



Stufe 1

Maßstab 1:2.000

VERFAHREN:

Aufstellung und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 19.09.2023 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen und die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen. Die Darlegung der Planung erfolgte vom 09.10.2023 bis einschließlich 17.11.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung hierüber erfolgte im Amtsblatt der Stadt Wesseling vom 06.10.2023.

Wesseling, den _____
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gunnar Ohrndorf
Erster Beigeordneter

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit Begründung einschließlich Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Veröffentlichung ist am xx.xx.2024 im Amtsblatt der Stadt Wesseling erfolgt.

Wesseling, den _____
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gunnar Ohrndorf
Erster Beigeordneter

Bekanntmachung/Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB sind am _____ im Amtsblatt der Stadt Wesseling ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Wesseling, den _____
Der Bürgermeister

Ralph Manzke

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am xx.xx.2024 die Beteiligung der Öffentlichkeit dieses Bebauungsplanes, einschließlich Begründung mit Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Wesseling, den _____
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gunnar Ohrndorf
Erster Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW vom Rat der Stadt Wesseling am _____ als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Wesseling, den _____
Der Bürgermeister

Ralph Manzke

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Planzeichen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Sonstiges:**
 - Stufe 1** Einstufung schutzbedürftiger bzw. nicht schutzbedürftiger Nutzungen gemäß dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie aus 2019
 - angemessener Sicherheitsabstand (Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsanlagen im Stadtgebiet Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. Seveso-III-Richtlinie (Artikel 13), TÜV Nord Systems GmbH & Co KG, Dezember 2015)
 - Nachträgliche Erweiterung des angemessenen Sicherheitsabstandes (Nordtrasse Shell, Dezember 2016)
 - X Koordinaten auf X- und Y-Achse (ETRS89/UTM, das amtliche Lagebezugssystem in Nordrhein-Westfalen) zur Bestimmung der Linie des angemessenen Sicherheitsabstandes gemäß dem TÜV-Gutachten (Dezember 2015)
 - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Rheins (§78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Überschwemmungsgebiet HQ extrem)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung "Stufe 1"

Gemäß § 9 Abs. 2c BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches nur die Nutzungen der Stufe 1 (siehe Tabelle: Typisierung und Einstufung schutzbedürftiger bzw. nicht schutzbedürftiger Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie) gemäß dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie 2019 (Schlussbericht StEK 2019, vom Rat beschlossen am 09.07.2019) zulässig.

Tabelle: Typisierung und Einstufung schutzbedürftiger bzw. nicht schutzbedürftiger Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie / Ausschnitt	
Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie 2019, Tabelle 2, S. 47 (Schlussbericht StEK 2019, vom Rat beschlossen am 09.07.2019)	
Stufe 1	
kein Schutzstatus i.S.d. Seveso-III-Richtlinie	
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)
Wohn- bzw. Baugebiete und öffentlich genutzte Gebiete	
Öffentlich genutzte Gebäude und Einrichtungen	
Verkehrswege	<ul style="list-style-type: none"> - Bundes-, Landes- und Kreisstraßen mit geringer Verkehrsfrequenz (≤ 10.000 PKW/24 Stunden) - Schienenwege mit Personbeförderung mit geringer Verkehrsfrequenz (≤ 50 Personenzüge/24 Stunden)

B. HINWEISE

Anwendungsbereich der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU)
Das Plangebiet liegt innerhalb gutachterlich ermittelter Sicherheitsabstände von Störfall-Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG und fällt damit in den Anwendungsbereich des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU). Die angemessenen Sicherheitsabstände wurden durch ein gesamtstädtisches Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie (Artikel 13) ermittelt (TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Fassung 12/2015). Mit dem BImSchG-Genehmigung zu der „Nordtrasse“ der Firma Shell Deutschland GmbH AZ: 53.0065/16/9.2.1/Od/Ru der Bezirksregierung Köln vom 11.11.2016 wurde der angemessene Sicherheitsabstand nachträglich erweitert.

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

Baumschutzsatzung
Die Stadt Wesseling hat am 26.02.2022 eine neue Baumschutzsatzung erlassen und damit die ursprüngliche Fassung aus 2016 abgelöst. Am 01.01.2023 ist ergänzend die 2. Änderungssatzung zur Satzung zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes der Stadt Wesseling in Kraft getreten. Die Baumschutzsatzung ist entsprechend zu beachten.

Bodendenkmäler
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

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

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 Amt 61/Stadtentwicklung im Neuen Rathaus, 3. Etage, Alfons-Müller-Platz, 50389 Wesseling eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN-Vorschriften besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

Erdbebenzone
Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Stadt Wesseling, Gemarkung Wesseling und ist der Erdbebenzone 2 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzurechnen.

Kampfmittelfunde
Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Planungsrechtliche Rahmenvorgaben
Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 1/143 um einen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2c BauGB handelt, der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung umfasst, ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB, Zulässigkeit der Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/143 zu beurteilen. Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Vorhaben (z.B. im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche) ergeben sich ausschließlich aus § 34 BauGB.

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Rheins
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Rheins (§78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Überschwemmungsgebiet HQ extrem)

Überflutungsnachweis
Gemäß § 15 (1) c) Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wesseling ist bei Neuplanungen und Umbau von Grundstücken mit über 800 m² abflusswirksamer Fläche ein Überflutungsnachweis DIN 1986-100 vorzulegen. Dieser kann jedoch auch in Einzelfällen bei Grundstücken mit einer kleineren abflusswirksamen Fläche gefordert werden.

Verwendung von Mutterboden
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Wasserwirtschaft
Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder in ein oberirdisches Gewässer ist nach §§ 8, 9 und 10 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu stellen.

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
5. **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)**
vom 21. Juli 2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)
6. **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

PLANGRUNDLAGE:

Die Planunterlage entspricht der digitalen Liegenschaftskarte Stand 2022.

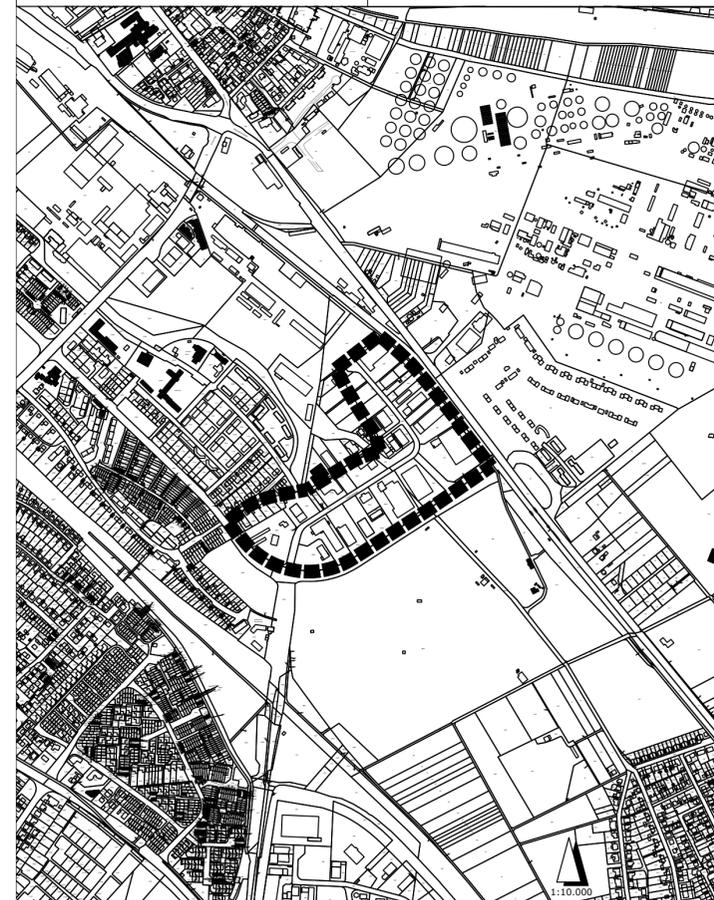
Wesseling, den _____

Für die städtebauliche Planung:
Dezernat III - 61/Amt für Stadtentwicklung

Wesseling, den _____

Entwurfsverfasser:
Dezernat III - 61/Amt für Stadtentwicklung

Wesseling, den _____



Stadt Wesseling
Der Bürgermeister
Amt für Stadtentwicklung



... Ausfertigung

**Bebauungsplan Nr. 1/143
"Innerer Planungsbereich - Vorgebirgsstraße"**

gemäß § 9 Absatz 2c Baugesetzbuch (BauGB)

Entwurf (Januar 2024)