

## Stadt Wesseling

### Bebauungsplan Nr. 1/143 “Innerer Planungsbereich - Vorgebirgsstraße“

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.10.2023 bis 17.11.2023

#### Liste 1: Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind bei der Stadt Wesseling, Amt für Stadtentwicklung insgesamt 7 Stellungnahmen zum vorgenannten Bauleitplanverfahren eingegangen.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Entsprechend der Nummerierung wurde eine „Entschlüsselungstabelle“ erstellt, die zugeordnet die Namen und Adressen enthält. Diese Tabelle wird den Mitgliedern des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt und des Rates zur Verfügung gestellt.

Nr.	Bürger*in	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
01	B 01	<p><i>Schreiben vom 10.11.2023</i></p> <p>in der vorbezeichneten Angelegenheit dürfen wir als Eigentümer des Grundstücks XX zum angedachten Bebauungsplan wie folgt Stellung nehmen: Das vorbezeichnete Grundstück mit Hallenbebauung wird derzeit als XX genutzt. Nach unserem Verständnis verfügen wir zwar über Bestandschutz, künftige bauliche Änderungen, Neuerrichtungen oder selbst Nutzungsänderungen müssten sich jedoch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes richten und könnten dann gegebenenfalls verweigert werden.</p> <p>Einen derartigen Eingriff in unsere Eigentumsrechte halten wir für unverhältnismäßig und daher auch für unzulässig, da ohnehin bei späte-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der auf dem Grundstück ansässigen Nutzung handelt es sich nicht um eine schutzbedürftige Nutzung gemäß StEK 2019. Sie wird der Stufe 1 des StEKs zugeordnet und ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1/143 zulässig. Auch Änderungen an dem bestehenden Betrieb sind mit dem Bebauungsplan Nr. 1/143 vereinbar. Lediglich bei einer zukünftigen Nutzungsänderung wäre darauf zu achten, dass an diesem Standort keine schutzbedürftigen Nutzungen angesiedelt werden. Bei den gewerblichen Nutzungen kann es sich insbesondere dann um eine schutzbedürftige Nutzung handeln, wenn diese einen unbeschränkten Öffentlichkeitszugang (z. B. Ausstellungs- oder Verkaufsräume) aufweisen.</p> <p>Die im BP Nr. 1/143 vorgesehenen Regelungen zur planungsrechtlichen Steuerung und (Un-)Zulässigkeit künfti-</p>

Nr.	Bürger*in	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		<p>ren Baugenehmigungsverfahren gutachterlich zu prüfen wäre, ob Bedenken im Hinblick auf die Vorgaben des Seveso III bestehen. Dass eine derartige Einschränkung von Eigentumsrechten gleichwohl erfolgen könnte, um genau genommen „private Dritte“ zu schützen, erschließt sich bei der vorgenannten Sachlage nicht. Wir fordern daher, von dieser Planung Abstand zu nehmen.</p>	<p>ger Grundstücks- bzw. Gebäudenutzungen stehen mit der höchststrichterlichen Rechtsprechung zur legitimen Einschränkung der Eigentumsnutzung durch öffentliches Recht im Einklang und stellen deshalb weder eine unverhältnismäßige Einschränkung noch eine Wertminderung für die Grundstückseigentümer*innen dar.</p> <p>Eine gutachterliche Prüfung der Seveso-Vorgaben bei den Bauanträgen ist grundsätzlich nicht erforderlich. Es kann ggf. eine Prüfung eingefordert werden, wenn es sich um eine atypische Situation handelt und ausnahmsweise von den Regelungen des Bebauungsplanes abgewichen werden soll.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, weil die derzeitige Nutzung des Betriebes von den geplanten Regelungen des Bebauungsplanes nicht betroffen ist. Ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Eigentumsrechte ist nicht erkennbar.</b></p>
02	B 02	<p><i>Schreiben vom 13.11.2023</i></p> <p>als Eigentümer des im Plangebiet gelegenen Grundstücks xx bzw. als Bauherrin der anhängigen Bauvoranfrage xx, dürfen wir im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>1.) Die vorbezeichnete Bauvoranfrage xx hat hinsichtlich des generellen Bauplanungsrechtes eine zu berücksichtigende Verbindlichkeit für das vorliegende Bebauungsplanverfahren erreicht, da die dreimonatige Bearbeitungsfrist seit Einreichung der Bauvoranfrage abgelaufen ist. Dass Baurecht nach § 34 BauGB für das Grundstück besteht, ergibt sich auch aus dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 25.11.2020 (Az.: 7 A 3893/19).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die hier genannte Voranfrage wurde nicht vollständig eingereicht. Wesentliche Aussagen zum Thema Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO, bzw. zur Bewertung der Belange der Seveso-III-Richtlinie und des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie aus 2019 (StEK 2019) haben gefehlt und wurden seitens der Bauaufsicht nachgefordert. Erst im Oktober 2023 wurde das geforderte Gutachten nachgereicht. Zu diesem Zeitpunkt hat sich die Stadt Wesseling entschieden, ein Bauleitplanverfahren für die Vorgebirgsstraße einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1/143 „Innerer Planungsbereich - Vorgebirgs-</p>

Nr.	Bürger*in	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		<p>Obgleich dies nicht Gegenstand des Bauvorbescheidsantrages war/ist, haben wir zudem wunschgemäß eine Auswirkungsanalyse vorgelegt, die bestätigt, dass der Markt auch nicht zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB führt. Dass etwaig die Vorgaben des LEP NRW oder die Vorgaben der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel nicht eingehalten werden, spielt im Rahmen von § 34 Abs. 3 BauGB keine Rolle.</p> <p>2.) Hinsichtlich der Vorgaben von Seveso III haben wir wunschgemäß ebenfalls ein (kostenintensives) Gutachten erstellen lassen und parallel zum Gegenstand der anhängigen Bauvoranfrage gemacht. Wie sich aus diesem Gutachten eindeutig ergibt, bestehen auch im Hinblick auf die Vorgaben der Seveso III-Richtlinie keine rechtlichen Bedenken.</p> <p>3.) Wir bitten daher, die vorgenannten Umstände im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen, somit keinerlei Festsetzungen zu treffen, die der Errichtung des Lebensmitteldiscountmarktes entgegenstehen.</p>	<p>straße“ wurde am 19.09.2023 gefasst und am 06.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Nach der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/143 wurde die vorgenannte Voranfrage gemäß § 15 BauGB für 1 Jahr zurückgestellt.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Wesseling ist die vorgelegte Auswirkungsanalyse nicht vollständig. Wesentliche Aussagen zum Umgang mit den landesplanerischen Vorgaben fehlen und wurden nachgefordert. Das geplante Vorhaben widerspricht zudem den Aussagen der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel, die 2018 vom Rat der Stadt Wesseling beschlossen wurde. Dazu gibt es im Gutachten ebenfalls keine Aussagen.</p> <p>Das Gutachten ist der Stadt Wesseling bekannt. Zu den Inhalten des Gutachtens hat die Stadt Wesseling wesentliche Bedenken geäußert und trägt die Aussagen des Gutachters nicht mit.</p> <p>Dieser Forderung kann nicht gefolgt werden. Die Stadt Wesseling ist verpflichtet die vom Rat der Stadt Wesseling beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte umzusetzen. In diesem Fall widerspricht das geplante Vorhaben sowohl der „Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel“ als auch dem StEK 2019. Daher wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/143 „Innerer Planungsbereich - Vorgebirgsstraße“ eingeleitet.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p>
03	B 03	<p><i>Schreiben vom (Datum unbekannt)</i></p> <p>in der vorbezeichneten Angelegenheit darf ich als Eigentümer/in des Grundstücks xx zum angedachten Bebauungsplan wie folgt Stellung nehmen: Das vorbezeichnete Grundstück wird derzeit als Büro-Werkstatt für einen XX-Betrieb genutzt. Nach meinem Verständnis nach verfügen wir</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der bestehende Betrieb stellt derzeit keine schutzbedürftige Nutzung dar und ist ohne Weiteres weiterhin zulässig.</p>

Nr.	Bürger*in	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		<p>zwar über Bestandsschutz, künftige bauliche Änderungen, Neuerrichtungen oder selbst Nutzungsänderungen müssten sich jedoch an den Festsetzungen des Bebauungsplanes richten und könnten dann gegebenenfalls verweigert werden.</p> <p>Einen derartigen Eingriff in meine Eigentumsrechte halte ich für unverhältnismäßig und daher auch für unzulässig, da ohnehin bei späteren Baugenehmigungsverfahren gutachterlich zu prüfen wäre, ob Bedenken im Hinblick auf die Vorgaben des Seveso III bestehen. Dass eine derartige Einschränkung von Eigentumsrechten gleichwohl erfolgen könnte, um genau genommen „private Dritte“ zu schützen, erschließt sich bei der vorgenannten Sachlage nicht. Ich bitte daher, von der Planung Abstand zu nehmen.</p> <p>Ich werde mich nicht scheuen mit allen Eigentümern der Vorgebirgsstraße Klage gegen den Bebauungsplan einzureichen.</p>	<p>Lediglich bei einer zukünftigen Nutzungsänderung wäre darauf zu achten, dass an diesem Standort keine schutzbedürftigen Nutzungen angesiedelt werden. Bei den gewerblichen Nutzungen kann es sich insbesondere dann um eine schutzbedürftige Nutzung handeln, wenn diese einen unbeschränkten Öffentlichkeitszugang (z. B. Ausstellungs- oder Verkaufsräume) haben.</p> <p>Die im BP Nr. 1/143 vorgesehenen Regelungen zur planungsrechtlichen Steuerung und (Un-)Zulässigkeit künftiger Grundstücks- bzw. Gebäudenutzungen stehen mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung zur legitimen Einschränkung der Eigentumsnutzung durch öffentliches Recht im Einklang und stellen deshalb weder eine unverhältnismäßige Einschränkung noch eine Wertminderung für die Grundstückseigentümer*innen dar.</p> <p>Eine gutachterliche Prüfung der Seveso-Vorgaben bei den Bauanträgen ist grundsätzlich nicht erforderlich. Es kann ggf. eine Prüfung eingefordert werden, wenn es sich um eine atypische Situation handelt und ausnahmsweise von den Regelungen des Bebauungsplanes abgewichen werden soll.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes (ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses) kann innerhalb eines Jahres ein Normenkontrollantrag beim OVG Münster gegen den Bebauungsplan gestellt werden.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, weil die derzeitige Nutzung des Betriebes von den geplanten Regelungen des Bebauungsplanes nicht betroffen ist. Ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Eigentumsrechte ist nicht erkennbar.</b></p>
04	B 04	<p><i>Schreiben vom (Datum unbekannt)</i></p> <p>in der vorbezeichneten Angelegenheit dürfen wir als Eigentümer des</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Bürger*in	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		<p>Grundstücks xx zum angedachten Bebauungsplan wie folgt Stellung nehmen: Das vorbezeichnete Grundstück wird derzeit als Einzelhandel und Werkstatt genutzt. Nach unserem Verständnis nach verfügen wir zwar über Bestandsschutz, künftige bauliche Änderungen, Neuerrichtungen oder selbst Nutzungsänderungen müssten sich jedoch an den Festsetzungen des Bebauungsplanes richten und könnten dann gegebenenfalls verweigert werden.</p> <p>Einen derartigen Eingriff in unsere Eigentumsrechte halten wir für unverhältnismäßig und daher auch für unzulässig, da ohnehin bei späteren Baugenehmigungsverfahren gutachterlich zu prüfen wäre, ob Bedenken im Hinblick auf die Vorgaben des Seveso III bestehen. Dass eine derartige Einschränkung von Eigentumsrechten gleichwohl erfolgen könnte, um genau genommen „private Dritte“ zu schützen, erschließt sich bei der vorgenannten Sachlage nicht. Wir bitten daher, von der Planung Abstand zu nehmen</p>	<p>siehe Stellungnahme zu B 01 Der genehmigte Einzelhandel stellt derzeit eine schutzbedürftige Nutzung dar und darf im Rahmen der Genehmigung uneingeschränkt ausgeübt werden. Bei Änderungen dieser Nutzung wäre im Einzelfall zu prüfen, ob es sich in diesem Fall um eine atypische Einzelhandelsnutzung handelt und ggf. eine Ausnahme mit Auflagen, wie Zugang nur mit Voranmeldung, Zugangskontrollen usw. denkbar wäre.</p> <p>siehe Stellungnahme zu B 01</p> <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Eigentumsrechte ist nicht erkennbar.</b></p>
05	B 05	<p><i>Schreiben vom 09.11.2023</i></p> <p>in der vorbezeichneten Angelegenheit darf ich als Eigentümerin des Grundstücks xx zum angedachten Bebauungsplan wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Das vorbezeichnete Grundstück wird derzeit als Lagerhalle genutzt. Nach meinem Verständnis nach verfüge ich zwar über Bestandsschutz, künftige bauliche Änderungen, Neuerrichtungen oder selbst Nutzungsänderungen müssten sich jedoch an den Festsetzungen des Bebauungsplanes richten und könnten dann gegebenenfalls verweigert werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>siehe Stellungnahme zu B 01</p>

Nr.	Bürger*in	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		<p>Einen derartigen Eingriff in meine Eigentumsrechte halte ich für unverhältnismäßig und daher auch für unzulässig, da ohnehin bei späteren Baugenehmigungsverfahren gutachterlich zu prüfen wäre, ob Bedenken im Hinblick auf die Vorgaben des Seveso III bestehen. Dass eine derartige Einschränkung von Eigentumsrechten gleichwohl erfolgen könnte, um genau genommen „private Dritte“ zu schützen, erschließt sich bei der vorgenannten Sachlage nicht. Ich bitte daher, von der Planung Abstand zu nehmen.</p>	<p>siehe Stellungnahme zu B 01</p> <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, weil die derzeitige Nutzung des Betriebes von den geplanten Regelungen des Bebauungsplanes nicht betroffen ist. Ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Eigentumsrechte ist nicht erkennbar.</b></p>
06	B 06	<p><i>Schreiben vom (Datum unbekannt)</i></p> <p>in der vorbezeichneten Angelegenheit dürfen wir als Eigentümer/in des Grundstücks xx zum angedachten Bebauungsplan wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Das vorbezeichnete Grundstück wird derzeit als Produktionsbetrieb genutzt. Nach unserem Verständnis nach verfügen wir zwar über Bestandsschutz, künftige bauliche Änderungen, Neuerrichtungen oder selbst Nutzungsänderungen müssten sich jedoch an den Festsetzungen des Bebauungsplanes richten und könnten dann gegebenenfalls verweigert werden.</p> <p>Einen derartigen Eingriff in unsere Eigentumsrechte halten wir für unverhältnismäßig und daher auch für unzulässig, da ohnehin bei späteren Baugenehmigungsverfahren gutachterlich zu prüfen wäre, ob Bedenken im Hinblick auf die Vorgaben des Seveso III bestehen. Dass eine derartige Einschränkung von Eigentumsrechten gleichwohl erfolgen könnte, um genau genommen „private Dritte“ zu schützen, erschließt sich bei der vorgenannten Sachlage nicht. Wir bitten daher, von der Planung Abstand zu nehmen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>siehe Stellungnahme zu B 01</p> <p>siehe Stellungnahme zu B 01</p>

Nr.	Bürger*in	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
			<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, weil die derzeitige Nutzung des Betriebes von den geplanten Regelungen des Bebauungsplanes nicht betroffen ist. Ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Eigentumsrechte ist nicht erkennbar.</b></p>
07	B 07	<p><i>Schreiben vom (Datum unbekannt)</i></p> <p>in der vorbezeichneten Angelegenheit dürfen wir als Eigentümer/in des Grundstücks xx zum angedachten Bebauungsplan wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Das vorbezeichnete Grundstück wird derzeit als Produktionsbetrieb genutzt. Nach unserem Verständnis nach verfügen wir zwar über Bestandsschutz, künftige bauliche Änderungen, Neuerrichtungen oder selbst Nutzungsänderungen müssten sich jedoch an den Festsetzungen des Bebauungsplanes richten und könnten dann gegebenenfalls verweigert werden.</p> <p>Einen derartigen Eingriff in unsere Eigentumsrechte halten wir für unverhältnismäßig und daher auch für unzulässig, da ohnehin bei späteren Baugenehmigungsverfahren gutachterlich zu prüfen wäre, ob Bedenken im Hinblick auf die Vorgaben des Seveso III bestehen. Dass eine derartige Einschränkung von Eigentumsrechten gleichwohl erfolgen könnte, um genau genommen „private Dritte“ zu schützen, erschließt sich bei der vorgenannten Sachlage nicht. Wir bitten daher, von der Planung Abstand zu nehmen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>siehe Stellungnahme zu B 01</p> <p>siehe Stellungnahme zu B 01</p> <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, weil die derzeitige Nutzung des Betriebes von den geplanten Regelungen des Bebauungsplanes nicht betroffen ist. Ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Eigentumsrechte ist nicht erkennbar.</b></p>