei mit dem Gebäude einschließlich Garagen eine GRZ von rd. 0,4 erreicht wird.



5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem vorrangigen Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Als Zweckbestimmung wird „Einzelhandel/Nahversorgung“ festgesetzt und damit die zukünftige Nutzung des Gebietes eindeutig bestimmt.

Das Sondergebiet (SO) dient vorwiegend der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebs der Nahversorgung. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt als Hauptbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.160 m² Verkaufsfläche.

Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß der „Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Wesseling (Wesseling Liste)“ muss mind. 90 % der Verkaufsfläche betragen. Die Wesseling Liste vom 29.05.2018 ist der Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP).

Die Verkaufsfläche für die Konzessionär-Betriebe einer Bäckerei und einer Metzgerei von ca. 120 m² bleibt erhalten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

In Anlehnung an die Vorhabenplanung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese umfasst neben dem Baukörper selbst auch die Stellplatzanlage, Anlieferung etc. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO und schöpft damit den Rahmen des § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete von 0,8 GRZ aus. Zugelassen wird eine eingeschossige Bauweise.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist an den notwendigen Flächendimensionen für großflächigen Einzelhandel orientiert. Gleichzeitig entspricht dieser Versiegelungsgrad den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete (Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung).

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (vorhabenbezogener Bebauungsplan) wird die durch Hauptanlage überbaubare Grundstücksfläche definiert. Das sogenannte Baufenster orientiert sich an dem Gestaltungsentwurf.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs verzichtet.

5.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können aus städtebaulichen Gründen u.a. die Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (Planzeichen 15.3 der PlanZV) festgesetzt werden. Neben der zeichnerischen, eingegrenzten Verortung der Stellplatzflächen (Bestand), Fläche für Einkaufswagen und Anlieferung im Plangebiet wird ergänzend festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gekennzeichneten Flächen keine Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sind, um Randbereiche von einer weiteren Versiegelung freizuhalten. Im Plangebiet sind 74 Stellplätze vorhanden. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen, da mit der Verkaufsflächenerweiterung insbesondere eine Modernisierung mit breiteren Gängen und niedrigeren Regalen – ohne Erweiterung des Sortiments – erfolgen soll. Ein erhöhter Stellplatzbedarf ist daher derzeit nicht erkennbar.

Unmittelbar angrenzend an das Marktgebäude sind zum Süden hin Garagenstellplätze geplant. Die Verortung erfolgt als Fläche für Garagen gem. PlanZV 15.3.

5.6 Private Verkehrsflächen

Unmittelbar südlich angrenzend an das Einzelhandelsgebäude ist, wie im städtebaulichen Konzept beschrieben, eine Garagenzeile mit erforderlicher Zufahrt geplant. Diese neue Zufahrt erfolgt von der Straße Im Blauen Garn. Da diese Nutzung unabhängig vom Einzelhandelsvorhaben (Sondergebiet) zu betrachten ist, wird für diesen Bereich eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Garagen bzw. Zufahrt festgesetzt.

5.7 Grünflächen

Im Ursprungsplan ist südlich des Mühlenweges und damit nördlich des Einzelhandelsstandortes eine private Grünfläche von rd. 20 m Tiefe festgesetzt. Diese Festsetzung wird beibehalten.

5.8 Leitungsrechte

Die vorhandene Erdölleitung wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger gesichert.

6.0 Standortalternativen

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden und etablierten Einzelhandelsstandortes. Alternative Standorte kommen daher nicht in Frage.

Ohne die geplante Erweiterung kann der bestehende Standort nach Angaben des Betreibers in Zukunft nicht mehr rentabel betrieben werden. Dies kann zur Standortaufgabe führen. Damit würde ein fußläufig erreichbarer Nahversorgungsstandort für den nördlichen Bereich von Wesseling-Keldenich wegfallen.

7.0 Auswirkungen der Planung

7.1 Verträglichkeit

Aufgrund der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters (NORMA) wurde im Rahmen einer Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, Köln) geprüft, ob durch das Erweiterungsvorhaben negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Wesseling und in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen sind.

Der Untersuchungsstandort ist im Regionalplan Köln als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, so dass das landesplanerische Ziel 6.5-1 (Standorte nur in allgemeinen Siedlungsbereichen) gewahrt wird.

Das Gebiet liegt allerdings nicht in einem zentralen Versorgungsbereich.

Nach dem Ziel 6.5-2 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Untersuchungsstandort befindet sich ca. 1,5 km westlich des abgegrenzten Hauptzentrums Innenstadt und ca. 2 km nördlich des Nahversorgungszentrums Eichholzer Straße und fungiert bereits als wohnungsnaher Ergänzungsstandort (Nahversorgungsstandort). Es wird angestrebt, durch eine Gebäudeerweiterung die Verkaufsfläche von derzeit 799 m² auf zukünftig bis zu 1.160 m² zu erweitern. Die Angebotsausrichtung des Lebensmittelmarktes wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Der Untersuchungsstandort ist in der Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling (2018) als siedlungsstrukturell-integrierter Nahversorgungsstandort für den nördlichen Stadtteil Keldenich mit ca. 4.065 Einwohnern im funktional zugeordneten Nahversorgungsbereich bewertet. Im fußläufig erreichbaren Naheinzugsgebiet (modifizierter 700 m-Radius) leben ca. 5.550 Einwohner (inkl. Einwohnerzuwachs durch Ausbau des Quartiers „Am Entenfang“). Aufgrund der Verkehrslage an der Rodenkirchener Straße (K 31) und dem Mühlenweg kann das Planvorhaben auch Streuumsätze mit sonstigen Kunden erzielen.

Der zukünftig erweiterte Lebensmittelmarkt wird voraussichtlich ca. 85 % seines zu erwartenden Nahversorgungsumsatzes mit Kunden aus dem Nahbereich tätigen. Darüber hinaus werden nur diffuse Umsätze mit sonstigen Kunden aus anderen Siedlungsbereichen (u.a. Kendenich (Hürth), Wesseling-Mitte) erzielt werden. Somit wird der Lebensmittelmarkt auch nach der projektierten Erweiterung vornehmlich Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung im nördlichen Stadtteil Keldenich und die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche übernehmen. Nach den BBE-Prognoseberechnungen erreicht das Gesamtvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von max. 4,7 Mio. €. Dies entspricht einem Mehrumsatz infolge der Erweiterung von max. 1,1 Mio. €.

Die durch das Planvorhaben ausgelösten Wettbewerbswirkungen werden sich aufgrund der räumlichen Nähe und der Versorgungsbedeutung vor allem auf die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet Rodenkirchener Straße, im Hauptzentrum Innenstadt, im innerstädtischen Geschäftsbereich Gotenstraße, am Nahversorgungsstandort Berggeiststraße und im Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße beziehen. Dabei sind die zentralen Versorgungsbereiche und wohnungsnahen Versorgungsstandorte nur von geringen Umverteilungseffekten (max. 1 – 3 % des jeweiligen Wettbewerbsumsatzes) betroffen. Damit können städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgungsstandorte in Wesseling und in Nachbarkommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Die projektierte Größenordnung von bis zu 1.160 m² Verkaufsfläche ist angesichts der Marktbedingungen im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden „Mantelbevölkerung“ als versorgungsstrukturell angemessen zu bewerten. Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wesseling weisen keine geeigneten Entwicklungsflächen zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auf, der eine bedarfsgerechte wohnungsnaher Versorgung im Untersuchungsraum sicherstellt.

Im Fazit der Auswirkungsanalyse (BBE Unternehmensberatung Köln GmbH) wird festgestellt, dass das Einzelhandelsvorhaben der Sicherung der Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet von Wesseling dienen wird. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahе Versorgung auszuschließen. Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung kann für das Nahversorgungsvorhaben die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW geltend gemacht werden.

7.2 Berücksichtigung der Seveso-III-Richtlinie und Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung

Die angestrebte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“ dient unter anderem der sachgerechten Berücksichtigung des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie sowie der gebotenen Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung.

Die störfallrechtlichen Belange werden bei der Aufstellung der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“ entsprechend ihrer objektiven Bedeutung und Gewichtung für die konkrete Bauleitplanung in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot) eingestellt.

Der Erweiterungsstandort wird im städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie dem „äußeren Planungsbereich A“ zugeordnet. Daher ist zu prüfen, ob unter Berücksichtigung sonstiger nicht störfallspezifischer Belange, insbesondere der städtebaulichen, stadtfunktionalen und soziokulturellen Faktoren, die für eine Realisierung des Projekts sprechen, die schutzwürdige Planung innerhalb des angemessenen Abstands erfolgen kann und unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken vertretbar ist. Dies ist insofern geboten, da es sich bei der Einzelhandelsnutzung um eine im weiteren Sinne öffentlich genutzte Einrichtung gemäß Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie handelt. Da das vorliegende Plangebiet durch die ermittelten Sicherheitsabstände erfasst wird, ist dieser Umstand mit Blick auf das Trennungsgebot des § 50 BImSchG in die Abwägung einzustellen.

Für die künftige Stadtentwicklung und geplante Entwicklungen von schutzwürdigen Nutzungen im Einzelfall, wie bei der vorliegenden Bauleitplanung „Einzelhandel Im Blauen Garn“ ist nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Durchführung verschiedener Prüfschritte sowie eine planerische Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange durch die planenden Kommune erforderlich. Im Rahmen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB ist zu gewährleisten, dass die Risiken einer geplanten Neuansiedlung von schutzwürdigen Nutzungen innerhalb angemessener Sicherheitsabstände bei der planerischen Abwägung der störfallrelevanten, städtebaulichen, stadtfunktionalen und sonstigen sozioökonomischen Belange sachgerecht gewürdigt werden.

In der räumlichen Planung ist dafür zu sorgen, dass langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, zwischen den unter die vorgenannte Richtlinie fallenden schutzwürdigen Nutzungen und Betriebsbereichen angemessene Sicherheitsabstände zu wahren, damit es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt. Mit den europarechtlichen Seveso-Vorschriften sowie § 50 BImSchG soll eine sukzessive Entwicklung, insbesondere ein weiteres Heranrücken, von schutzwürdigen Nutzungen in Richtung Störfallunternehmen verhindert werden. Die höchstrichterliche Rechtsprechung (Europäischer Gerichtshof, Urteil vom 15.11.2011, C-53/10 und BVerwG, Urteil vom 20.12.2012, 4 C 11.11) geht im Falle historisch gewachsener Gemengelagen wie in Wesseling nicht von einem absoluten „Verschlechterungsverbot“ aus. Es wird ausgeführt, dass „den kommunalen Planungsträgern im Rahmen der planerischen Abwägung ein Wertungsspielraum zukomme, so dass unter Berücksichtigung von sozioökonomischen Belangen eine städtebauliche Entwicklung auch innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände ermöglicht werden könne“.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist den Erfordernissen des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie in planerischer Weise Rechnung zu tragen. Daher hat die Stadt Wesseling bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts die räumlich zu den Betriebsbereichen am nächsten liegenden, im Bestand vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen i. S. d. Seveso-III-Richtlinie erfasst und eine „Nichttheranrückenslinie“ um die Störfallunternehmen gezogen. Innerhalb dieser ist die erstmalige Zulassung einer schutzbedürftigen Nutzung innerhalb des angemessenen Abstandes im Regelfall unzulässig, da ein angemessener Abstand, der bisher eingehalten ist, auch langfristig gewahrt bleiben soll. Außerhalb der „Nichttheranrückenslinie“ bestehen hingegen schon jetzt Gemengelagen. Hier ist auch das vorliegende Untersuchungsgebiet verortet. Die in einer solchen Konstellation durch die Richtlinie eröffneten Wertungsspielräume sind nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung Teil des bauleitplanerischen Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3 BauGB), in dessen Rahmen der Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) als Abwägungsdirektive zu beachten ist.

Das Vorhabengebiet „Einzelhandel Im Blauen Garn“ liegt entsprechend der Zonierung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Seveso-III-Richtlinie im „Äußeren Planungsbereich A“. Innerhalb dieses Äußeren Planungsbereiches werden geringfügige Einschränkungen für die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen i.S.d. der Seveso-III-Richtlinie vorgesehen.

Innerhalb des Äußeren Planungsbereiches A sind die im Entwicklungskonzept definierten Nutzungen der Stufen 1, 2 und 3 (kein/normaler/hoher Schutzstatus) möglich, wenn keine anderweitigen öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen.

Schutzbedürftige Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie sind möglich, wenn sie den für die Stufen 2 und 3 (sh. Auszug aus der Tabelle, Typisierung und Einstufung schutzbedürftiger bzw. nicht schutzbedürftiger Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie, Stufen 1, 2 und 3) definierten Kriterien entsprechen; dies umfasst z.B. Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebiete, Gebäude und Einrichtungen, die der stadtteilweiten bzw. stadtweiten Versorgung dienen. Ebenso sind davon Umbauten bestehender Gemeinbedarfs-/Infrastruktureinrichtungen der Stufe 4 (z.B. weiterführende Schulen) umfasst, wenn damit keine Erhöhung der Nutzungsfrequenzen einhergeht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der geplanten Einzelhandelsnutzung nach der Systematik des Konzepts um eine Nutzung der Stufe 3 (hoher - aber nicht besonderer – Schutzstatus).

Sollte sich im weiteren Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“ die Erforderlichkeit von besonderen Schutzmaßnahmen ergeben, sind diese in diesem festzusetzen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

7.3 Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Für die Erstellung des Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung sind die Ergebnisse der Umweltprüfung entsprechend Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zusammenzustellen und allgemein verständlich zusammenzufassen.

Der Vorentwurf des Umweltberichtes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“ (ISU - Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Bitburg, März 2022) kommt schutzgutbezogen zu nachstehenden Ergebnissen:

Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind geschützte Bäume (vgl. anhängender Biotop- und Nutzungstypenplan) gemäß § 3 Baumschutzsatzung Wesseling vorhanden. Dementsprechend sind Laubgehölze mit einem Stammumfang (StU) ≥ 80 cm sowie Nadelgehölze mit einem StU ≥ 100 cm geschützt. Für mehrstämmige Gehölze gilt dieser Schutz ebenfalls, wenn die Summe der einzelnen Stammumfänge den zuvor genannten Angaben entspricht und ein Stamm einen StU ≥ 30 cm aufweist. Obstgehölze sind bereits ab einem StU ≥ 40 cm geschützt. Der Stammumfang wird in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen. Der Geltungsbereich der Baumschutzsatzung beschränkt sich auf im Zusammenhang bebaute Ortstelle sowie den Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Innerhalb dieser Bereiche sind Handlungen verboten, die geeignet sind geschützte Bäume zu entfernen, zu schädigen oder ihren Aufbau im Wesentlichen zu verändern.

Hierzu kann es jedoch Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten geben, diese sind genehmigungspflichtig und obliegen der Entscheidung der Stadt Wesseling. Die Genehmigungsvoraussetzungen sind vom Antragsteller nachzuweisen.

Die im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen tragen zum Biotopverbund bei, indem sie an umliegende Baum- und Strauchbestände angrenzen. Sie erfüllen somit eine vernetzende Funktion zwischen den umliegenden Gehölzstrukturen.

Besonderer Artenschutz

Gemäß der durchgeführten Artenschutzprüfung (ISU - Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Bitburg, 2022) sind keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände (insbesondere Verbotstatbestände) aufgrund der Bauleitplanung zu erwarten.

Mensch / Sonstige

Zur vorliegenden Bauleitplanung sind mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Bauvorhabens sowie (anlagenbedingte, dauerhafte) Auswirkungen infolge des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten, zu beurteilen. Abrissarbeiten von Gebäuden fallen demnach zum Vorhaben nicht an. Vielmehr sind Erweiterungsbaumaßnahmen zu erwarten. Zudem sind direkte und die etwaigen indirekten, sekundären, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens einzustufen.

Vorübergehende potenzielle Auswirkungen infolge Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen sind demnach nur während der Baumaßnahmen zu erwarten.

Auch etwaige weitere „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“ können vorhabenbezogen ausgeschlossen werden. Es besteht u.a. nur eine geringe Hochwassergefahr (NRW UMWELTDATEN VOR ORT – Abfrage: 04. März 2022).

Auswirkungen auf das überörtliche Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten wären, sind nicht relevant, auch wenn sich das Plangebiet im Anwendungsbe- reich der Seveso III – Richtlinie befindet.

Grundsätzlich mögliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe können während der Bau- phase allgemein auftreten. Mögliche baubedingte Wirkungen des Vorhabens sind generell auf die Bauphase be- schränkt und somit, bezogen auf die gesamte beabsichtigte Nutzungsdauer des unbefristeten / dauerhaften Vor- habens, als sehr kurzzeitig anzusehen.

Allerdings werden während der Bauphase zum Vorhaben vorübergehende Beeinträchtigungen durch z.B. indirekte Lärm- und Staubimmissionen nicht auszuschließen sein; zur Bauleitplanung sind hierzu jedoch keine dauerhaft erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

8.0 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	7.011 m ²
davon: Sondergebiet Einzelhandel / Nahversorgung	4.937 m ²
private Verkehrsflächen	1.010 m ²
private Grünflächen	1.064 m ²

9.0 Kennzeichnungen und Hinweise

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zudem Kennzeichnungen und Hinweise aufgenommen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren durch die entsprechenden Träger öffentlicher Belange mitgeteilt oder im Zuge von Gutachtenerstellung und Recherchen ermittelt werden.

Euskirchen, im Oktober 2022

erstellt durch:
Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22
53881 Euskirchen

Stadt Wesseling

Bebauungsplan Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“

Umweltbericht
Stand: 11. April 2022
Vorentwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung / Veranlassung	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Vorhaben	3
2	Umweltvorgaben	3
2.1	NATURA 2000	3
2.2	Vorbereitende Landschaftsplanung.....	3
2.3	Fachplanungen / Rechtliche Vorgaben.....	3
3	Umweltzustand / Umweltmerkmale	5
3.1	Natur und Landschaft.....	6
3.2	Wechselwirkungen	6
3.3	Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	6
4	Umweltmaßnahmen	6
4.1	Grünordnerische Maßnahmen	7
4.2	Mensch / Sonstige.....	7
5	Umweltauswirkungen	8
5.1	Durchführung der Eingriffsregelung.....	8
5.2	Mensch / Sonstige.....	8
6	Umweltvarianten / Planalternativen	9
7	Umweltmonitoring / Umweltüberwachung	9
8	Umweltverfahren / Umwelttechnik	10
9	Kenntnislücken / Umweltrisiken	10
10	Zusammenfassung	10
11	Quellen	10

PLÄNE / ANHANG:

- Biotop- und Nutzungstypenplan (inkl. Erfassung nach Baumschutzsatzung, März 2022)

1 Einleitung / Veranlassung

1.1 Allgemeines

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung - mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes - ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

1.2 Vorhaben

(Kurzdarstellung gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Angaben zum Standort, zum Inhalt, zur Art / Umfang des Vorhabens und zu den Zielen des Bebauungsplanes sowie die Beschreibung von Festsetzungen erfolgen bereits im städtebaulichen Teil der Begründung zum Bebauungsplan; daher wird an dieser Stelle nur auf diese Angaben verwiesen. Der Bedarf an Grund und Boden für das geplante Vorhaben (Erschließung und Bebauung) wird im weiteren Verfahren ermittelt.

2 Umweltvorgaben

2.1 NATURA 2000

(Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000 - Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

FFH- / Vogelschutzgebiete sind nicht berührt (NATURA2000 - Abfrage: 23. Februar 2022).

2.2 Vorbereitende Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsplanung sind für den im Zusammenhang bebauten Bereich keine weiteren Entwicklungsziele vorgegeben (RHEIN-ERFT-KREIS, 11. Änderung - Abfrage: 24. Februar 2022).

2.3 Fachplanungen / Rechtliche Vorgaben

2.3.1 Flächen- und Objektschutz / Schutzwürdigkeit

Folgende etwaige Schutzgebiete / -objekte sind gemäß des Landschaftsplans Rhein-Erft-Kreis nicht direkt berührt: Naturschutzgebiet, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Landschaftsschutzgebiete, Alleen.

Auch folgende (etwaig bundesweit relevante) Schutzgebiete sind gemäß Bundesamt für Naturschutz (Abfrage: 24. Februar 2022) örtlich nicht ausgewiesen: Nationalparke, Biosphärenreservate, Nationale Naturmonumente.

Erst im weiteren Umkreis von 150 m zum Plangebiet befinden sich ein Naturschutzgebiet sowie ein Landschaftsschutzgebiet. Die Grenze des Naturparks Rheinland verläuft zwar durch das Plangebiet (LANUV – Abfrage: 23. Februar 2022), hat jedoch keine Auswirkung auf die Planung.

Ein örtlicher Biototypen-Pauschalschutz (§ 30 BNatSchG, vgl. anhängender Biotop- und Nutzungstypenplan) sowie ein erweiterter Biotopschutz nach § 42 LNatSchG ist nicht gegeben.

Allerdings sind kartierte (vgl. Plananhang) geschlossene heimische Gehölzbestände bundesweit schutz- bzw. sicherungsbedürftig (FINCK et al. 2017).

Mangels örtlicher Gewässer, Uferzonen und / oder Auen sind hingegen mögliche Gewässerschutzvorgaben (z.B. nach § 21 Abs. 5 BNatSchG) sowie etwaige wasserrechtlich begründete Abstände zu Gewässern / Gewässerrandstreifen nicht planungsrelevant.

Im Plangebiet befinden sich keine Wasserschutz - / Heilquellenschutzgebiete. Auch Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht festgesetzt (ELSASWEB - Abfrage: 21. März 2022).

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b Abs. 1 WHG) liegen zwar lokal vor, allerdings nur mit niedriger Wahrscheinlichkeit mit einem Wiederkehrintervall von über 100 Jahren (ELSASWEB - Abfrage: 24. Februar 2022).

Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale können im Plangebiet voraussichtlich ausgeschlossen werden (DENKMALNRW - Abfrage: 24. Februar 2022).

Im Plangebiet sind geschützte Bäume (vgl. anhängender Biotop- und Nutzungstypenplan) gemäß § 3 Baumschutzsatzung Wesseling vorhanden. Dementsprechend sind Laubgehölze mit einem Stammumfang (StU) ≥ 80 cm sowie Nadelgehölze mit einem StU ≥ 100 cm geschützt. Für mehrstämmige Gehölze gilt dieser Schutz ebenfalls, wenn die Summe der einzelnen Stammumfänge den zuvor genannten Angaben entspricht und ein Stamm einen StU ≥ 30 cm aufweist. Obstgehölze sind bereits ab einem StU ≥ 40 cm geschützt. Der Stammumfang wird in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen. Der Geltungsbereich der Baumschutzsatzung beschränkt sich auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile sowie den Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Innerhalb dieser Bereiche sind Handlungen verboten, die geeignet sind geschützte Bäume zu entfernen, zu schädigen oder ihren Aufbau im Wesentlichen zu verändern. Hierzu kann es jedoch Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten geben, diese sind genehmigungspflichtig und obliegen der Entscheidung der Stadt Wesseling. Die Genehmigungsvoraussetzungen sind vom Antragsteller nachzuweisen.

2.3.2 Besonderer Artenschutz

Gemäß vorab separat erfolgter Artenschutzprüfung (ISU, 2022) sind keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände (insbesondere Verbotstatbestände) aufgrund der Bebauungsplanung zu erwarten.

2.3.3 Sonstige

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling liegt das Plangebiet zum großen Teil in einer derzeitigen Wohnbaufläche. Der übrige Bereich liegt in einer Grünfläche, welche den westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes umfasst. Von Süden nach Norden verläuft eine unterirdische Gashauptversorgungsleitung durch das Plangebiet.

Auch im derzeit noch gültigen Bebauungsplan Nr. 1/68 A „Im Blauen Garn“ der Stadt Wesseling (1992) sind die Flächen des Plangebietes überwiegend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (vgl. Abb. 1). Im nördlichen Bereich ist eine Grünfläche festgesetzt und auch im tatsächlichen Bestand (vgl. Plananhang) heute vorhanden. Zudem sind im nördlichen und westlichen Bereich Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen und ebenso real existent.

Die vorgenannten bauleitplanerischen Vorgaben sollten in der weiteren Planung aufgegriffen werden.

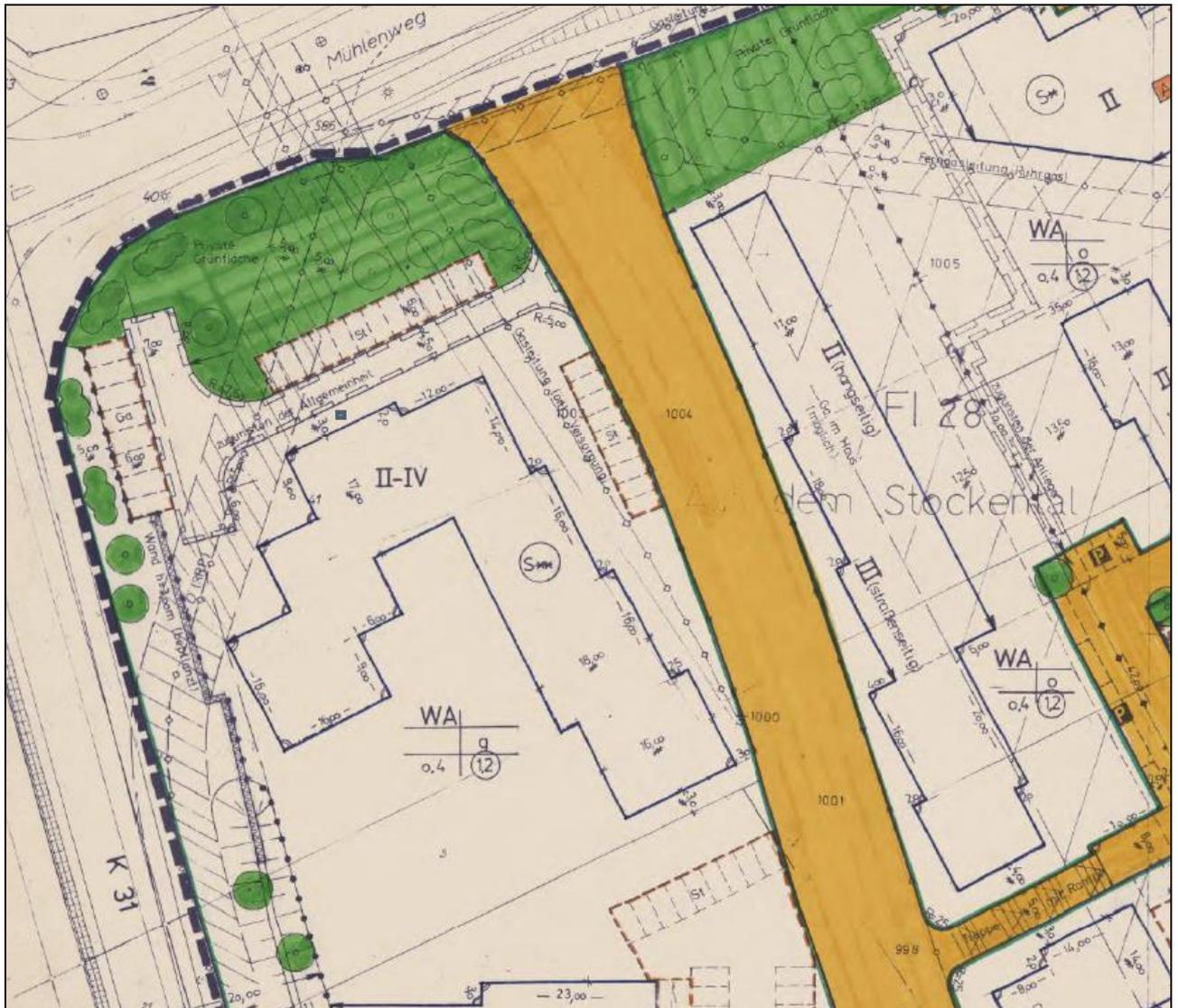


Abb. 1: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1/68 A „Im Blauen Garn“ der Stadt Wesseling (1992)

3 Umweltzustand / Umweltmerkmale

(Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

3.1 Natur und Landschaft

(vgl. Biotop- und Nutzungstypenplan, Stand: März 2022)

Das Plangebiet ist durch eine klare (ungefähr jeweils hälftige) Trennung zwischen bebautem und unbebautem Raum gekennzeichnet. Die bebauten Flächen sind vollversiegelt und werden als Einzelhandel und Parkplätzen genutzt. Die umgebenden Grünflächen werden durch Solitärgehölze (Spitzahorn, Feldahorn), Hecken (Hainbuche, Kirschlorbeer), vereinzelt Ziersträucher (Spiersträucher, Schneebeere, Europ. Pfeifenstrauch) als auch geschlossene Gehölzstrukturen charakterisiert. Die in der Baumschicht (> 5 m) vorgefundenen heimischen Arten sind Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Salweide, Silberweide, Winterlinde, Ulme, Vogelkirsche, Eiche sowie die nicht heimische Robinie. In der Strauchschicht (< 5 m) wurden Esche, Hundsrose, Brombeere, Schlehe, Stachelbeere, Haselnuss, Liguster als auch die zuvor genannten Arten der Baumschicht verzeichnet. Wie bereits erwähnt (vgl. Kap. 2.3.1) sind bestimmte Bäume gemäß der Baumschutzsatzung geschützt; dies sind örtlich die Baumarten Spitzahorn, Salweide, Silberweide, Bergahorn, Ulme, Robinie und Winterlinde. Zwischen den einzelnen Strukturelementen befindet sich gemähtes Offenland (Wiese), welches teils durch Fußpfade durchzogen wird. Ein sehr geringer Anteil der Offenfläche wurde, vermutlich aufgrund abgeladenem Grünschnitt, nicht gemäht und liegt brach. In manchen Gehölzen wurden Vogelnester festgestellt.

3.2 Wechselwirkungen

(Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB / Biotopverbund gemäß BNatSchG)

3.2.1 Biotopverbund

Die im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen tragen zum Biotopverbund bei, indem sie an umliegende Baum- und Strauchbestände angrenzen. Sie erfüllen somit eine vernetzende Funktion zwischen den umliegenden Gehölzstrukturen.

3.2.2 Mensch / Sonstige

Planungsrelevante örtliche Wechselwirkungen hinsichtlich von Belangen des „Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“ oder „Kulturgütern und sonstigen Sachgütern“ sind nicht zu konstatieren.

3.3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

(Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung (,Status-Quo-Prognose' / Berücksichtigung der ,Nullvariante') würden voraussichtlich die derzeitigen Nutzungen (vgl. hierzu insbesondere Kap. 3.1) im Plangebiet langfristig verbleiben. Zusammenfassend entspräche die „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung“ damit überschlägig dem derzeitigen Bestandwert bzw. dem derzeitigen Umweltzustand und den Umweltmerkmalen gemäß diesem Kap. 3.

4 Umweltmaßnahmen

(Beschreibung der geplanten Maßnahmen gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen)

Im Umweltbericht ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist.

4.1 Grünordnerische Maßnahmen

(Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG)

Örtliche Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt von Gehölzen und Grünflächen sind in der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen (vgl. ermittelte Vorgaben und Grundlagen der Kap. 2 / 3).

Die Baumschutzsatzung ist zu beachten (vgl. Kap. 2.3.1).

4.2 Mensch / Sonstige

(§ 1 Abs. 6 BauGB)

Bauleitplanerische Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen / Immissionen (vorwiegend Lärm) sind nicht erforderlich. Ein Schallgutachten liegt zum Bebauungsplan nicht vor. Jedoch wurde gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie in Wesseling die 3. Stufe des Lärmaktionsplanes veröffentlicht. Grundsätzliches Ziel der Richtlinie ist es schädliche Auswirkungen und Belästigungen durch Umgebungslärm zu verhindern, sie vorzubeugen oder zu mindern. In diesem Zusammenhang wird der Grünfläche „Entenfang“ - ca. 50 m westlich des Plangebietes gelegen - für die zukünftige Stadtentwicklung eine besondere Bedeutung zugesprochen. Der Erhalt und der Schutz dieser Flächen vor Verlärmung wird empfohlen (WESSELING – Abfrage: 04. März 2022).

Auch ein bauleitplanerisches Entwässerungskonzept liegt nicht vor, da das Plangebiet bereits über die Straße „Im Blauen Garn“ erschlossen ist. Ein „sachgerechter Umgang mit Abwässern“ ist im Bestand gesichert.

Zum „sachgerechten Umgang mit Abfällen“ bzw. insbesondere zur vorhabenbedingten Abfallerzeugung / Klassifikation des örtlichen Marktes sowie der Art der Abfallentsorgung (im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes) ist festzustellen, dass alle verwertbaren Abfälle separat erfasst werden, wobei hierbei hauptsächlich wiederverwertbare Abfälle wie Papier, Folien, Kunststoffe, etc. anfallen. Anfallende Abfälle werden zertifizierten Entsorgungsanlagen / -unternehmen angedient. Organische Restbestände (z.B. Gemüse, Obst) werden größtenteils an Lebensmittelverwerter abgegeben. Etwaige überwachungsbedürftige, wassergefährdende Abfälle (z.B. Öle, Laugen, Reinigungsmittel, etc.) werden fachgerecht der Entsorgung zugeführt.

Bauleitplanerische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen sowie etwaige Bereitschafts- und vorgesehene Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle (schwere Unfälle oder Katastrophen, vgl. Kap. 5.2) sind vorhabenbezogen nicht erforderlich. Es sind insbesondere keine angrenzenden Störfallbetriebe berührt. Die nächstliegenden Störfallbetriebe (Umkreis ca. 1,5 km) sind Basell Polyolefine GmbH und die Evonik Röhm GmbH (LANUV – Abfrage: 25. Februar 2022).

Das Plangebiet befindet sich im Anwendungsbereich der Seveso-III-Richtlinie innerhalb der Stadt Wesseling. Der Überschneidung des Stadtgebietes und des Anwendungsbereiches der Seveso III-Richtlinie liegt die Historie der Stadtentwicklung zugrunde. Demnach sind die industrielle und städtische Entwicklung räumlich eng miteinander verflochten (WESSELING – Abfrage: 04. März 2022).

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen wie beispielsweise Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen sind nicht erforderlich.

Zur „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ sind vorhabenbezogen keine Maßnahmen zu regeln, ebenso sind keine Maßnahmen zur „Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ nötig. Für die Stadt Wesseling besteht kein Luftreinhalteplan.

5 Umweltauswirkungen

(Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht möglich.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen) sind nicht zu erwarten.

5.1 Durchführung der Eingriffsregelung

(Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB / Eingriffsregelung gemäß §§ 13 – 18 BNatSchG / Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Die im Plangebiet bereits bestehenden Baubestandsflächen (vgl. anhängende Planzeichnung der Biotop- und Nutzungstypen) erfordern keinen naturschutzrechtlichen Ausgleich, da dortige Eingriffe bereits vor Jahren erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verb. mit § 34 BauGB sowie § 18 Abs. 2 BNatSchG). Diese Flächen werden daher bei der Anwendung der Eingriffsregelung nicht (mehr) berücksichtigt.

5.2 Mensch / Sonstige

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB / Anlage 1 BauGB)

Zur vorliegenden Bauleitplanung sind mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Bauvorhabens sowie (anlagenbedingte, dauerhafte) Auswirkungen infolge des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten, zu beurteilen. Abrissarbeiten von Gebäuden fallen demnach zum Vorhaben nicht an. Vielmehr sind Erweiterungsbaumaßnahmen zu erwarten. Zudem sind direkte und die etwaigen indirekten, sekundären, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens einzustufen.

Vorübergehende potentielle Auswirkungen infolge Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen sind demnach nur während der Baumaßnahmen zu erwarten.

Auch etwaige weitere „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“ können vorhabenbezogen ausgeschlossen werden. Es besteht u.a. nur eine extrem geringe Hochwassergefahr (NRW UMWELTDATEN VOR ORT – Abfrage: 04. März 2022).

Auswirkungen auf das überörtliche Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten wären, sind nicht relevant, auch wenn sich das Plangebiet im Anwendungsbereich der Seveso III – Richtlinie befindet (vgl. Kap. 4.2).

Grundsätzlich mögliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe können während der Bauphase allgemein auftreten. Mögliche baubedingte Wirkungen des Vorhabens sind generell auf die Bauphase beschränkt und somit, bezogen auf die gesamte beabsichtigte Nutzungsdauer des unbefristeten / dauerhaften Vorhabens, als sehr kurzzeitig anzusehen. Allerdings werden während der Bauphase zum Vorhaben vorübergehende Beeinträchtigungen durch z.B. indirekte Lärm- und Staubimmissionen nicht auszuschließen sein; zur Bauleitplanung sind hierzu jedoch keine dauerhaft erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sind ausgeschlossen (vgl. Kap. 4.2).

Planungsrelevante „umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ sind schließlich ebenfalls nicht zu erwarten.

6 Umweltvarianten / Planalternativen

(Aufzeigen anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Alternativenprüfung / -planung im Rahmen der Flächennutzungsplanung liegt nicht vor.

Die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl erfolgt an anderer Stelle der (städtebaulichen) Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan.

7 Umweltmonitoring / Umweltüberwachung

(Überwachung der möglichen erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Zuständig für die spätere Überwachung nach § 4 c BauGB ist die Stadt in eigener Verantwortung (kommunale ‚Umweltüberwachungsbehörde‘). Folgende mögliche Auswirkungen sollen demnach insbesondere maßnahmenbezogen (vgl. Kap. 4) überwacht werden (Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Umweltmonitorings):

Gegenstand der Überwachung wäre insbesondere die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB (Bezugnahme zu Maßnahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß Kap. 5.1 sowie Grünordnung gemäß Kap. 4.1); diese Maßnahmen entfallen jedoch vorliegend bzw. sind nicht verbindlich.

Überwachung sonstiger, insbesondere nicht vorhersehbarer nachteiliger Umweltauswirkungen:

Überwachungszeitpunkte (ab Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes): bei Eintreten unvorhersehbarer Tatbestände, ansonsten regelmäßig alle 5 Jahre bis zur vollständigen Umsetzung sämtlicher geplanten zulässigen baulichen Nutzungen und Anlagen

Zuständigkeiten: Stadtverwaltung Wesseling

Überwachungsmethode /-verfahren: Grundstücksbegehungen, Auswertung eingehender Informationen von Dritten, Kontrolle der im Rahmen der Umweltprüfung angewandten Erhebungs-, Prognose- und Bewertungsverfahren und deren Ergebnisse, Überwachung von Lärmbelastigungen, sonstige geeignete Maßnahmen

Überwachungsgrund: Vermeidung von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

8 Umweltverfahren / Umwelttechnik

(Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Spezielle Umweltgutachten (z.B. zum Lärm / Schall) unter Anwendung technischer Verfahren wurden zum Vorhaben nicht erstellt.

9 Kenntnislücken / Umweltrisiken

(Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltangaben gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Erhebliche Schwierigkeiten und technische Lücken sowie fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung der Umweltangaben und / oder abschließend nicht aufzuklärende erhebliche Umweltrisiken sind nach Abschluss der Umweltprüfung nicht zu verzeichnen.

10 Zusammenfassung

(Allgemein verständliche Zusammenfassung gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

(wird im weiteren Bauleitplanverfahren abschließend beschrieben)

11 Quellen

(Referenzliste der Quellen gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Folgende Quellen wurden zusammenfassend für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ – Schutzgebiete - Abfrage: 24. Februar 2022 – Quelle: <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ– Naturparke – Abfrage: 24. Februar 2022 - Quelle: <https://www.bfn.de/daten-und-fakten/naturparke-deutschland>
- DENKMAL NRW – Denkmal – Abfrage: 24.02.2022 – Quelle: <https://denkmal.nrw/>
- ELSASSWEB – Hochwasser – Abfrage: 24.02.2022 – Quelle: https://www.elwasweb.nrw.de/elwasweb/metadaten/Anhang/Lesehilfe_HWRMRL_HWGK.pdf
- EURLEX – 2002/49/EG – Abfrage: 22. März 2022 – Quelle: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32002L0049&qid=1647950864949&from=DE>
- FINK, P., HEINZE, S., RATHS, U., RIECKEN, U., SSYMANK, A. (2017): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands
- ISU (2022): Artenschutzprüfung – Stufe 1
- LANUV – Schutzwürdige Biotope in NRW – Abfrage: 22. März 2022 – Quelle: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk>
- LANUV – Störbetriebe - Abfrage: 25. Februar 2022 – Quelle: <https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/industrieanlagen/art-und-standorte-von-anlagen>
- MKULNV – Lärmkarten - Abfrage: 22. März 2022 - Quelle: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>
- NATURPARK RHEINLAND– Satzungen – Abfrage: 24. Februar 2022 - Quelle: <https://www.naturpark-rheinland.de/naturpark/verwaltung/satzung-naturparkplan/index.html?L=0>
- NATURA2000 – Netzwerk für den Naturschutz in NRW - Abfrage: 23. Februar 2022 – Quelle: <http://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>
- RHEIN-ERFT-KREIS (2021): Landschaftsplan Nr. 8. 11. Änderung - Abfrage: 24. Februar 2022 – Quelle: https://www.rhein-erft-kreis.de/sites/default/files/LP8_karte.pdf
- UMWELTDATEN VOR ORT – Abfrage: 04. März 2022 – Quelle: <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- STADT WESSELING (1992) – Bebauungsplan Nr. 1/68 A „Im Blauen Garn“
- STADT WESSELING – (1977) - FNP mit Änderungen Bereich 61 – Stadtplanung, Stand: 17.10.2017 – Abfrage: 22. März 2022 - Quelle: <https://www.wesseling.de/medien/stadtplanung/Flaechennutzungsplan.pdf>
- STADT WESSELING – Lärmaktionsplan - Abfrage: 04. März 2022 – Quelle: <https://www.o-sp.de/wesseling/plan?L1=4&pid=36377>

- VELDE (2021): Lageplan: Erweiterung eines Nahversorgungsfachmarktes in Wesseling, Im Blauen Garn 101, Euskirchen
- WESSELING – Seveso III – Abfrage: 04. März 2022- Quelle: <https://www.o-sp.de/wesseling/plan?L1=4&pid=36003>